

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2020 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Wiosny Ludów w Szczecinie (działka nr 28 obr. 2035, część działki nr 22 obr. 2035, część działki nr 8/16 obr. 2035)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym: (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r., poz. 219 oraz poz. 471), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Wiosny Ludów w Szczecinie (działka nr 28 obr. 2035, część działki nr 22 obr. 2035, część działki nr 8/16 obr. 2035)”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Szczecin

Renata Łażewska

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Wiosny Ludów w Szczecinie (działka nr 28 obr. 2035, część działki nr 22 obr. 2035, część działki nr 8/16 obr. 2035).

W dniu 20.01.2020 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek Pana Grzegorza Kuderskiego, wieczystego użytkownika działki nr 28 z obrębu 2035 w Szczecinie o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Wiosny Ludów w Szczecinie (dz. nr 28 obr. 2035, KW SZ1S/00097552/2) na podstawie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U.2020.219). Wniosek wymagał uzupełnienia stosownie do wymagań cyt. wyżej ustawy.

W dniu 09.03.2020r. Pełnomocnik Inwestora złożył kompletny wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, spełniający wymagania formalno-prawne. Wniosek dotyczy zamierzenia polegającego na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Wiosny Ludów w Szczecinie (działka nr 28 obr. 2035, część działki nr 22 obr. 2035, część działki nr 8/16 obr. 2035)**

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy 4-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zwieńczonego dachem płaskim wraz z usługami w parterze, garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działce o powierzchni 8 185,68 m². Planowana powierzchnia zabudowy wynosi ok. 1347,40 m² (ok. 16,5% pow. działki), powierzchnia biologicznie czynna na gruncie i na stropodachu garażu podziemnego 5416,64m² (ok. 66,17 % powierzchni działki). W ramach inwestycji Inwestor planuje budowę od 50 do 57 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej od 3000 do 3175 m² oraz lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 570 m². Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna przewiduje także lokalizację placu rekreacyjnego, placu zabaw, utwardzone dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie 130 (10 na terenie i 120 w garażu podziemnym). W ramach inwestycji przewidziano budowę niezbędnych sieci uzbrojenia terenu (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej) a także przebudowę fragmentu drogi.

Na podstawie art. 7 ust. 10 cyt. wyżej ustawy w dniu 11.03.2020r. Prezydent Miasta Szczecin zamieścił wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku. Informację o zamieszczeniu wniosku na stronie BIP podano do publicznej wiadomości poprzez zawieszenie stosownej informacji na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecin. W ustawowym terminie, nie wniesiono uwag do wniosku.

W toku prowadzonego postępowania zapewniono także organom i instytucjom, zgodnie z art. 7 ust. 12 ustawy, możliwość przedstawienia opinii oraz stanowisk dotyczących przedmiotowego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 30.03.2020r. wpłynęła opinia Szefa Wojewódzkiego sztabu Wojskowego o braku uwag względem przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.

Pismem z dnia 08.04.2020r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała negatywnie wniosek zarzucając:

- naruszenie układu urbanistycznego z zabudową mieszkaniową jednorodziną i zielenią przez proponowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- sprzeczność planowanej inwestycji ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin uchwalonego uchwałą nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.03.2012r., przeznaczającym teren na usługi sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni,
- brak możliwości obsłużenia nowych mieszkańców przez Park Chopina.

Jednocześnie, w przypadku przyjęcia uchwały o realizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej MKUA zaleciła zachowanie przejścia pieszego łączącego ul. Wieczorowskiego z ul. Wiosny Ludów.

W ustawowym terminie pozostałe organy nie przekazały opinii. Na podstawie art. 7 ust. 13 nie przekazanie opinii przez organy w ustawowym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń.

Na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy w dniu 16.03.2020 r. Prezydent wystąpił o uzgodnienie do Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie. W ustawowym terminie organ nie przedstawił stanowiska. Na podstawie art. 7 ust. 15 nie przedstawienie stanowiska w ustawowym terminie uznaje się za uzgodnienie wniosku.

Stosownie do art. 5 ust. 3 ustawy inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane (art. 5 ust. 4 cyt ustawy).

Teren inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Przeanalizowano założenia wnioskowanej inwestycji w odniesieniu do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działka nr 28 obr. 2035 usytuowana jest w terenie elementarnym P.W.2064.US obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska” w Szczecinie uchwalonego Uchwałą Nr XXI/561/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2008r. (Dz.Urz.Woj.Zach. Nr 51 poz. 1134 z dnia 21 maja 2008r.). Wnioskowana inwestycja nie realizuje ustaleń planu m.in. w zakresie:

- przeznaczenia terenu: usługi sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług towarzyszących (handel, gastronomia) - wnioskowana jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinną z usługami w parterze,
- maksymalnej wysokości zabudowy: 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja użytkowa w poddaszu (wnioskowana wysokość zabudowy 12m, 4 kondygnacje nadziemne),
- geometrii dachu: dach stromy (wnioskowany jest dach płaski).

