

UZASADNIENIE

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie

Do sporządzenia projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” w Szczecinie przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr VII/170/07 Rady Miasta Szczecina z dnia 03 kwietnia 2007 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni blisko 153,44 ha, stanowiący: tereny przybrzeżne nad: Jez. Dąbie, w tym w rejonie ujścia rz. Płoni i cieką Chełszcząca, położone na północ od ul. Przestrzennej oraz projektowanego jej przedłużenia na odcinku od ul. Przestrzennej i ul. Emilii Gierczak do ul. Jeziornej (wraz z fragmentem ulicy i projektowanym przebiegiem nowego obejścia drogowego terenów mieszkaniowych w osiedlu Dąbie).

Obszar planu stanowi środkową część Osiedla Dąbie o istotnym znaczeniu rozwojowym dla aglomeracji miejskiej, obejmującą historyczny port w Dąbiu oraz plażę miejską. Posiada dostępność komunikacyjną od strony Starego Dąbia poprzez historyczny układ ulic.

Większość gruntów położonych w granicach planu jest własnością gminy Miasto Szczecin. Znaczna ich część stanowi podmokłe tereny łąg, łąk, zarośli przywodnych i trzcinowisk – tereny zieleni naturalnej objętej ochroną prawną w obszarach NATURA 2000 i ich sąsiedztwie (obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 320003 Dolina Dolnej Odry).

W granicach planu, w granicach obszaru Natura 2000 oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie występują siedliska priorytetowe (wymagające zachowania ze względu na ograniczony zasięg występowania): roślinne - lasy łąkowe o kodzie 91EO (wymienione Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG tzw. Siedliskowej), oraz siedliska bytowania gatunków zwierząt: ssaki – bóbr (gatunek ujęty na liście załącznika II Dyrektywy Siedliskowej), ptaki – błotniak stawowy, zimorodek i gąsiorek (gatunki ujęte na liście załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG tzw. Ptasiej). Przybrzeżne, eutroficzne wody Jez. Dąbie stanowią cenne siedlisko dla flory i fauny wodnej. W kanałach portowych (skupiających nieliczne przystanie żeglarskie i inne zainwestowanie przywodne) ma zakończenie śródlądowy tor wodny. Rzeką Płonią wiedzie turystyczny szlak kajakowy o znaczeniu regionalnym.

Obszar planu w większości jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

W południowo zachodniej części planu (na zachód od projektowanego skrzyżowania z przedłużeniem ul. Lotniczej) obowiązują zmiany Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina: D.32 i K.66, których ustalenia straciły znaczenie w kontekście aktualnych uwarunkowań planistycznych – aktualnej koncepcji przebudowy podstawowego układu drogowego miasta.

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in. następujące zagadnienia:

1. umożliwienie modernizacji i rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych przystani żeglarskich i marin na terenach przywodnych – łącznie z infrastrukturą żeglarską (pomostami postojowymi dla jednostek pływających i zapleczem lądowym portu jachtowego);
2. umożliwienie realizacji nowych zespołów i ośrodków usługowych skupiających usługi: rekreacji i turystyki, hotelowe i pensjonatowe, gastronomiczne, kulturalno-oświatowe oraz inne, powiązane z obsługą rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenu wodnego i obszarów przyrody chronionej;
3. powiększenie i doinwestowanie plaży miejskiej, wraz z realizacją niezbędnej infrastruktury usługowej i zapleczem parkingowym;
4. umożliwienie realizacji nowych zespołów apartamentowej zabudowy mieszkaniowej i wbudowanych apartamentów mieszkaniowych, w połączeniu z koncentracją usług rekreacji, sportu i turystyki wodnej (w rejonach wyróżniających się szczególną atrakcyjnością położenia);
5. określenie zasad funkcjonowania oraz powiązania zespołów usługowych i usługowo-mieszkaniowych, rozdzielonych obszarami zieleni naturalnej objętej ochroną prawną, rz. Płonią i kanałami portowymi;

6. ochrona środowiska przyrodniczego na obszarach Natura 2000 oraz w ich sąsiedztwie, skorelowana z projektem planu ochrony obszaru Natura 2000 PLB 320003 Dolina Dolnej Odry;
7. ochrona występujących zabytków i historycznych układów przestrzennych w strefie A i B ochrony konserwatorskiej;
8. określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na całym obszarze planu w dostosowaniu do uwarunkowań wynikających z wymagań: ruchu lotniczego (w pobliżu Lotniska Szczecin Dąbie) oraz zasady kontynuacji charakterystycznych elementów kompozycji przestrzennej (w strefie E ochrony ekspozycji);
9. korekta i rozbudowa układu komunikacyjnego - zmiana klasy technicznej ul. Przestrzennej, uszczegółowienie rozwiązań w zakresie modernizacji i rozbudowy układu ulicznego (doprecyzowanie przebiegu linii regulacyjnych ulic) oraz rezerwacja terenów dla ciągu pieszego prowadzącego od parkingu w zachodniej części obszaru planu do szlaku edukacji ekologicznej oraz ciągu pieszego i ścieżki rowerowej – od ul. Zapomnianej do ul. Żaglowej (pomiędzy terenami usługowymi a plażą miejską);
10. rozbudowa systemów infrastruktury technicznej, szczególnie kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
11. ustalenie bezpiecznych i racjonalnych zasad inwestowania na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią istniejące ulice: zbiorcza (ul. Przestrzenna), lokalna (ul. Jeziorna) i dojazdowe (ul. Żaglowa, ul. Pokładowa, ul. Przybrzeżna) a także projektowane ulice nowe, w tym: zbiorcza (przedłużenie ul. Przestrzennej), lokalna (stanowiąca ul. Zapomnianą i jej przedłużenie) i lokalna (stanowiąca kontynuację poprzedniej na zachód od rz. Płoni – wraz z mostem na rzece) oraz ulice dojazdowe i drogi wewnętrzne. Do obsługi terenów przybrzeżnych - plaży miejskiej i projektowanych terenów rekreacyjnych zaprojektowano trzy duże, publicznie dostępne parkingi, przy czym w rejonie plaży ustalono lokalizację czwartego parkingu dla samochodów osobowych – gdzie dopuszczono również obsługę terenów przybrzeżnych.

