

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” w Szczecinie.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr XX/477/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 58,2 ha, położony w obszarze Osiedla Dąbie w Dzielnicy Prawobrzeże. Zagospodarowanie terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa i usługowa w obrysie dawnych murów obronnych Dąbia (tj. obiekty zabytkowe, zespoły zabudowy kwartałowej zabudowa pawilonowa i mieszkaniowa z tzw. „wielkiej płyty”), zieleń urządzona w obszarze dawnego przedmurza i nad rz. Płonią, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nad otwartym kanałem ulgi rz. Płoni, a także tereny usługowe i usługowo-mieszkaniowe w rejonie ul. Portowej oraz odcinek ul. Pomorskiej (od ul. Goleniowskiej do przejazdu kolejowego na linii kolejowej Szczecin-Poznań).

W granicach planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych oraz udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych. Tereny położone wzdłuż rz. Płoni znajdują się częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie.

Plan został podjęty w celu realizacji ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Do sporządzania planu przystąpiono z uwagi na potrzebę dokonania kompleksowych regulacji planistycznych zapewniających odpowiednią ochronę obszarów historycznych miasta.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) rewitalizację i rewaloryzację obszaru;
- 2) ochronę historycznej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie i obiektów zabytkowych;
- 3) odtworzenie lokalnej centrotwórczej przestrzeni publicznej i wprowadzenie zabudowy śródmiejskiej w formie nawiązującej do historycznego podziału parcelacyjnego;
- 4) ochronę środowiska przyrodniczego, w tym: ochronę siedlisk przyrodniczych, zachowanie ciągłości przestrzennej Systemu Zieleni Miejskiej, ochronę przed zabudową terenów wzdłuż rzeki Płoni;
- 5) wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych i turystyki wodnej;
- 6) uzupełnienie i reorganizację powiązań funkcjonalno-przestrzennych;
- 7) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w szczególności ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej,
- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, kształtowanej w zależności od istniejącego oraz planowanego zainwestowania działki budowlanej oraz tego czy działka budowlana jest objęta Systemem Zieleni Miejskiej,
- obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na załączniku graficznym,
- wskaźnika intensywności zabudowy,
- maksymalnej i minimalnej wysokości zabudowy,
- kształtów dachów,
- zamknięć kompozycyjnych.

Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie większości działek. W obszarze objętym planem wyznaczono tereny pod zabudowę śródmiejską, realizowaną jako nowa zabudowa obrzeżna oraz uzupełnienia plombowe, uczytelniającą historyczną strukturę przestrzenną starego miasta Dąbie. Tereny dotychczas niezabudowane przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usługową (w tym usługi: oświaty, kultury, opieki społecznej, zdrowia, handlu) oraz turystykę, sport i rekreację.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe stanowi obszar historycznej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie objęty ochroną konserwatorską, w tym: układ ulic i kwartałów z zabudową obrzeżną, obiekty o wartościach historycznych, dominanta przestrzenna w formie wieży kościelnej, pasy zieleni na terenach byłych obwarowań miejskich. Struktura przestrzenna w centralno-północnej części obszaru została zaburzona przypadkowością zabudowy pawilonowej i mieszkaniowej z tzw. „wielkiej płyty”. Centralno-zachodnia część obszaru planu objęta jest strefą E ochrony ekspozycji sylwety zabudowy starego Dąbia oraz kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP przy Placu Kościelnym 4. Plan wyznacza obszar do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Dolina Płoni”. Zadaniem planu jest ochrona, uczytelnienie i wyeksponowanie stwierdzonych wartości architektonicznych i krajobrazowych.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Środowisko obszaru opracowania jest zurbanizowane, z uwagi na intensywne zagospodarowanie i rygory ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego starego miasta Dąbie posiada małą zdolność do regulacji przyrodniczych. Znaczną część obszaru planu zajmują tereny zabudowane i zainwestowane oraz ciągi komunikacyjne, w związku z czym wykształciła się tu roślinność głównie w postaci: szpalerów i alei drzew, zieleni niskiej, skwerów i przydomowych ogrodów na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Największy kompleks zieleni wysokiej w obrębie planu i jednocześnie zabytkowy zespół zieleni komponowanej stanowi park utworzony na Placu Słowiańskim u zbiegu ulic: Newtona i Raławickiej. Zieleń wzdłuż rz. Płoni została wkomponowana w zagospodarowanie o charakterze parkowym z ciągami spacerowymi i ścieżką rowerową. W obszarze planu, w rejonie ulic: Goleniowskiej, Helskiej i Chorwackiej znajdują się również niezagospodarowane tereny zieleni. Obszar opracowania nie stanowi kluczowego znaczenia dla fauny. Istniejące środowisko przyrodnicze nie ma decydującego wpływu na utrzymanie różnorodności biologicznej żadnych ważnych przedstawicieli zwierząt. W granicach całej powierzchni obszaru opracowania nie ma ostoi o decydującym znaczeniu dla bytowania, gniazdowania i rozrodu jakiegokolwiek ważnego gatunku fauny. Podczas wizji w terenie zaobserwowano dość liczne gatunki kaczek krzyżówek na rz. Płoni, w obszarze łąk – gatunki ptaków z rodziny krukowatych. W obszarze zabudowanym można było zauważyć pospolite, miejskie gatunki ptaków: wróble, sroki, kawki, a na drzewach w parku na Placu Słowiańskim – liczne budki lęgowe. Obszar jednak nie został włączony w granice stref mających istotne znaczenie dla awifauny lęgowej, przelotnej i zimującej. Zauważono również niewielkie ławice ryb żyjące w rz. Płoni, a nad powierzchnią wody ważki.