W odniesieniu natomiast do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin uchwalonego uchwałą nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.03.2012r. ustalono, że działka nr 28 obr. 2035 przy ul. Wiosny Ludów w Szczecinie usytuowana jest w jednostce planistycznej oznaczonej symbolem P.W.10 o następujących zapisach:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niskiej intensywności, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzone, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;

- struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny; utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy mieszkaniowej, poprzez kontynuację istniejącego typu zabudowy; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach przyległych do ulicy zbiorczej lub głównej, a także na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i zabudowy usługowej: 3 kondygnacje.

Zgodnie z załącznikiem graficznym pn. „Załącznik nr 3 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego Arkusz nr 1” teren działki nr 28 obr. 2035 położony jest w obszarze o funkcji dominującej: usługi sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni.

Ponadto teren będący przedmiotem wniosku znajduje się w „klinie” Systemu Zieleni Miejskiej (SZM). Zgodnie z opinią Biura Planowania Przestrzennego Miasta Szczecin znak: BPPM.III.30.2.2020.IŁ.838 z dnia 30.04.2020 r. planowane zagospodarowanie drastycznie zawęży pas Systemu, uniemożliwiając wyraźne powiązanie terenów osiedla Arkońskie-Niemierzyn z doliną Strumienia Warszawiec. SZM jest ciągłą strukturą przestrzenną, wiążącą ze sobą wartościowe i różnorodne tereny oraz fragmenty terenów otwartych i zainwestowanych, zapewniającą powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. W obszarze Systemu należy kształtować tereny zabudowy w sposób umożliwiający swobodny przepływ mas powietrza bez obiektów przecinających ciągłość korytarzy ekologicznych.

Z powyższych zapisów wynika, że planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami na działce nr 28 obr. 2035 nie jest zgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

Stosownie do art. 5 ust. 4 ustawy wnioskodawca wykazuje, że warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy wnioskowanej inwestycji, gdyż teren działki nr 28 obr. 2035 w przeszłości był wykorzystywany jako teren produkcyjny.

Zgodnie z załączoną do wniosku dokumentacją obejmującą m.in. wyciągi z map historycznych z lat 1919-1938 na wnioskowanym terenie znajdowała się cegielnia Ziegel Rollberg. Dokumentacja historyczna wykazuje, że pod koniec XIX w. z uwagi na dynamicznie rozwijające się budownictwo w Szczecinie, rozpoczęto eksploatację gliny na terenie wielu osiedli, w tym na terenie osiedla Rollberg (Stoki). W latach 1921-1925 na wnioskowanym terenie wciąż działała cegielnia. Cegielnia została zlikwidowana w latach 30. XX w. Pozostałością po prowadzonej przed II wojną światową działalności produkcyjnej jest istniejące do dziś wyrobisko.

W odniesieniu do planowanego przeznaczenia wnioskowanego terenu w powojennej historii Szczecina przeanalizowano ustalenia aktów prawa miejscowego obowiązujących przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska” w Szczecinie:

1) Uchwała nr 272/65 Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 15 czerwca 1965 r. w sprawie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina i Polic (Dz.Urz. WRN z 20 listopada 1965 r. Nr 13, poz. 69). Plan obowiązywał od 20.11.1965 r. do 31.03.1977 r. (z uwzględnieniem późniejszych uchwał - zmian do planu)

– przedmiotowe działki znajdowały się w terenie S 20 MW i terenie 0 22 KNIII, przeznaczonych odpowiednio dla osiedla budownictwa wielorodzinnego o wysokiej intensywności i dla ulicy ruchu międzyosiedlowego,

2) Uchwała nr VI/36/77 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 18 marca 1977 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina i miasta Polic oraz Uchwała nr XIV/120/86 Miejskiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 27 czerwca 1986 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina i Polic - na obszarze w granicach administracyjnych m. Szczecina

- przedmiotowe działki znajdowały się w terenach: IVC-1-US, IVC-4-MN, IIC-24-ZP przeznaczonych odpowiednio dla urządzeń sportowych ponadpodstawowych, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności, dla zieleni parkowej z adaptacją ogrodów działkowych,

