

UZASADNIENIE

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko-Świętochowskiego” w Szczecinie

Do sporządzenia projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko-Świętochowskiego” w Szczecinie przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XXV/672/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 08 września 2008 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 86,2 ha, ograniczony jest od północy przebiegiem Autostrady A6, od wschodu kompleksem leśnym w rejonie Kiełpińskiego Stawu oraz granicami planowanego cmentarza przy ul. Świętochowskiego, od południa i zachodu granicami ogrodów działkowych. Obszar planu położony jest w południowej części osiedla Bukowe-Klęskowo w dzielnicy Prawobrzeże.

Plan obejmuje tereny głównie mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne należące w ok. 72% do właścicieli prywatnych i użytkowników wieczystych, północna część planu zawiera odcinek Autostrady A6, którego właścicielem jest Skarb Państwa. Pozostałe grunty należą do Miasta Szczecin. Cały obszar planu objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Kijewko” uchwalonym w roku 2005, którego ustalenia wymagały zmian i modyfikacji głównie związanej z wnioskami właścicieli gruntów prywatnych odnośnie intensyfikacji zabudowy i rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Obszar planu w części północno-wschodniej jest częściowo zabudowany i zadrzewiony natomiast w części południowo-zachodniej posiada większość gruntów niezabudowanych o charakterze porolniczym. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz zawiera dwa niewielkie obszary o cennych walorach przyrodniczych.

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne wprowadzające zmiany w stosunku do miejscowego planu zagospodarowania „Kijewko” obejmują m.in.:

- 1) zmianę limitu minimalnej powierzchni działki budowlanej z 2000 m² na 1000 m² wynikającą z uwzględnienia wniosków właścicieli gruntów prywatnych, popartą stanowiskiem Dyrekcji Parków Krajobrazowych „Dolina Dolnej Odry”.
- 2) zmianę układu komunikacyjnego polegającą na: wprowadzeniu dodatkowych dwóch dróg publicznych i modyfikację układu dróg wewnętrznych, związaną z intensyfikacją zabudowy, wnioskami właścicieli gruntów, oraz stanowiskiem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad odnośnie odległości lokalizowania obiektów budowlanych w odległości 50 m od autostrady.
- 3) wyodrębnienie nowych terenów usługowych w pasach terenów przylegających do projektowanego cmentarza komunalnego przy ul. Świętochowskiego, lokalizowanego poza granicami planu, oraz w pasie terenu wzdłuż autostrady.
- 4) modyfikację ustaleń planu, rozszerzającą możliwości inwestycyjne w zakresie usług dla obszarów znajdujących się w obszarach terenów pod liniami wysokiego napięcia, w tym zmianę jednego terenu o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług na funkcję usługową z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań.
- 5) przekształcenie terenów o funkcji produkcyjno – usługowej, na funkcje usługowe, związanej z intensyfikacją zabudowy i po uwzględnieniu wniosków mieszkańców.
- 6) zmianę układu nieprzekraczalnych linii zabudowy wynikającą z nowego układu komunikacyjnego oraz stanowiska Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad odnośnie odsunięcia potencjalnej zabudowy na odległość 50 m od autostrady.
- 7) likwidację pasa terenu gruntów wyłączonych z zabudowy mogącego służyć w przyszłości jako pas techniczny dla przeprowadzenia linii energetycznych 400 kV,

poparty stanowiskiem Polskich Sieci Elektroenergetycznych informującym o odstąpieniu od zamierzeń lokalizacji linii 400 kV w tej części miasta.

