

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Drzetowo – Jana Chryzostoma Paska” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378) **Rada Miasta Szczecin uchwała, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr X/308/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Jana Chryzostoma Paska” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Jana Chryzostoma Paska” w Szczecinie na obszarze osiedla Drzetowo – Grabowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,39 ha, położony przy ul. Jana Chryzostoma Paska 34 (działka nr 30/1 z obrębem 1017).

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje teren elementarny o symbolu S.D.2001.UO,UZ powierzchni: 0,39 ha.

§ 2. Przedmiotem planu jest teren usług oświaty z dopuszczeniem usług opieki społecznej.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

### **Rozdział 1.**

#### **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu stanowi jeden teren elementarny, dla którego ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Teren elementarny oznaczony jest na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:

1) S – symbol dzielnicy Śródmieście;

2) D – symbol osiedla Drzetowo – Grabowo;

3) 2001 – numer terenu elementarnego;

4) symbol przeznaczenia terenu elementarnego: UO,UZ – teren usług oświaty z dopuszczeniem usług opieki społecznej.

3. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynierskie.

4. Przebieg linii podziałów dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 3) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; zalicza się do nich m. in.:
  - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
  - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec japoński, ostrokończasty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 6) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
  - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,

c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

7) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe planu**

### **§ 6. Teren elementarny S.D.2001.UO,UZ – 0,39 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się usługi opieki społecznej.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru objętego planem, obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałas w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej wzdłuż granic planu, za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych;
- 5) zakazuje się nasadzeń niepożądanych gatunków roślin.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,35;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, do 2 kondygnacji naziemnych;
- 5) dachy płaskie;
- 6) ustala się pas techniczny o szerokości:
  - a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
  - b) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 7) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 8) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach sieci wodociągowych – 2 m;
- 10) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w obszarze planu nie określa się obszaru wymagającego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ul. Jana Chryzostoma Paska (poza obszarem planu), z działek nr 21/18, 21/28 lub 21/30 z obrębem 1017 (poza obszarem planu);
- 2) obowiązuje realizacja miejsc posojowych dla samochodów osobowych w liczbie określonej według wskaźnika:
  - a) przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci – nie więcej niż 2 mp/25 dzieci,
  - b) usługi oświaty – nie więcej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną,
  - c) usługi opieki społecznej – nie więcej niż 0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie;
- 3) ustala się minimum 1 mp/obiekt dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) ustala się minimum 1 mp/obiekt dla rowerów.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.D.2001.UO,UZ lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
  - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) nowe sieci inżynieryjne oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 5) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 6) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu elementarnego;
- 8) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,

- b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru, spełniających zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 9) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 10) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 11) obowiązuje realizacja stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 7.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla obszaru objętego planem.

**§ 8.** Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr VI/135/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 5 marca 2007 roku w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Drzetowo - Jana Chryzostoma Paska 34" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach Nr 40 poz. 586 z dnia 30 marca 2007 roku).

**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

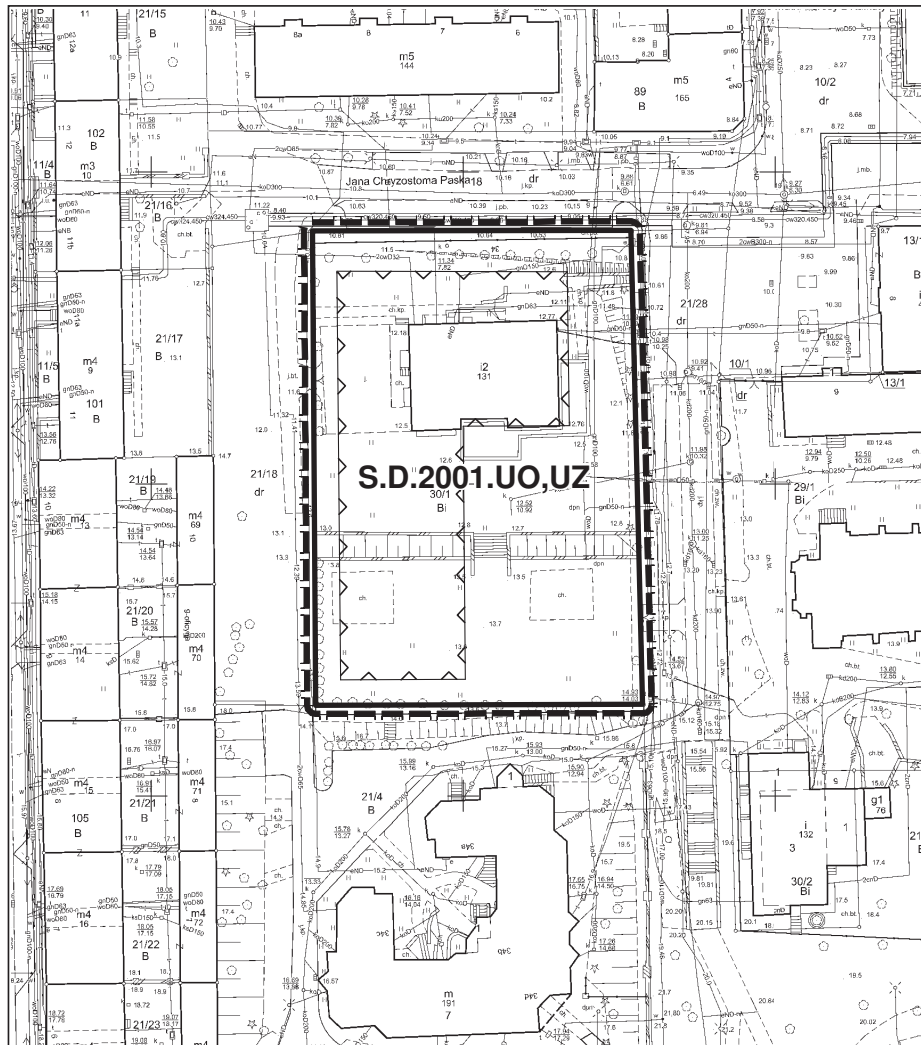
**§ 10.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