W granicach obszaru planu stwierdzono występowanie dwóch siedlisk przyrodniczych: bogatych florystycznie niżowych, świeżych łąk użytkowanych ekstensywnie – łąki rajgrasowej i nizinnych rzek ze zbiorowiskami włosieniczników, którą stanowi rzeka Płonia na odcinku powyżej mostu w ciągu ul. Anieli Krzywoń. Ochronie podlegają również trzy stanowiska włosienicznika rzeczno, występującego w nurcie rzeki Płoni. Rzeka wyznacza lokalny korytarz ekologiczny, rozpoczynając swój bieg w okolicach Barlinka i łącząc się z wodami jeziora Dąbie. Rzeka Płonia wraz z terenami przybrzeżnymi jest położona w obszarze wyznaczonym do objęcia Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym „Dolina Płoni”. Na terenie kościoła przy Placu Kościelnym 4 stwierdzono występowanie stanowiska gatunku ptaka: pustułka, podlegającemu ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Nie przewiduje się negatywnych zmian w środowisku wód powierzchniowych i podziemnych związanych z realizacją ustaleń planu. Dla wód powierzchniowych, reprezentowanych przez

rz. Płonię, kanały ulgi i rowy melioracyjne, projekt planu zakłada ustalenie ochronne zachowujące ciekę we właściwym stanie przyrodniczym.

Południowo-zachodnia część obszaru planu jest objęta Systemem Zieleni Miejskiej. System Zieleni Miejskiej jest ustanowioną w polityce przestrzennej Szczecina ciągłą strukturą przestrzenną wiążącą ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne elementy terenów zielonych w mieście, a także zapewniającą ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, a zwłaszcza z tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. Tereny objęte SZM podlegają ochronie poprzez ustalenie w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego specjalnych ograniczeń ich użytkowania.

Plan reguluje problematykę odprowadzenia wód opadowych i ścieków sanitarnych. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową w obszarze lub poza obszarem planu. Obowiązuje retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub z opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. Dla niektórych terenów wprowadza się obowiązek zastosowania błękitno-zielonej infrastruktury, polegającej na wykorzystaniu uwarunkowań środowiskowych w połączeniu z rozwiązaniami technicznymi w celu zapewnienia retencji wód opadowych i roztopowych, regulacji mikroklimatu i zachowania bioróżnorodności (np. ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także rozwiązania dostosowane do zabudowy i zagospodarowania obszaru, np. zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną w obszarze lub poza obszarem planu. W projekcie planu ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych.

