

UZASADNIENIE
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-Trzebusz”
w Szczecinie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-Trzebusz” przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/818/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 marca 2009 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 506 ha, stanowiąc wyodrębnioną terenami kolejowymi wschodnią część Osiedla Dąbie oraz północno zachodni fragment osiedla Wielgowo-Sławociesz. Z uwagi na atrakcyjne położenie terenu - uwzględniające bezpośrednie przyleganie obszaru planu do planowanej ulicy klasy G tzw. Trasy Nowoprzestrzennej – połączonej z autostradą A6 poprzez planowany nowy węzeł komunikacyjny „Tczewska” i połączenie z osiedlami Dzielnicy Prawobrzeże część terenu została przewidziana do objęcia obszarem Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu nastąpiło po zmianie podstawowego układu komunikacyjnego miasta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium...). Zmiana lokalizacji węzła komunikacyjnego na Autostradzie A6 (z rejonu ciekłu Chelszcząca w rejon ul. Tczewskiej) wraz ze zmianą przebiegu ulicy głównej łączącej ul. Przestrzenną i ul. Lubczyńską z Autostradą A6 posiada bezpośredni wpływ na możliwości kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej rozwojowych terenów produkcyjno-usługowych w Trzebuszu.

Struktura stanu władania jest zróżnicowana, większość terenów stanowią lasy komunalne, lasy państwowe, grunty rolne Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu Stacji Doświadczalnej Oceny Odmian w Dąbiu, grunty miejskie oraz grunty właścicieli prywatnych.

Na obszarze całego planu nie występują obszarowe formy chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in.:

- 1) wyznaczenie terenów dla nowego węzła komunikacyjnego na Autostradzie A6 w rejonie ul. Tczewskiej oraz dla przebiegu ulicy głównej, łączącej węzeł z planowanym obejściem drogowym terenów mieszkaniowych w Dąbiu – na przedłużeniu ul. Przestrzennej;
- 2) wykształcenie struktury funkcjonalnej obszaru i przeznaczenia terenów - przy uwzględnieniu koncepcji funkcjonalno-przestrzennej zagospodarowania terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Trzebuszu;
- 3) wprowadzenie turystyki i rekreacji na obszarze Parku Leśnego Dąbie z uwzględnieniem rekreacyjnych walorów rzeki Płoni (tereny leśne i enklawy śródleśne);
- 4) określenie możliwości i zasad kontynuacji doświadczalnych upraw rolnych - wykorzystywanych w działalności szkoleniowej i dydaktyczno-naukowej (działalność Stacji Doświadczalnej Oceny Odmian);
- 5) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów planowanego centrum obsługi transportu drogowego i parku technologicznego;
- 6) ustalenie zasad kształtowania kompozycji przestrzennej i form zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem ekspozycji obszaru od strony linii kolejowej i autostrady;
- 7) ustalenie obsługi komunikacyjnej (w tym zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele komunikacji drogowej) oraz zasad obsługi technicznej terenów.

Nowy plan winien stanowić podstawę prawną do lokalizacji bazy logistycznej wraz z zapleczem usługowym i magazynowym oraz inwestycji produkcyjno-usługowych o charakterze parku technologicznego (w sąsiedztwie zjazdu z autostrady).

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią istniejące i projektowane drogi publiczne, połączone z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta. Powiązania

układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią: autostrada A6, tzw. Trasa Nowoprzeznaczna klasy technicznej głównej i ul. Tczewska klasy technicznej zbiorczej. Dostępność autostrady A6 jest możliwa jedynie poprzez węzeł, zlokalizowany na przecięciu z Trasą Nowoprzeznaczoną.

