

UZASADNIENIE
zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla
pod nazwą "Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo 2".

Projekt zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo" pod nazwą „Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo 2” został zainicjowany Uchwałą Nr XXXI/775/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 2 lutego 2009 r. na wniosek Wydziału Inwestycji Miejskich UM, wniosek Dyrekcji Wielkopolskiego Operatora Systemu Dystrybucyjnego spółka z o.o. w Szczecinie i Zakładu Wodociągów i Kanalizacji spółka z o.o. w Szczecinie.

Wprowadzane zmiany dotyczą ustaleń obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej oraz zmiany innych ustaleń jeśli wynikają ze zmian inżynierskich. Zostały wprowadzone w oparciu o:

- 1) „Koncepcję programową gazyfikacji miasta Szczecina w rejonie Wielgowa, Sławociesz i Zdunowa” z sierpnia 2002 r.,
- 2) „Koncepcję systemu odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych z osiedli: Wielgowo-Sławociesz, Dunikowo, Zdunowo, Płonia-Śmierdnica oraz terenu byłej fabryki domów Gryfbet przy ul. Szosa Stargardzka w Szczecinie” z kwietnia 2008 r.,
- 3) opracowanie „Budowa systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych oraz budowy brakujących odcinków sieci wodociągowej na terenie os. Sławociesz – Etap I z 2007 r.,
- 4) wnioski zgłoszone do planu oraz informacje uzyskane od gestorów sieci.

W związku z nową koncepcją systemu odprowadzenia ścieków nie przewiduje się budowy w Sławocieszu lokalnej oczyszczalni ścieków, a jedynie budowę głównej przepompowni ścieków, w pobliżu linii kolejowej i cieką Chełszcząca (w tym samym miejscu co poprzednia lokalizacja oczyszczalni). Wyznaczono teren elementarny dla przepompowni ścieków (D.W.1409.KPS), a obszar wokół przepompowni przeznaczono na ogrody działkowe (teren D.W.1425.ZD), wodę i zielen (D.W.1424.WS,Z). Zmianie ulega przebieg projektowanej kanalizacji ściekowej, przebieg rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i lokalizacja pośrednich przepompowni ścieków w całym obszarze planu.

W kilku terenach elementarnych wyznaczono korytarze infrastruktury technicznej (1.IT, 2.IT), w których przebiegają sieci inżynierskie i będą prowadzone nowe sieci.

Zmieniono granice kilku terenów elementarnych, dostosowując je do: zrealizowanej już zabudowy (stacja transformatorowa przy ul. Melisy) lub w związku z wyznaczeniem nowych terenów elementarnych (w rejonie projektowanej przepompowni ścieków).

W kilku terenach elementarnych wprowadza się niewielkie zmiany w linii zabudowy, dostosowując ją do przebiegu zrealizowanych lub projektowanych sieci inżynierskich bądź zastosowanych rozwiązań indywidualnych, w celu zachowania normatywnych odległości obiektów od sieci.

Z uwagi na różne typy stacji transformatorowych: kontenerowe lub murowane, dopuszczono dowolną formę dachu i sposób realizacji stacji.

Do czasu realizacji sieci inżynierskiej dopuszczono stosowanie tymczasowych rozwiązań indywidualnych. Z uwagi na warunki gruntowo-wodne odprowadzenia ścieków wyłącznie do zbiorników bezodpływowych.

W Sławocieszu, w rejonie cieką Chełszcząca i na pld. od ul. Stary Szlak, wyznaczono obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, w którym znalazły się działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Określono sposób realizacji zabudowy w tym obszarze m.in. przez podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki budynków ponad poziom wód powodziowych.

Doprecyzowano zapisy dotyczące obsługi komunikacyjnej w ulicach Wiślanej i Przylesie. Cały program przewidziany dla tych ulic nie może być zrealizowany w granicach terenu gminy Szczecin. W ustaleniach planu określono jakie elementy przekroju ulic muszą zostać zrealizowane w sąsiedniej gminie Kobylanka. Skorygowano zapisy ustaleń dla niektórych ulic osiedla.

W związku z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych dopuszczono w całym obszarze planu realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej, jednocześnie podtrzymując przeznaczenie kilku terenów dla lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

W zmianie planu przewiduje się następujące rozwiązania w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z głównej sieci rozdzielczej wodociągowej Ø 250 mm w ulicach: Przylesie, Długiej, Bałtyckiej; istniejąca hydrofornia przy ulicy Przytorze – do likwidacji;
- 2) odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do nowej głównej przepompowni ścieków na terenie Wielgowa - Sławocieszka i dalej przetłoczenie do kolektora „F” przy ulicy Kurzej lub poprzez istniejącą przepompownię ścieków „Tartaczna” do kolektora „F” i dalej do oczyszczalni ścieków „Zdroje”;
- 3) odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową z dróg i terenów posesji bezpośrednio do gruntu oraz zbiorników do gromadzenia wód opadowych, a także do rowów melioracyjnych i cieków Chęlszcząca po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych,
- 4) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i nowej sieci gazowej rozdzielczej średniego ciśnienia Ø 25 - 225 mm zasilanej gazociągiem średniego ciśnienia Ø 225 - 315 mm Płonia – Wielgowo – Załom,
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV
- 7) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, gazowej i budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, zbiorników gazu i istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków, a także zastosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków sanitarnych,
- 8) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 9) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywóz ich na składowisko odpadów stałych.

Z „Prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze” projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Wielgowo-Sławocieszka-Zdunowo 2” wynika, że generalnie wystąpią umiarkowanie korzystne skutki realizacji ustaleń planu.

Skutki prawne z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do wprowadzonych zmian nie ulegają zmianie w stosunku do skutków określonych w obowiązującym planie „Wielgowo-Sławocieszka-Zdunowo”.

Prezydent Miasta stwierdza zgodność rozwiązań projektu planu z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.).