3) Uchwała nr L/709/94 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 16 maja 1994 r. w sprawie Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina). Plan obowiązywał od 25.07.1994 r. do 31.12.2003 r. (z uwzględnieniem późniejszych zmian)

– przedmiotowe działki znajdowały się w terenie Z.A.03.RE dla którego obowiązywały następujące ustalenia:

→ szczegółowe - cały teren w Ekologicznym Systemie Zieleni Miejskiej; zakaz wprowadzania zabudowy; teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego; teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla mieszkańców przyległej zabudowy wielorodzinnej; zaleca się wprowadzenie i zagospodarowanie ciągów pieszych w powiązaniu z systemem zieleni osiedlowej; zaleca się połączenie istniejących zespołów zadrzewień w ciąg osiedlowej zieleni parkowej,

→ ogólne - m.in.: na terenach wchodzących w skład Ekologicznego Systemu Zieleni Miejskiej zakazuje się zmiany sposobu użytkowania terenu, o ile jest on zgodny z funkcją ESZM, tj. zieleni miejska publiczna (parki, zieleńce, cmentarze), tereny ujęć wód podziemnych, lasy, ogrody działkowe, uprawy ogrodnicze i sadownicze (z wyjątkiem szklarni), tereny niskointensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ogrodami przydomowymi, usługi oświaty z zielenią towarzyszącą wysoką, usługi zdrowia z zielenią towarzyszącą wysoką, usługi kultury z zielenią towarzyszącą wysoką, usługi rekreacji i turystyki z zielenią towarzyszącą wysoką, wody otwarte.

W odniesieniu do przytoczonych powyżej zapisów należy wskazać, że od 1977 roku obszar, na którym usytuowany miałby być wnioskowany budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze oraz garażem podziemnym, przeznaczony był na teren zieleni, urządzeń sportowych i rekreacji.

Po przeprowadzeniu wnikliwej kwerendy dokumentów planistycznych, stanowiących w systemie prawa polskiego należy stwierdzić, że teren działki nr 28 z obrębu 2035 przy ul. Wiosny Ludów w Szczecinie nie był wykorzystywany jako teren kolejowy, wojskowy, produkcyjny lub usług pocztowych wskazany w art. 5 ust. 4 ustawy. Oznacza to, że nie został spełniony warunek niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o którym mowa w art. 5 ust. 3 ustawy.

Przeanalizowano także inne kwestie związane z przedmiotową inwestycją.

Z uwagi na to, że wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do art. 7 ust. 17 ustawy zwrócono uwagę na opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska” w Szczecinie uchwalonego Uchwałą Nr XXI/561/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2008r. (Dz.Urz.Woj.Zach. Nr 51 poz. 1134 z dnia 21 maja 2008r.).

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska” w Szczecinie (PROEKO Biuro Projektów i Wdrożeń

Proekologicznych, Gdańsk, październik 2003r.) obszar objęty planem posiada przyrodnicze predyspozycje do pełnienia dwóch podstawowych funkcji - ekologicznej i osadniczej, na zasadzie ich współistnienia, zgodnie z istotą zrównoważonego rozwoju.

Na terenie inwestycyjnym występują grunty nośne (piaski drobne, piaski średnie, piaski pylaste i żwiry) - korzystne dla budownictwa, ale pod względem fizjograficznym teren działki nr 28 obr. 2035 zakwalifikowany jest jako E - teren nieprzydatny dla zabudowy:

- E5 - dno wyrobiska poeksploatacyjnego zagrożone ruchami masowymi na jego skarpie oraz o niekorzystnych warunkach biotopoklimatycznych,
- E4 - wystromiona skarpa wyrobiska poeksploatacyjnego o małej stabilności morfodynamicznej.

Wśród procesów hydrologicznych znaczenie dla zagospodarowania przestrzennego ma podtapianie w dnach zagłębień terenu po nawałnych lub długotrwałych deszczach. Skarpy wyrobiska w stanie istniejącym ustabilizowane są przez roślinność (zarośla, zakrzewienia, drzewa). Ze względu na małą stabilność geodynamiczną skarp wyrobiska zaleca się zachowanie tej roślinności.

Zagłębienia terenu, w tym podnóża zboczy wyróżnia zwiększona wilgotność powietrza, możliwość występowania inwersji termicznych i zastoisk chłodnego powietrza. Dodatkowo zastoiska zimnego powietrza w obszarze wyrobiska poeksploatacyjnego na działce 28 obr. 2035 wzmocnione są splywem zimnego powietrza wzdłuż cieku Warszawiec. Zgodnie z załącznikiem kartograficznym nr 4 „Warunki klimatyczne, aerosanitarne i akustyczne” dno wyrobiska poeksploatacyjnego na działce nr 28 obr. 2035 stanowi rejon o obniżonej zdolności atmosfery do samooczyszczania.

Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej na dnie zagłębień oraz na wystromionych skarpach, m.in. na terenie wyrobiska poeksploatacyjnego w obszarze działki 28 obr. 2035 jest niezgodne z uwarunkowaniami przyrodniczymi ze względu na zagrożenie uruchomienia procesów morfodynamicznych oraz niekorzystne warunki biotopoklimatyczne.

Według opracowania „Mapa osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla miasta Szczecin”, autorzy A. Biel, D. Grabowski, L. Jurys, K. Michalik, J. Relisko-Rybak, P. Sydor, J. Rubinkiewicz, Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017r. teren inwestycji położony jest na terenie zagrożonym ruchami masowymi N-33-90-C-a-3.

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska” w Szczecinie wskazuje na konieczność kształtowania i podtrzymywania systemu osnowy ekologicznej. Istnienie osnowy ekologicznej - w Szczecinie Ekologiczny System Zieleni Miejskiej - warunkuje utrzymanie względnej równowagi ekologicznej środowiska przyrodniczego, wzbogaca jego strukturę materialno-funkcjonalną i urozmaica krajobraz w sensie fizjonomicznym. ESZM obejmuje zielenie miejską publiczną (parki, zieleńce, cmentarze), lasy, ogrody działkowe, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ogrodami przydomowymi, tereny usług oświaty, zdrowia, kultury, rekreacji z dużym udziałem zieleni wysokiej, wody otwarte. Ekologiczny System Zieleni Miejskiej jest ciągłą strukturą przestrzenną, wiążącą ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne elementy terenów zielonych w mieście, a także zapewniającą ich powiązanie z odpowiednimi terenami podmiejskimi. W opracowaniu ekofizjograficznym na obszarze Warszewo-Duńska wskazano teren wyrobiska poeksploatacyjnego na działce nr 28 obr. 2035 jako wymagający rekultywacji w kierunku krajobrazowym jako dopełnienie korytarza Ekologicznego Systemu Zieleni Miejskiej.

W nawiązaniu do art. 7 ust. 17 ustawy przeanalizowano prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska”, opracowanie Usługi Ekspertyzowo-Geotechniczne, dr inż. Barbara Bryl, Szczecin grudzień 2005r.

Teren przy ul. Wiosny Ludów (dz. nr 28 obr. 2035) według obowiązującego mpzp „Warszewo-Duńska” przeznaczony jest na usługi sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług towarzyszących P.W.2064.US.

Wprowadzenie funkcji usług sportu i rekreacji US w obszarze, na którym brakuje prawidłowo

zorganizowanych terenów zieleni wypoczynku biernego i czynnego takich jak parki, zieleńce, tereny sportu i rekreacji, pozytywnie wpłynie na stan środowiska przyrodniczego obszaru planu jak i warunki życia obecnych i przyszłych mieszkańców osiedla. Na terenach sportu i rekreacji ustalenia planu ograniczają znacznie powierzchnię zabudowy (max 10% powierzchni terenu elementarnego obejmującego działki nr 28 obr. 2035 oraz działkę nr 39/50 obr. 3078, w tym nie więcej niż jeden budynek usługowy na terenie elementarnym), zakładają wysoki 60% udział powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia planu wprowadzają zakaz wycinki wartościowego drzewostanu. Do zachowania naturalnego stanu środowiska winny przyczynić się ustalenia m.in. zakazujące wykonywania prac ziemnych zniekształcających rzeźbę terenu oraz działalności powodującej destabilizację skarp. W wyniku realizacji ustaleń planu w zakresie funkcji usług sportu i rekreacji na rozpatrywanych terenach US oraz zieleni urządzonej o dostępie ogólnym na terenach ZP, będzie miało miejsce istotne zwiększenie terenów „zielonych”.

Należy podkreślić, że w wyniku pełnej realizacji ustaleń planu „Warszewo-Duńska” powierzchnie zabudowane i utrwalone mogą wyeliminować do 40% obecnej powierzchni terenu biologicznie czynnej. Ubytek tej powierzchni nastąpi głównie w obrębie wprowadzanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i projektowanej zabudowy usługowej. Będzie to ubytek powierzchni, który na omawianym terenie zostanie w znacznej części nieodwracalnie przekształcony. W tej sytuacji ważne są ustalenia i zalecenia planu dotyczące wprowadzenia elementów zasobu zieleni na tereny dotąd nie zainwestowane, realizacji funkcji zieleni urządzonej o dostępie ogólnym ZP oraz funkcji usług sportu i rekreacji US (w tym P.W.2064.US w obszarze wnioskowanej działki). Usługi sportu i rekreacji zapełniłyby deficyt tego rodzaju funkcji w skali całego osiedla – miałyby to korzystny skutek z punktu widzenia zdrowia i życia mieszkańców.