Obsługę inżynierską obszaru objętego planem zapewnią w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę - istniejące i projektowane sieci wodociągowe zasilane z istniejącej sieci wodociągowej \varnothing 200 mm w ul. Przestrzennej oraz poprzez magistralę wodociągową \varnothing 350 mm w ul. Gryfińskiej;
- 2) odprowadzania ścieków sanitarnych - istniejący i projektowany system grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej prowadzący do kolektora sanitarnego \varnothing 0,9 m w ul. Przestrzennej i drodze D.D.3041.KD.Z, a następnie do oczyszczalni ścieków „Zdroje”;
- 3) odprowadzenia wód opadowych - istniejąca i projektowana kanalizacja deszczowa poprzez urządzenia podczyszczające (piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych) prowadząca do kanałów portowych, ciekłu Chełszcząca, rz. Płoni i Jez. Dąbie;
- 4) zaopatrzenia w gaz - istniejące i projektowane sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia w ulicach: Przestrzennej, Gierczak i drodze D.D.3041.KD.Z;
- 5) zaopatrzenia w ciepło - sieci i magistrale cieplne prowadzące z ciepłowni rejonowej „Dąbska” poprzez istniejące i projektowane sieci cieplne w ul. Gierczak, Przestrzennej i drogach: D.D.3047.KD.D, D.D.3048.KD.D, a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 6) zasilania w energię elektryczną - istniejące i projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 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-lotnisko” proponowane zmiany zagospodarowania terenu w większości nie wpłyną zdecydowanie niekorzystnie na środowisko przyrodnicze. W planie zamieszczono szereg ustaleń mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony oraz integralność obszaru Natura 2000, mogących być rezultatem realizacji planu. Możliwe oddziaływania ustaleń planu w obszarze Natura 2000 będą pozytywne, jak i negatywne - można więc prognozować, że ogólnie nie będzie to wpływ znaczący. W strefie przybrzeżnej (o największej wartości przyrodniczej) zdecydowanie korzystne oddziaływanie przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru będzie miało zaniechanie

działań inwestycyjnych w obrębie wszystkich płatów lasu łęgowego oraz siedlisk bobra, błotniaka stawowego, zimorodka i gąsiora oraz wskazanie ich do objęcia ochroną w granicach terenów zieleni urządzonej o charakterze parku naturalnego albo ochroną prawną w formie użytku ekologicznego albo zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Wdrożenie rozwiązań przyjętych w projekcie planu zapobiegnie chaotycznemu zainwestowaniu i pozwoli na utworzenie nad Jez. Dąbie atrakcyjnej bazy rekreacji, sportu i turystyki wodnej, odpowiadającej potrzebom i oczekiwaniom społeczności Szczecina oraz turystom wodnym korzystającym z międzynarodowego szlaku wodnego Berlin (Eberswalde) – Szczecin – Świnoujście - Ystad.

Ustalenia planu zostały skorelowane z obowiązującym na zachód od obszaru planu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko”.

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. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą terenów prywatnych oraz gruntów miejskich i Skarbu Państwa objętych użytkowaniem wieczystym - znajdujących się w liniach rozgraniczających ulic, w tym pięciu działek zabudowanych budynkami. Przebudowa istniejących i realizacja nowych ulic jest związana z koniecznością rozbiórki łącznie 13 budynków, w tym sześciu budynków mieszkalnych (19 lokali mieszkalnych). Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 3 nie występują. 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 przewiduje na cele lokalizacji marin (w tym: usług turystyki wodnej, zespołów usługowych z apartamentami mieszkaniowymi albo lokalami mieszkalnymi, zespołów apartamentowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami), a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług - na terenie byłego siedliska rolniczego przy ul. Zapomnianej 2. 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 dwukrotnie w dniach: od 10 sierpnia do 31 sierpnia 2010 r. oraz od 27 sierpnia do 16 września 2010 r. W dniach: 25.08.2010 r. oraz 06.09.2010 r., w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta, przeprowadzono dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami.

W wyznaczonym terminie tj. od 10 sierpnia do 14 września 2010 r. – nie wniesiono uwag do planu, a w terminie od 27 sierpnia do 30 września 2010 r. do projektu planu wpłynęło szesnaście uwag: dwie uwzględniono częściowo, pozostałe nie zostały uwzględnione, gdyż dotyczyły zasadniczych zmian kluczowych elementów planu, takich jak: lokalizacja dużego portu żeglarskiego wraz z marinami na terenach przybrzeżnych, zmiana lokalizacji bazy rybackiej nad rz. Płonią, zmiana lokalizacji osiedlowego boiska do piłki nożnej przy plaży w Dąbiu. Uwagi w zakresie dotyczącym planowanych przepraw drogowych nad rz. Płonią oraz kładek dla ścieżki rowerowej wraz z ciągiem pieszym nad kanałami portowymi (istniejącymi i projektowanymi) należy uznać za uwzględnione, gdyż ustalenia planu we wszystkich przypadkach warunkują realizację nowych inwestycji komunikacyjnych zastosowaniem rozwiązań technicznych pozwalających na ruch jednostek pływających.