**Załącznik nr 1  
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin  
 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
 przestrzennego  
 "Drzetowo - Jana Chryzostoma Paska" w Szczecinie**



Skala 1:1 000

0 10 20 30 50 m



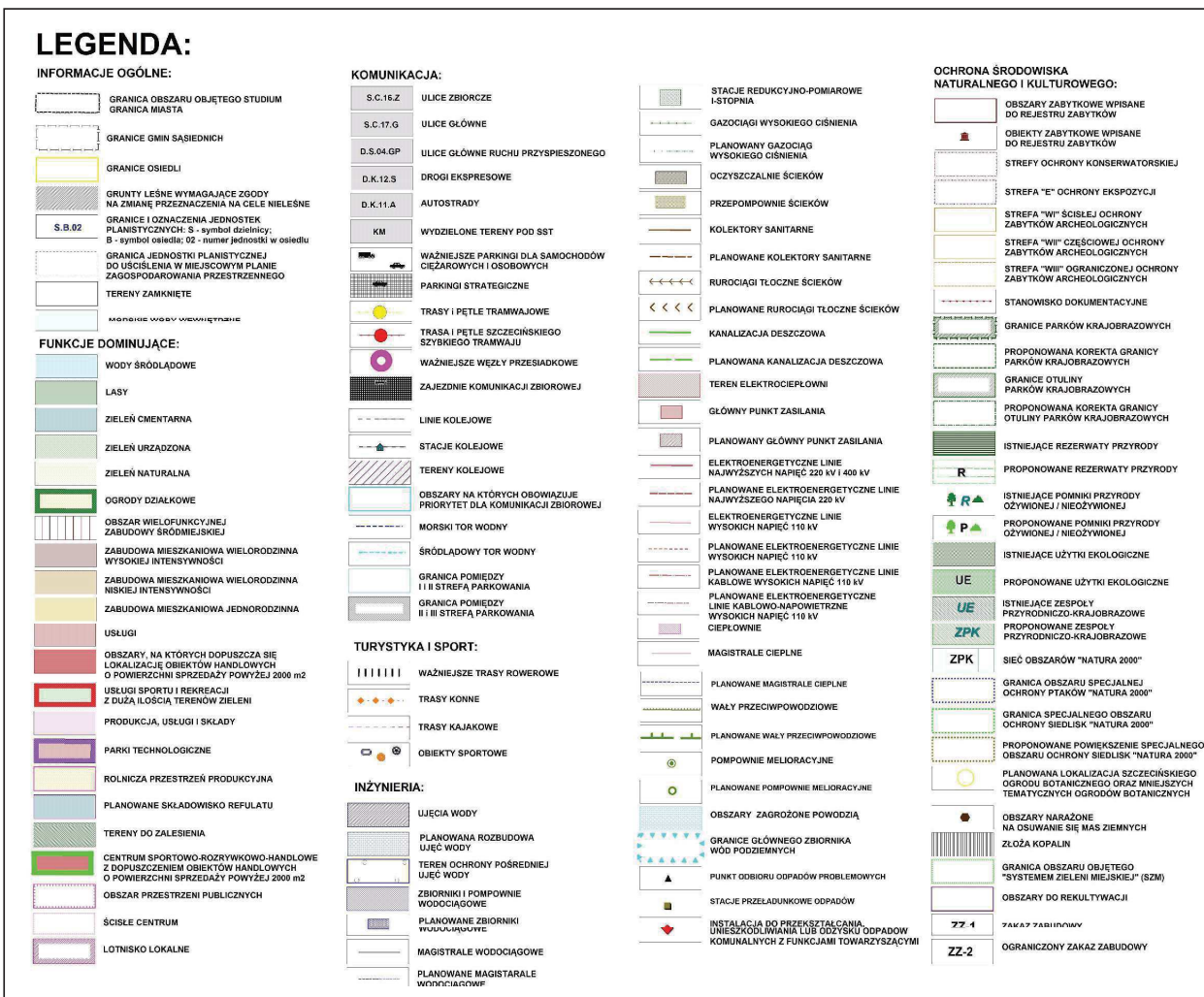
LEGENDA	
	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN ELEMENTARNY
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
<b>SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU</b>	
	TEREN USŁUG OŚWIAT Z DORZUCZENIEM USŁUG OPIEKI SPOŁECZNEJ
<b>OZNACZENIA</b>	
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Drzetowo - Jana Chryzostoma Paska" w Szczecinie

