

UCHWAŁA NR.....
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia

Projekt uchwały Nr 127/24
Data rej. w BRM 8.07.2024r.
Data skier. do Komisji 8.07.2024r.
Spodziewany termin sesji
wrzesień 2024r.

W sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie Chorwacka” w Szczecinie dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 13/4 z obrębu 4025.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

- § 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie Chorwacka” w Szczecinie, zwanego dalej planem miejscowym.
- § 2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik do niniejszej uchwały.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega umieszczeniu w rejestrze uchwał w sprawie uchwalenia lub zmiany planu ogólnego i planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę, ogłoszeniu w miejscowej prasie w formie ogłoszenia Prezydenta Miasta oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecin.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Potwierdzam zgodność projektu uchwały z prawem.

RADCA PRAWNY
Lechowicz
Jakub Lechowicz

UZASADNIENIE

Działka o numerze ewidencyjnym 13/4 z obrębu 4025 w Szczecinie o pow. 1.6 ha objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” w Szczecinie – Uchwała Nr XL/1093/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. (D. Urz. woj. zach. z dnia 2 czerwca 2022 r. poz. 2499). Dla działki tej, oznaczonej w planie symbolem **D.D.7056.U** ustalono przeznaczenie – zabudowa usługowa wolno stojąca (§62 ust. 1 pkt 1 ww. Uchwały). Katalog dopuszczalnych usług jest szeroki i obejmuje: usługi oświaty, szkolnictwo wyższe, usługi sportu i rekreacji, usługi zamieszkania zbiorowego, usługi zdrowia, usługi opieki społecznej (np. opieka nad osobami starszymi, dom pomocy społecznej, placówka opiekuńczo-wychowawcza, klub dziecięcy, żłobek), usługi biurowe i administracyjne, park technologiczny, gastronomię, handel. Dla terenu elementarnego D.D.7056.U ustalono następujące wskaźniki zagospodarowania: maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 35%, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 30%, obowiązek zachowania i utrzymania (maksymalnej ilości) istniejącej zieleni oraz wkomponowanie jej w zagospodarowanie terenu (§62 ust. 2 i 3 ww. Uchwały).

Działka 13/4 przy ul. Chorwackiej w Dąbiu jest bogato zadrzewiona, szczególnie jej północna i zachodnia część. Występują tu drzewa wielu gatunków: topole, klony, brzozy, świerki, dęby, akacje, wierzy, jesiony, graby, wiązy i modrzewie, przy czym duża część drzewostanów to starodrzewia, gdzie drzewa osiągają wysokość kilkunastu metrów i obwody pnia nawet ok. 400 cm. Teren ten jest siedliskiem wielu gatunków dzikich zwierząt, w tym będących pod ochroną, jak ptaki (dzięcioł, sówka, sikorka), jeże, wiewiórki, a także miejscem przebywania dużych ssaków, jak sarny, dziki i innych zwierząt, jak kuny czy owady. Działka 13/4 pełni funkcję „czwartej przyrody”¹ w tej części miasta, niezwykle istotną w dobie zaniku różnorodności biologicznej oraz potencjału bycia enklawą dzikiej przyrody, pełniącą ważne funkcje środowiskowe i społeczne.

Ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźniki urbanistyczne nie gwarantują zachowania większości istniejących drzewostanów, a oznaczona na rysunku planu wzdłuż ul. Chorwackiej nieprzekraczalna linia zabudowy (Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Stare Dąbie" w Szczecinie) oznacza całkowitą dowolność w sytuowaniu budynków, ciągów komunikacyjnych i parkingów. Plan nie ustalił zasad podziału nieruchomości 13/4, w tym minimalnych powierzchni wydzielanych działek. Może to skutkować kolejnymi podziałami przez potencjalnego nabywcę działki 13/4, co przy ustalonym wskaźniku do 35% powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej będzie skutkowało likwidacją wszystkich drzew, a obowiązek zachowania i utrzymania (maksymalnej ilości) istniejącej zieleni oraz wkomponowanie jej w zagospodarowanie terenu okaże się całkowitą fikcją. Świadczy o tym wiele przykładów w Szczecinie, gdzie wnioskodawcy bez przeszkód uzyskiwali zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów z uwagi na ich „kolizję z inwestycją”.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Dąbie Chorwacka” w Szczecinie należy ściśle określić obszar, gdzie dopuszcza się zabudowę – winien to być niezadrzewiony teren przy ul. Chorwackiej w rejonie ul. Helskiej. Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki 13/4 nie powinna przekraczać 10%, natomiast w przypadku wydzielania działki budowlanej na niezadrzewionym, wyżej wskazanym terenie wskaźnik ten może być dużo wyższy. Wskazane jest zawężenie katalogu dopuszczonych funkcji usługowych w stosunku do obowiązującego planu do: usług rekreacji, usług zdrowia, usług opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych dla dzieci.

¹ Termin ten został wprowadzony do nauki przez niemieckiego badacza, prof. Ingo Kowarika. Oznacza roślinność rozwijającą się samoistnie, w sposób niekontrolowany, bez ingerencji człowieka na opuszczonych, nawet najbardziej zniszczonych terenach.