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko. W obszarze planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Część obszaru planu została objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie wraz z terenami przyległymi, obejmującą obszar w obrysie średniowiecznych murów miejskich powiększony od zachodu i północy o tereny dawnego osadnictwa nad rz. Płonią oraz od strony wschodniej o tereny dawnego przedmieścia (w rejonie ulic: Portowej, Taborowej i Szybowcowej). W obszarze opracowania znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, w tym trzy obiekty wpisane do rejestru zabytków (kościół pw. Wniebowzięcia NMP wraz z terenem dawnego cmentarza przykościelnego, dworek myśliwski i fragmenty muru średniowiecznego), obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz chronione zapisami planu. W planie wprowadza się zapisy dotyczące ochrony historycznych wartości (głównie elewacji frontowych) oraz możliwości przekształceń zabudowy historycznej w zakresie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy. W przypadku złego stanu technicznego obiektów o wartościach zabytkowych dopuszcza się rozbiórkę budynków z obowiązkiem utrzymania oryginalnych ścian elewacji frontowych budynków lub w przypadku całkowitej rozbiórki budynku obowiązuje realizacja nowego obiektu na historycznej linii zabudowy, o kompozycji i gabarytach nawiązujących do rozebranego obiektu o wartościach zabytkowych. W obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety zabudowy Starego Dąbia oraz kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP przy Placu Kościelnym 4. Ponadto, w obszarze średniowiecznego miasta ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, w której prowadzi się interwencyjne badania archeologiczne w przypadku podejmowania prac ziemnych.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, kształtowania terenów zieleni i emisji zanieczyszczeń, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zabezpieczone (zgodnie z obowiązującym planem) poprzez:

- szerokości linii rozgraniczających dróg, umożliwiających utrzymanie odpowiednich parametrów jezdni i chodników,
- wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu,
- obowiązek przystosowania rozwiązań komunikacyjnych nowych lokali usługowych realizowanych w parterach budynków do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

W obszarze planu utrzymano obiekty i lokale usługowe, w których są świadczone usługi z zakresu ochrony zdrowia (przychodnia zdrowia, pogotowie ratunkowe) oraz umożliwiono budowę nowych obiektów opieki zdrowotnej i pomocy społecznej.

W zakresie ochrony przed hałasem w obszarze planu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zagrożenia powodzią na terenach szczególnego zagrożenia powodzią ograniczono obszary zabudowy. Ponadto, dostosowano maksymalną wysokość zabudowy i całkowitą wysokość obiektów budowlanych do wymagań ruchu lotniczego.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu kreują trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając możliwość rozwoju funkcji wskazanych w polityce przestrzennej Szczecina. Głównymi celami planu jest określenie warunków, zasad funkcjonowania i zagospodarowania: kwartałów zabudowy śródmiejskiej, terenów przeznaczonych pod działalność usługową (usługi: oświaty, kultury, społeczne, zdrowia, handlu, turystyki), terenów sportowo-rekreacyjnych oraz zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Płoni.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego – obszar planu znajduje się w zasięgu transportu publicznego, obsługującego lokalne centrum w dzielnicy Dąbie; obsługa transportowa zapewniona jest w oparciu o istniejącą sieć autobusowej komunikacji miejskiej w ulicach: Emilii Gierczak, Goleniowskiej, Anieli Krzywoń i Gryfińskiej;
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 10 min);
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów – w obszarze planu zapewnione są chodniki, ciągi piesze i ścieżki rowerowe zintegrowane z miejską siecią tras rowerowych;
- 4) planowanie nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej planuje się nową zabudowę na terenach już częściowo zainwestowanych – jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz na terenach niezainwestowanych z dostępem do dróg publicznych i inżynierskich urządzeń sieciowych.

2.7. Prawo własności.

Około 39% gruntów położonych w granicach planu stanowi własność Gminy Miasta Szczecin, około 37% gruntów stanowi własność prywatną lub znajduje się w użytkowaniu wieczystym, około 11% gruntów stanowi własność Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., około 10% gruntów jest w Trwałym Zarządzie na gruntach Miasta. Pozostałe grunty są we władaniu Skarbu Państwa, Województwa Zachodniopomorskiego.

W ramach regulacji stanów prawnych planuje się wywłaszczenie ok. 0,14 ha gruntów prywatnych z przeznaczeniem na cele dróg publicznych i dróg rowerowych.

2.8. Scalanie i podział nieruchomości.

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Niezbędny zwykły podział terenu może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu zlokalizowany jest obiekt obrony cywilnej – ukrycie wolno stojące przy ul. Portowej 21 przeznaczone do likwidacji. Dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych.

2.10. Potrzeby interesu publicznego.

Plan spełnia wymagania w zakresie umożliwienia realizacji celów publicznych, zgodnie z potrzebami interesu publicznego, uwzględnia między innymi:

- utrzymanie i uczynienie historycznej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie poprzez utrzymanie układu ulic, placów i kwartałów oraz kształtowanie zabudowy uzupełniającej strukturę śródmiejską,
- ochronę i ekspozycję obiektów historycznych – istotnych dla dziedzictwa kulturowego miasta,
- podniesienie jakości przestrzeni publicznych,
- utrzymanie terenów zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Płoni, realizację szlaku kajakowego z zapleczem do obsługi turystyki wodnej,
- dostosowanie parametrów zabudowy dla przebudowywanych, rewitalizowanych kwartałów śródmiejskich we władaniu STBS,
- uzupełnienie osiedlowych usług publicznych w zakresie oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki nad dziećmi do lat 3, opieki społecznej i handlu,
- przebudowę układu komunikacyjnego w celu poprawienia funkcjonalności i bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz zapewnienia dostępności nowym przestrzeniom publicznym i poprawienia dostępu do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (w tym rozbudowa i przebudowa wybranych odcinków ulic, budowa kładki pieszo-rowerowej nad rz. Płonią oraz budowa wyodrębnionych ścieżek rowerowych, ciągu pieszo-rowerowego i ciągów pieszych),
- realizację sieci inżynierskich i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania planowanej zabudowy.

Realizacja ustaleń planu będzie działać na rzecz dobra wspólnego zapewniając porządek przestrzenny, prawny i warunki do przekształceń w sposób nienaruszający wolności i praw innych osób zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

2.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu dopuszcza infrastrukturę techniczną niezbędną dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. W planie określa się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze planu oraz spoza obszaru planu. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci. W planie dopuszcza się zastosowanie: retencji wód opadowych, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł

(o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe, gazowe oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez:

- możliwość składania wniosków do projektu planu,
- możliwość zapoznania się z projektem planu w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu,
- udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- możliwość składania uwag do projektu planu.

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i Rada Osiedla Dąbie. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta. W siedzibie biura odbywa się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna.

Opracowania sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne i prognoza skutków finansowych są również dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

2.14. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Istniejące w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są wynikiem przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz wyników przeprowadzonego konkursu na koncepcję urbanistyczno-architektoniczną rewitalizacji zabudowy w rejonie ulic: Oficerskiej, Mierniczej, Cichej, Lekarskiej i A. Krzywoń na tle rewitalizacji obszaru Starego Miasta Dąbie. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.). Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w Studium, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.

Obszar objęty planem obejmuje tereny zabudowane, z możliwością lokalizacji zabudowy uzupełniającej oraz potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane lub wymagające wymiany istniejącej substancji budowlanej na nową. Istniejący zewnętrzny układ uliczno-drogowy zapewnia dojazd do wskazanych terenów inwestycyjnych. Obszar planu wyposażony jest w infrastrukturę inżynierską, która będzie mogła być rozbudowana na potrzeby nowych obiektów.

Planowany układ komunikacyjny zapewnia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego oraz rezerwację terenów dla właściwej obsługi ruchu pieszego i rowerowego. Dostęp do publicznego transportu zbiorowego jest zapewniony poprzez dogodne dojeżdżania do przystanków miejskiej komunikacji autobusowej w istniejących ulicach: E. Gierczak, A. Krzywoń, Gryfińskiej, Goleniowskiej, Pomorskiej i Przestrzennej.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06 września 2016 r. sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- w zakresie dostępności architektonicznej,
- w zakresie dostępności cyfrowej,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z analizy struktury wydatków budżetowych ogółem (5,88 mln zł) wynika, że głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (98,0%). Pozostała część kosztów wiąże się z likwidacją obiektu nie związanego z wybudowaniem infrastruktury drogowej i technicznej (2,0%).

Po stronie dochodów oszacowano wpływy budżetowe w wysokości około 32,57 mln zł. W tym, pewną pozycją dochodów będą wpływy z tytułu sprzedaży gruntów (82,0%), wpływy podatkowe (zależne od aktywności gospodarczej w obszarze planu) szacowane są na 18,0% wpływów ogółem. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą formalno-prawną (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 5) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.