- 8) wykreowanie dwóch niewielkich obszarów o cennych walorach przyrodniczych znajdujących się w obrębie terenów inwestycyjnych na gruntach prywatnych.
- 9) uwzględnienie uwarunkowań przyrodniczych, m.in. położenia obszaru planu w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, poprzez ustalenie w planie stałych parametrów zabudowy: powierzchni zabudowy ustalonej na 25% powierzchni działki budowlanej i powierzchni terenu biologicznie czynnego ustalonej na 65% powierzchni działki budowlanej zgodnie ze stanowiskiem Dyrekcji Parków Krajobrazowych „Doliny Dolnej Odry”.
- 10) zmiany w zakresie zaopatrzenia w gaz i gospodarki wodno-ściekowej polegające na: dopuszczeniu zaopatrzenia w gaz ze zbiorników gazu zlokalizowanych na działce, zastosowaniu indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych na cieki sanitarne do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w ulicach oraz indywidualnych zbiorników umożliwiających gromadzenie wód opadowych, uszczegółowienie sposobu odprowadzenia wód deszczowych z części terenu poza granice planu do cieku Niedźwiedzianka.
- 11) wyznaczenie w terenie autostrady w ciągu ulic: Chłopskiej, Świętochowskiego i Nowy Zjazd korytarzy technicznych umożliwiających przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej wraz z poszerzeniem odcinka ulicy zbiorczej.
- 12) pozostałe zmiany wynikające z dostosowania do aktualnych przepisów prawa w tym nowej ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnej.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne, połączone z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez: ul. Świętochowskiego – połączenie z ul. Nad Rudzianką i projektowaną ulicę zbiorczą D.B.5036 KD.Z – połączenie z ul. Dąbską;

W planie przewiduje się następujące rozwiązania w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ul. Chłopskiej oraz istniejących i nowych sieci na terenie osiedla „Nad Rudzianką” i spoza obszaru planu; do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy dopuszcza się ze studni istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, przy czym dopuszczenie dotyczy wyłącznie zabudowy istniejącej lub projektowanej na działce, na której znajduje się studnia - bez możliwości podłączenia nowej zabudowy lokalizowanej na działkach sąsiednich.
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno – tłoczną do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej na terenie osiedla „Nad Rudzianką”.
- 3) odprowadzanie wód opadowych ustala się nową kanalizacją deszczową do istniejącej i nowej kanalizacji deszczowej na terenie osiedla „Nad Rudzianką” oraz do cieku Niedźwiedzianka (położonego poza planem), po podczyszczeniu w piaskowniku i separatorze substancji ropopochodnych.
- 4) zaopatrzenie w gaz ustala się z nowych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zasilanych z istniejących sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w obszarze osiedla „Nad Rudzianką”. Gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 250 mm wraz ze strefą odległości podstawowej do zachowania.
- 5) zaopatrzenie w ciepło ustala się 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 ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV.
- 7) 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.

Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko-Świętochowskiego” stwierdzono, że na ponad połowie powierzchni planu wystąpi mało istotne pogorszenie środowiska z uwagi na położenie w terenie mało wartościowym przyrodniczo.

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 w planie nie wystąpią.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu dwa razy: w dniach od 10.08.2010 r. do 31.08.2010 r. oraz w dniach od 27.08 2010 r. do 16.09.2010 r. Dyskusje publiczne nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu odbyły się w dniach: 12.08.2010 r. i 13.09.2010 r.

Do projektu planu wpłynęły trzy uwagi. Dwie z nich zostały uwzględnione: Uwaga złożona przez właściciela gruntu dotycząca zmiany funkcji mieszkaniowej na funkcję usługową wraz z likwidacją drogi wewnętrznej oraz uwaga dotycząca likwidacji drogi wewnętrznej ustalonej na gruncie prywatnym.

Trzecia uwaga nie została uwzględniona, dotyczyła dwóch zagadnień, w jednym wnioskowano o zastosowania indywidualnych ujęć wody, co wobec stanowiska Geologa Powiatowego nie może mieć zastosowania z powodu niekorzystnej charakterystyki budowy geologicznej i warunków hydrogeologicznych. W drugim zagadnieniu wnioskowano o likwidację drogi wewnętrznej przechodzącej przez grunt zgłaszającego uwagę. W związku z tym, że droga umożliwi komunikację wzdłuż zaplecza działek również innym właścicielom przylegającym do drogi, których liczba znacznie się zwiększy w wyniku planowanej intensyfikacji zabudowy oraz fakt, że jej lokalizacja ograniczy liczbę wjazdów na ulicę zbiorczą - uwagi nie uwzględniono.