

## UZASADNIENIE

### **do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Chobolańska” w Szczecinie**

Opracowanie miejscowego planu zostało zainicjowane Uchwałą Nr XIV/366/25 Rady Miasta Szczecin z dnia 9 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Chobolańska” w Szczecinie.

#### **1. Informacje ogólne**

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 3,20 ha, położony w granicach osiedla Gumieńce, w dzielnicy Zachód w Szczecinie. Obszar ograniczony jest od północy i zachodu ul. Chobolańską, od wschodu i południa terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotem planu jest teren usług edukacji oraz sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Obszar planu obejmuje działkę w zarządzie Szkoły Podstawowej nr 16.

W obszarze planu obowiązuje Uchwała Nr XV/414/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 listopada 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce-Krakowska” w Szczecinie.

#### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

##### **2.1. Wymagania z zakresu ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, które określono:

- 1) ustalając sposób realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,
- 2) ustalając sposób rozbudowy dla obiektów o wartościach zabytkowych,
- 3) ustalając System Zieleni Miejskiej,
- 4) ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%,
- 5) wyznaczając nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) ustalając wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w granicach 0 - 0,9,
- 7) ustalając maksymalną wysokość nowej zabudowy - 24 m.

##### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Obszar objęty planem stanowi część dzielnicy Zachód. Walory architektoniczne wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla Gumieńce.

Realizacja ustaleń planu umożliwi niezbędną rozbudowę szkoły podstawowej oraz budowę hali sportowej, określi zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Dopuszczona zapisami planu zabudowa usługowa – teren usług edukacji będzie stanowiła kontynuację zagospodarowania już istniejącego.

##### **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W obszarze planu nie występują wody powierzchniowe. W zapisach planu uwzględniono w pełnym zakresie obsługę infrastrukturalną terenu elementarnego.

Ustalenia inżynieryjne planu wskazują, w jaki sposób należy prowadzić na obszarze gospodarkę wodno-ściekową oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w bezpieczny dla środowiska

sposób, tak aby zanieczyszczone wody nie dostały się do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

W granicach obszaru planu nie występują grunty rolne i leśne.

Teren znajduje się poza siecią obszarów podlegających ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody. Obszar planu to teren szkoły podstawowej wyposażony w niezbędną infrastrukturę edukacyjną oraz w pielęgnowaną zieleń z różnych gatunków i o różnych wysokościach. W obszarze planu liczna jest zieleń wysoka, która odznacza się dobrą kondycją zdrowotną. Wśród niej wyróżniającym się elementem są lipy w układach szpalerowych, które na mocy planu zostaną zachowane w krajobrazie. Plan ustala również wysoki minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%, co pozwoli na zachowanie istniejących zasobów flory i związanej z nią drobnej fauny, jak i naturalnych funkcji retencyjnych podłoża. Takie rozwiązania planistyczne sprzyjają budowaniu odporności obszaru na zachodzące zmiany klimatyczne.

#### **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Obszar planu objęty został strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, na obszarze którego znajduje się obiekt o wartościach zabytkowych oznaczony na rysunku planu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków – jest to historyczna część szkoły podstawowej wraz z halą sportową.

W obiekcie o wartościach zabytkowych ochronie podlega zasadnicza bryła i gabaryty budynku oraz zasadnicza kompozycja obiektu.

W zabytkowej części szkoły:

a) ochronie podlega:

- zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
- zasadnicza kompozycja obiektu,

b) dopuszcza się zewnętrzną termoizolację elewacji,

c) dopuszcza się:

- działania odtworzeniowe,
- niezależnie od ustaleń planu, niezbędną rozbudowę poddaszy na całej szerokości budynku, z zachowaniem kompozycji elewacji frontowej i zwieńczenia, umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej.

#### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Dopuszczono, niezależnie od ustaleń planu, rozwiązania uwzględniające potrzeby tych osób.

#### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Ustalenia planu stwarzają warunki rozwoju szkoły podstawowej zgodnie z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Szczecin.

Plan stwarza warunki do rozbudowy szkoły podstawowej, wprowadzenia w razie potrzeby nowych funkcji przedszkola czy żłobka.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany na terenie, który zapewnia optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć dróg;
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony. Teren znajduje się w dogodnym dla pieszych zasięgu dojazdu do przystanków transportu zbiorowego (do 5 min.);
- 3) ustalenia planu stwarzają warunki dla rozwoju funkcjonujących na tym obszarze obiektów o przeznaczeniu usługowym.

#### **2.7. Prawo własności**

W granicach planu znajdują się grunty we władaniu gminy miasta Szczecin, w zarządzie szkoły podstawowej.

## **2.8. Scalanie i podział nieruchomości**

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Niezbędny, zwykły podział terenu, może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

## **2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie występują obiekty obrony cywilnej. Ze względu na zadania obrony cywilnej w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku. Ponadto niezależnie od ustaleń planu, plan dopuszcza realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury z zakresu ochrony i obrony cywilnej;

## **2.10. Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia planu zachowują charakter osiedla, w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych. Uzupełnienie istniejącej struktury usług pod określonymi rygorami zapewni optymalne warunki użytkowania.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających walory krajobrazowe obszaru oraz uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska. Realizacja ustaleń planu działań będzie na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym, wszystkich mieszkańców miasta.

Rozwiązania przyjęte w planie są korzystne dla środowiska ze względu na ustalenie Systemu Zieleni Miejskiej oraz określenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

## **2.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Chobolańska, która umożliwia połączenie obszaru z innymi terenami osiedla.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych) niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii.

## **2.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu planu zapewniony został poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu.

Następnie będzie możliwość zapoznania się z projektem planu w czasie przeprowadzanych konsultacji społecznych, które obejmują:

- a) zbieranie uwag,
- b) spotkanie otwarte, podczas którego prezentowane są rozwiązania przyjęte w planie,
- c) udostępnienie ankiety w formie elektronicznej.

Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz w ogłoszeniu prasowym wskazano termin podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i termin składania wniosków. Na wymienionych wyżej stronach oraz w siedzibie Biura udostępniony będzie projekt planu w terminie konsultacji społecznych, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. Osoby zainteresowane mogą kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta, przy ul. Szymanowskiego 2 w Szczecinie, na każdym etapie procedury formalno-prawnej.

### **2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą plan jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu. W opracowaniu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i rada osiedla. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Zapewniona będzie możliwość zapoznania się z projektem planu w czasie przeprowadzanych konsultacji społecznych. Spotkanie otwarte odbędzie się za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM.

### **2.14. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

### **2.15. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, dlatego regulacje planistyczne nie uwzględniają zapobiegania poważnym awariom ani ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. Plan obejmuje teren edukacji.

### **2.16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

W strukturze funkcjonalnej obszaru objętego planem, nie występują grunty rolne. Z tego względu ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zagadnienia kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwoju produkcji rolniczej.

## **3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

## **4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp**

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarze zainwestowanym z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

## **5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (art. 15 ust. 1 pkt 2)**

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) obszar planu znajduje się w jednostce planistycznej Z.G.18, dla której Studium ustala funkcję dominującą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz funkcje uzupełniające: zabudowę wielorodzinną niskiej intensywności, usługi i zieleń urządzoną.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zapewni się dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

## **6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Chobolańska” w Szczecinie w najbliższym czasie nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W 2022 r. planowana była rozbudowa szkoły, jednakże przy obecnych prognozach demograficznych wymagana będzie analiza wskazująca konieczność rozbudowy obiektu szkolnego.

Planowana jest natomiast budowa przyszkolnej hal sportowej o lekkiej konstrukcji, realizowana z dofinansowaniem w ramach programu rządowego.

## **7. Podsumowanie**

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.