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchw. nr XVII/470/12 RM Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego mpzp "Drzetowo - Jana Chryzostoma Paska" w Szczecinie

skala 1 : 10 000



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia.....2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Drzetowo – Jana Chryzostoma Paska” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378) Rada Miasta Szczecin określa następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

**§ 1.** W granicach niniejszego planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2020 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Jana Chryzostoma Paska” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Jana Chryzostoma Paska” w Szczecinie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 lipca 2020 roku do 30 lipca 2020 roku. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 13 sierpnia 2020 roku, nie wniesiono uwag.

**Uzasadnienie**  
**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**"Drzetowo – Jana Chryzostoma Paska" w Szczecinie**

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Drzetowo – Jana Chryzostoma Paska" w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr X/308/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Jana Chryzostoma Paska” w Szczecinie.

**1. Informacje ogólne.**

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,39 ha, położony przy ul. Jana Chryzostoma Paska 34 (działka nr 30/1 z obrębu 1017). Uchwałą w sprawie zmiany planu miejscowego podjęto na wniosek Biura Partnerstwa Publiczno-Prywatnego z dnia 19 czerwca 2019 r. Obszar, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Szczecinie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Jana Chryzostoma Paska 34” (Uchwała nr VI/135/07 z dnia 5 marca 2007 r.) w Szczecinie. Zgodnie z zapisami obowiązującego planu w terenie elementarnym S.D.2001.UD może zostać zlokalizowana jedynie funkcja przedszkolna. Plan rozszerzy zakres funkcji usługowych co umożliwi prowadzenie innych usług związanych z opieką nad dziećmi.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne. Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie z możliwością uzupełnienia o funkcję opieki społecznej.

Zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, a także określenie parametrów zabudowy (wysokości, kształtu dachów).

Na obszarze objętym planem dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy.

**2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Obiekt stanowi zabudowę wolnostojącą niskiej intensywności i jest integralnym elementem wnętrza kwartału zabudowy śródmiejskiej.

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

W rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2015 r. poz.1651 z późn. zm.) nie stwierdzono na obszarze opracowania występowania form ochrony przyrody.

W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne.

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

W obszarze opracowania nie ma obiektów o wartościach zabytkowych i innych obiektów lub obszarów wymagających wprowadzenia ochrony wartości historycznych.

**2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób o szczególnych potrzebach.**

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki

wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, kształtowania terenów zieleni i emisji zanieczyszczeń, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Wymagania w zakresie potrzeb osób o szczególnych potrzebach zostały zabezpieczone (zgodnie z obowiązującym planem) poprzez:

- szerokości linii rozgraniczających dróg, umożliwiających utrzymanie i realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników, a także zabezpieczających dojazd dla służb ratowniczych (poza obszarem planu),
- wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu,
- obowiązek przystosowania rozwiązań komunikacyjnych nowych lokali do potrzeb osób o szczególnych potrzebach.

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

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w sąsiedztwie centrum miasta, obsługa transportu oparta jest o istniejącą pełną sieć komunikacji publicznej tramwajowej i autobusowej;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w bezpośredniej bliskości przystanków transportu publicznego (do 5 min.);

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w otoczeniu obszaru planu zapewniono dogodny dla mieszkańców ciąg pieszy;

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: nowa zabudowa przewidziana jest jako uzupełnienie istniejącej zabudowy w celu rozszerzenia funkcji o opiekę społeczną.

## **2.7. Prawo własności.**

Plan obejmuje jedną działkę należącą do Gminy Miasto Szczecin. Plan uwzględnia ograniczenia do korzystania z ww. nieruchomości ze względu na jej przeznaczenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Obszar planu nie obejmuje terenów w użytkowaniu Sił Zbrojnych, nie ma zlokalizowanych ani potrzeby ich wyznaczenia. Dla tego obszaru nie ma określonych zadań rządowych.

W granicach planu nie ma urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędnych do funkcjonowania miasta w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego.**

Projekt planu został opracowany w celu zapewnienia zrealizacji potrzeb społecznych, uwzględnia między innymi:

- 1) prawidłowe kształtowanie rozbudowy istniejącej oraz budowy nowej zabudowy;
- 2) określenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 3) wprowadzenie programu zieleni uzupełniających;
- 4) dopuszczenie elastycznych możliwości uzupełnienia funkcji istniejącej (opieki nad dziećmi) o funkcję opieki społecznej.

Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra wspólnego zapewniając porządek

przestrzenny, prawny i warunki do przekształceń w sposób nienaruszający wolności i praw innych osób zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

Rozszerzenie funkcji o usługi społeczne daje szansę na budowanie samowystarczalnego zwartego zespołu mieszkaniowego, co niweluje potrzeby przemieszczania się po mieście do usług tego typu.

Obszar planu stanowi jedna działka geodezyjna, stwierdza się 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). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości ze względu na przeważający udział zabudowanych gruntów własnościowych w obszarze planu. Wszelkie regulacje granic w obszarze planu odbywać się będą na zasadach określonych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782) przy zachowaniu warunku zgodności z ustaleniami planu miejscowego.

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

Wprowadzone planem ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego ustalają obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta. W planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, a także odprowadzanie ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące lub nowe sieci zarówno w granicach planu jak i poza jego granicami.

Zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłownicze zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu.

Dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących:

- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
- b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru, spełniających zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu.

Projekt planu dopuszcza obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejącą lub nową infrastrukturę telekomunikacyjną zlokalizowaną poza obszarem planu.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w tworzeniu planu poprzez:

- 1) możliwość składania wniosków do projektu planu po ukazaniu się ogłoszenia w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu;
- 2) dyskusję nad koncepcją do planu z Radnymi Rady Miasta Szczecin;
- 3) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i możliwość zapoznania się z projektem planu;
- 4) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie;

5) możliwość składania uwag do projektu planu.

Realizacja ustaleń planu działań będzie na rzecz dobra wspólnego zapewniając porządek przestrzenny, prawny i warunki do przekształceń w sposób nienaruszający wolności i praw innych osób zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

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

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W siedzibie biura odbywa się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta oraz Rada Osiedla Drzetowo – Grabowo. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych.

Opracowania sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne, „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Jana Chryzostoma Paska”, „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Drzetowo – Jana Chryzostoma Paska” są dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

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

Istniejące w obszarze planu sieci wodociągowe zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

Uchwałę w sprawie zmiany planu miejscowego podjęto na wniosek Biura Partnerstwa Publiczno-Prywatnego z dnia 19 czerwca 2019 r. Obszar, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Jana Chryzostoma Paska 34” w Szczecinie (Uchwała nr VI/135/07 z dnia 5 marca 2007 r.). Zgodnie z zapisami obowiązującego planu w terenie elementarnym S.D.2001.UD może zostać zlokalizowana jedynie funkcja przedszkolna. Plan rozszerza zakres funkcji usługowych co umożliwi wprowadzenie lokalizacji usług związanych z opieką nad dziećmi. Ustalając przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania analizowano wnioski złożone do sprzdanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.

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

Obszar objęty planem obejmuje zabudowany teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta. W sąsiedztwie planu funkcjonuje publiczny transport zbiorowy, który może być podstawowym środkiem transportu.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2020, poz. 1062), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu 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 granicach przedmiotowego planu miejscowego nie przewiduje się zastosowania procedury scalania i podziału nieruchomości.

Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%.

Po stronie kosztowej nie przewiduje się powstania wydatków z budżetu, które byłyby bezpośrednim skutkiem uchwalenia analizowanego projektu planu.

Po stronie dochodowej nie przewiduje się wpływów do budżetu, które byłyby pośrednim skutkiem uchwalenia analizowanego projektu planu, w formie podatków od nowych nieruchomości.

#### **7. Podsumowanie.**

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.