W planie przewiduje się rozwiązania w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z sieci wodociągowej w ulicach: Goleniowskiej, Zdrowej, Tczewskiej, Słupskiej, Wolińskiej, Goleniowskiej;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do nowej głównej przepompowni ścieków zlokalizowanej w terenie D.D.6011.U,P,S i dalej ulicą Zdrową do istniejącego kolektora sanitarnego „H” o średnicy 0,6 m w ulicy Noteckiej poza obszarem planu. Ścieki sanitarne z ulicy Słupskiej odprowadzane są istniejącym systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ulicy Nowogardzka – Tczewska;
- 3) wody opadowe odprowadza się do lokalnych systemów retencyjnych i gospodarczych lub kanalizacją deszczową albo kanałami otwartymi do rowów i cieków pod warunkiem zastosowania, tam gdzie jest to niezbędne piaskowników i separatorów substancji ropopochodnych;
- 4) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i nowej sieci gazowej średniego ciśnienia zasilanej z sieci gazowej w ulicy Goleniowskiej, oraz z istniejącej i nowej sieci gazowej niskiego ciśnienia w ulicach: Wolińskiej, Tczewskiej, Słupskiej;
- 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) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 7) 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.

Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trzebusz” proponowane zmiany zagospodarowania terenu w większości nie wpłyną niekorzystnie na środowisko przyrodnicze. Zmiany stanu środowiska przyrodniczego, jakie nastąpią w wyniku realizacji projektowanego zagospodarowania dotyczyć będą terenów mało wartościowych przyrodniczo. Natomiast tereny najcenniejsze pod względem przyrodniczym pozostaną bez ingerencji. Przewidywane oddziaływania ustaleń planu związane będą głównie ze zmianami w układzie przestrzennym i krajobrazowym oraz zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej. Plan zapewnia prawidłowe z punktu widzenia prawa, dostępnej wiedzy o terenie oraz zasad ochrony przyrody rozwiązania pozwalające ograniczyć oddziaływanie na środowisko tylko do niezbędnego minimum. Sformułowano szereg nakazów i zakazów mających na celu ograniczenie antropopresji na środowisko. Ponadto w ustaleniach planu uwzględniono wszelkie ograniczenia wynikające z istniejących i projektowanych form ochrony przyrody. Realizacja niniejszego planu pozwala zachować lokalny korytarz ekologiczny, a także ochronić dziko występujące gatunki roślin i zwierząt, objęte ochroną na podstawie przepisów krajowych oraz europejskich. Projekt planu zawiera także ustalenia, które chronią przed niekorzystnymi zmianami istniejące siedliska przyrodnicze. Realizując ustalenia dokumentów ponadlokalnych plan wprowadza infrastrukturę turystyczną i rekreacyjną związaną z wykorzystaniem rzeki Płoni jako szlaku kajakowego. Działanie to

porządkuje stan istniejący, w którym uczestnicy spływów kajakowych w niekontrolowany sposób penetrują brzegi Płoni. Ponadto projektowane zagospodarowanie spowoduje wzrost funkcjonalności obszaru opracowania z jednoczesnym uporządkowaniem ruchu turystycznego.

Projekt planu jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą gruntów prywatnych oraz miejskich i Skarbu Państwa - objętych użytkowaniem wieczystym, które posiadają inne użytkowanie niż zgodne z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie miejscowym, a które plan przeznacza na cele usług, produkcji i składów. W odniesieniu do ww. gruntów ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w terminach od 10.08.2010 r. do 31.08.2010 r. oraz od 27.08.10 r. do 16.09.2010 r. W dniu 30.08.2010 roku w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami.

W wyznaczonym terminie dla pierwszego wyłożenia planu tj. do 14.09.30.09.2010 r. i dla drugiego wyłożenia planu tj. do 30.09.2010 r. wpłynęły łącznie dwie uwagi, które dotyczyły zmiany zasadniczych elementów planu jakimi są: lokalizacja węzła komunikacyjnego na autostradzie i możliwość obsługi terenu elementarnego D.W.6025.U,E,WS. Obie uwagi nie zostały uwzględnione, jako niezgodne ze wskazaniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina z wyjątkiem korekty ustalenia o zakazie zagospodarowania tymczasowego na ustalenie o brzmieniu „zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem upraw polowych i ogrodniczych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 24 – do czasu przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu”.