Jak wynika z powyższego, lokalizacja wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej na terenie dawnego wyrobiska, jest niewskazana zarówno z uwagi na uwarunkowania klimatyczne i geotechniczne (m.in. zastoiny zimnego powietrza u podnóża skarpy, brak przewietrzania, możliwe ruchy osuwiskowe) jak i pogorszenie warunków życia obecnych mieszkańców (zastąpienie istniejących terenów zieleni i potencjalnych terenów sportu i rekreacji funkcją mieszkaniową, co spowoduje dalsze zagęszczenie istniejącego osiedla oraz zwiększony ruch samochodowy).

Przeanalizowano także kwestię zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (uchwała nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.03.2012r.) nie określa szczegółowego zapotrzebowania na powierzchnie użytkową mieszkań, jednakże w części opisowej Studium kwestia ta została przedstawiona następująco:

„4. Synteza ustaleń Studium

4.1. W sferze społecznej

4.1.1. *Zapisy Studium zapewniają tereny dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego:*

jednorodzinne i wielorodzinne, w tym warunki dla lokalizacji instytucji oświaty, zdrowia i opieki społecznej, z lokalnymi ośrodkami usługowymi, na terenach zainwestowanych i wskazanych do zainwestowania, na których może zamieszkać ponad 500 tys. osób, co przy obecnej liczbie ludności około 400 tys. osób stanowi znaczną rezerwę.

4.1.2. *Prognoza demograficzna, do roku 2040, przedstawia powolny spadek liczby ludności, co naturalnie przekłada się na poprawę warunków zamieszkiwania, ale zagraża rozwojowi Miasta. Dla przeciwdziałania tendencjom stagnacyjnym, Studium zakłada rozwój ośrodka metropolitalnego, dla którego musi przewidzieć niezbędne tereny umożliwiające nie tylko rozgęszczenie substandardowych skupisk mieszkańców, ale stworzenie oferty terenów dla zabudowy wielo- i*

jednorodzinnej dla nowych mieszkańców i tych, którzy z braku odpowiedniej podaży terenów, masowo szukają terenów budowlanych poza granicami Szczecina. Nowe tereny mieszkaniowe, zabudowywane głównie małymi domami wielorodzinnymi i jednorodziennymi, są istotnym elementem poprawy warunków zamieszkiwania. Ten powolny, ale systematyczny ruch znacznie odciąży struktury śródmiejskie i osiedlowe, pozwalając na bardziej racjonalną gospodarkę przestrzenną, wprowadzanie zieleni i rekreacji w przestrzeń prywatne i półprywatne. Ustalenia Studium wskazują na wagę podnoszenia jakości życia w mieście, zarówno dla jego stałych mieszkańców jak i odwiedzających miasto mieszkańców regionu oraz turystów.(...)”

Zgodnie z pismem Biura Planowania Przestrzennego Miasta znak: BPBM.VIII.30.2.2020.ASz.883 z dnia 08.05.2020r. w związku z przystąpieniem do aktualizacji polityki przestrzennej (uchwała nr XXVII/682/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 28.02.2017) dokonano oszacowania potrzeb w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, skonfrontowanych z możliwościami i chłonnością terenów przeznaczonych na ten cel w obowiązującym studium i planach miejscowych. Maksymalna chłonność na cele mieszkaniowe w Szczecinie szacowana jest na poziomie od 42 tys. do 48 tys. mieszkań (w zależności od ich parametrów) oraz wypełnia zidentyfikowane obecnie potrzeby miasta w tym zakresie na poziomie około 70%.

Jak wynika z powyższego oszacowane aktualnie potrzeby w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej wskazują na możliwość dalszego rozwoju terenów mieszkaniowych, jednakże tereny te zostaną wskazane w projekcie nowego Studium, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy.

Na posiedzeniu w dniu 20.05.2020 r. Komisja ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa Rady Miasta negatywnie zaopiniowała wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Wiosny Ludów w Szczecinie, działka nr 28, część działki nr 22, część działki nr 8/16 obr. 2035 (pismo znak BRM.III.0012.3.31.S51.2020.MC z dnia 20.05.2020r.).

Przytoczone wyżej okoliczności uzasadniają podjęcie uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej.