

UZASADNIENIE
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Płonia - Oleszna".

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla "Płonia - Oleszna" zainicjowany został Uchwałą Nr VIII/172/07 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 czerwca 2007 r. na wniosek Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Wydziału Inwestycji Miejskich.

W związku z planowaną budową kolektora tłoczego ścieków sanitarnych z osiedla Sławocieszce oraz kanalizacją deszczową wraz z urządzeniami do podczyszczania wód opadowych z ul. Szosa Stargardzka i terenu Giełdy Samochodowej S-ka z o.o. (dawna fabryka Gryfbet) nastąpiła pilna potrzeba objęcia planem terenów rolnych i leśnych położonych na północ od ul. Szosa Stargardzka.

W obszarze objętym planem obowiązują dwa plany miejscowe D.26 i D.56 dotyczące stref archeologicznych WII i WIII.

Plan o powierzchni ok. 124,90 ha obejmuje część osiedla Płonia położoną na północ od ul. Szosa Stargardzka i przy granicy miasta z gminą Kobylanka. W obszarze planu znajduje się fragment doliny rzeki Płonia, kompleks leśny po obu stronach rzeki, rozległy obszar łąk w rejonie campingu Lambada, rodzinne ogrody działkowe „Miedzylesie”, stacja paliw SHELL, przepompownia ścieków „Płonia”, Ośrodek Szkolno-Wychowawczy Nr 2 przy ul. Przylesie 17 oraz zabudowa mieszkaniowa i usługowa przy ul. Szosa Stargardzka.

Dominującą formą użytkowania terenu są lasy. Prowadzona jest w nich gospodarka leśna zgodnie z planem urządzenia lasu jak i z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”. Znaczny obszar planu zajmują położone w zachodniej części użytki zielone (łąki i pastwiska), które nie są obecnie wykorzystane rolniczo, ulegają zarastaniu i degradacji. W granicach opracowania występuje bogata szata roślinna i zwierzęca, z gatunkami roślin i zwierząt podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

W lesie w rejonie ul. Przylesie znajdują się liczne ruiny i gruzowiska będące pozostałością po dawnej zabudowie rezydencjalnej i zespole pałacowo-parkowym Henningsholm. Obecnie są one miejscem zimowania nietoperzy (gatunek chroniony).

Większość gruntów w obszarze planu stanowią grunty Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Gryfino oraz grunty komunalne w zarządzie Lasów Komunalnych. Niewielką część stanowią grunty prywatne położone w zachodniej części planu będące w użytkowaniu rolniczym oraz grunty prywatne położone przy ul. Szosa Stargardzka w większości zabudowane.

Część tego terenu leśnego objęta jest granicami Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Park Leśny w Strudze”, uchwalonego Uchwałą Nr X/287/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 11.06.2007 r., w którym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin.

Obszar planu w znacznej części położony jest w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Puszcza Bukowa” PLH 320020, który tworzy europejską sieć ekologiczną Natura 2000. Ustanowiony specjalny obszar nakłada obowiązek zachowania i utrzymania we właściwym stanie ochrony występujących siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin i zwierząt dla których ten obszar został wyznaczony, utrzymania walorów przyrodniczych terenu, jak i podjęcie działań ochronnych. Siedliska chronione występujące w obszarze planu ujęte w załączniku 1 Dyrektywy Siedliskowej to:

- 1) łągi wierzbowe, olszowe i jesionowe (kod 91E0 – siedlisko priorytetowe),
- 2) grąd subatlantycki (kod 9160),
- 3) wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi (kod 2330),
- 4) niżowe świeże łąki użytkowane ekstensywnie (kod 6510),
- 5) zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (kod 6410),

6) kwaśne buczyny (kod 9110),

7) starorzeczka (kod 3150-2).

W zachodniej części obszaru planu zaobserwowano derkacza – gatunku chronionego ujętego w wykazie załącznika 2 Dyrektywy Ptasiej, a także gniewosza płamistego – gatunku chronionego ujętego w wykazie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną ścisłą.

Ustalenia planu nakazują zachowanie i utrzymanie siedlisk przyrodniczych (nie przekształconych i najlepiej zachowanych) we właściwym stanie ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Obszar plan położony jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, w korytarzu ekologicznym, który stanowią dolina Płoni i lasy łączące Puszcze Bukową z Puszcza Goleniowską. Dla zachowania ciągłości systemu ekologicznego tereny w dolinie Płoni zostały wyłączone z zabudowy. Dopuszczona została rekreacja bierna tzn. ciągi spacerowe, ścieżki edukacyjne.

USTALENIA PLANISTYCZNE

Główną funkcją w planie, poza terenami leśnymi jest funkcja turystyczno-rekreacyjna, edukacyjna i usługowa głównie w zakresie obsługi ruchu turystycznego, głównie turystyki wodnej. Rzeka Płonia stanowi regionalny szlak kajakowy od Niepołcka do jez. Dąbie. Na trasie spływu nie ma zbyt wielu miejsc do biwakowania dla kajakarzy, a w granicach Szczecina ani jednego. Przez Szczecin rzeka płynie głównie przez tereny leśne i trudno dostępne. W planie zaproponowano dwa miejsca do biwakowania i do zlokalizowania bazy dla obsługi spływów kajakowych i obsługi turystyki: we wschodniej części planu w terenie D.J.2022.UT oraz w zachodniej części planu w terenie D.J.2007.U,G. Zagospodarowanie tych terenów w minimalny sposób zaingeruje w środowisko przyrodnicze, a umożliwi kontrolę ruchu turystycznego i ochronę środowiska przyrodniczego przed dewastacją.

Z uwagi na siedliska przyrodnicze i zwierzęta chronione występujące w terenie D.J.2009.UT,ZN, przeznacza się go na turystykę bierną (bez trwałej zabudowy) z możliwością lokalizacji urządzeń turystycznych jak: stoły, ławki, zadaszenia. Proponuje się ścieżki spacerowe w formie drewnianej platformy wyniesionej ponad poziom gruntu. Dopuszcza się obiekty o charakterze sezonowym nietrwale związanych z gruntem typu: wiata, altana, a przy rzece Płoni lokalizację pomostu dla kajakarzy w sposób niekolidujący z istniejącym zadrzewieniem i siedliskiem przyrodniczym.

Dla lokalizacji obiektów usługowych związanych z rekreacją i turystyką przeznacza się część łąk najbardziej zdegradowanych, położonych na północ od ogrodów działkowych (D.J.2008.U,MN), a tereny z istniejącą zabudową przy ul. Szosa Stargardzka na cele ogólnie usługowe.

W celu ochrony najmniej zdegradowanych siedlisk łąkowych, wyznaczono teren D.J.2004.Z, przeznaczony na zieleń naturalną, w którym nakazuje się zachowanie ziołorośli olszowych występujących wzdłuż rowów melioracyjnych oraz okresowe koszenie łąk w celu przywrócenia i utrzymania właściwego ekosystemu łąkowego.

Z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe występujące w obszarze planu i położenie w obszarze Natura 2000, obszar planu predysponowany jest do pełnienia funkcji edukacji ekologicznej i przyrodniczej związanej z lasem, gospodarką leśną, ochroną przyrody. W tym celu planuje się w terenie D.J.2007.U,G zlokalizowanie obiektu lub sali dydaktycznej dla dzieci i młodzieży, w której można prowadzić zajęcia z zakresu ekologii, ochrony przyrody, prezentować np. zbiory florystyczne. Ponadto będzie możliwość realizacji ośrodka rehabilitacji zwierząt, który przyjmowałby wymagające leczenie zwierzęta dziko żyjące, w tym objętych ochroną gatunkową. Obecnie tego typu ośrodek znajduje się w Wielgowie, na prywatnej posesji mieszkaniowej i ma bardzo ograniczone możliwości opieki nad chorymi zwierzętami. Profesjonalny ośrodek rozwiązałby problem dzikiej fauny coraz częściej wnikającej w aglomerację miejską, odławianej i rehabilitowanej a następnie uwalnianej do środowiska naturalnego. Będzie on także doskonałym ośrodkiem edukacji

przyrodniczej dla dzieci i młodzieży, bazą naukową dla szkół wyższych oraz ważnym ośrodkiem zachowania i ochrony rzadkich, ginących rodzimych gatunków zwierząt.

W celu zachowania cennych fragmentów krajobrazu naturalnego i kulturowego planuje się objęcie ochroną zachodniej części planu, w formie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Płonia”. W granicach zespołu znajdują się: rzeka Płonia wraz z przyległymi lasami łągowymi i olsami oraz tereny wilgotnych i bagiennych łąk. W zespole nakazuje się ochronę cennych elementów przyrodniczych i elementów krajobrazu, umożliwi prowadzenie rekreacji biernej w formie ścieżek pieszych, rowerowych. Taki sposób zagospodarowania zespołu nie spowoduje powstawania barier ekologicznych w korytarzu ekologicznym i utrzyma otwartość przestrzenną obszaru.

W obszarze leśnym położonym na północ od rzeki Płonia w kierunku ul. Przylesie, w którym znajdują się ruiny i liczne gruzowiska będące pozostałością po zespole pałacowo-parkowym Henningsholm z końca XIX wieku, proponuje się osłonięcie ruin, ich zachowanie i zabezpieczenie przed dewastacją. Są one miejscem zimowania nietoperzy podlegających ochronie prawnej. Ruiny mogą stanowić atrakcję turystyczną na szlakach turystycznych wyznaczonych w tym rejonie.

Dla ruchu turystycznego zaplanowano dwa parkingi ogólnodostępne. W części wschodniej planu w terenie drogowym D.J.2047.KD.D – na zakończeniu drogi możliwość zrealizowania 30 miejsc postojowych. W zachodniej części planu w terenie D.J.2010.KS przeznaczonym na parking - możliwych 60 miejsc postojowych.

W granicach planu znajdują się dwa obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Jest to zabudowa Ośrodka Szkolno-Wychowawczego Nr 2 przy ul. Przylesie – budynek szkolny i budynek gospodarczy. Plan ustala ochronę tych obiektów z dopuszczeniem ich przebudowy lub rozbudowy na ściśle określonych warunkach ustalonych indywidualnie dla każdego obiektu.

Na obszarze planu wskazano dwie strefy ograniczonej ochrony archeologicznej W III i jedną strefę W II częściowej ochrony archeologicznej. Ustalenia planu umożliwiają inwestowanie na obszarze tych stref pod warunkiem przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych wyprzedzających realizację inwestycji na zasadach określonych przepisami o ochronie zabytków.

W planie projektuje się drogę ekspresową S10 (w miejsce drogi krajowej nr 10 w granicach miasta), która została umieszczona w wykazie dróg ekspresowych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych z dnia 15 maja 2004 r. Ze względu na konieczność nadania odpowiednich parametrów technicznych drodze krajowej S10 w granicach Szczecina, co nie jest możliwe przy obecnym przebiegu ul. Szosa Stargardzka, planuje się wykonanie obejścia drogowego osiedla Płonia przez teren leśny i odłączenie tej trasy od ruchu lokalnego. Ustalono nowy przebieg drogi na odcinku od skrzyżowania ul. Szosa Stargardzka z ul. Balińskiego do ul. prof. T. Żuka. Przebieg ten jest najbardziej optymalny ze względów środowiskowych, technicznych (związanych z płynnością ruchu, parametrami drogi) i ekonomicznych, choć ingerencja w siedliska przyrodnicze obszaru Natura 2000 oraz fragmentacja zbiorowisk leśnych zastępczych (liściastych i iglastych) będzie nieunikniona. Został on wybrany po analizie innych rozwiązań komunikacyjnych już w trakcie procedury sporządzania Studium Miasta i został uzgodniony z gminą Kobylanka.

Przejazd drogowy nad rzeką Płonią będzie przebiegał w drugim poziomie, co umożliwi utrzymanie integralności doliny Płonia, a także zachowanie w maksymalnym stopniu chronionych siedlisk przyrodniczych. Dzięki temu, że tereny pod wiaduktem będą mogły być nadal wykorzystane do powiązań ekologicznych, zachowany zostanie korytarz ekologiczny, który stanowi drogę migracji licznych gatunków fauny.

W rejonie ul. Balińskiego przebieg drogi ekspresowej będzie odbywał się w drugim poziomie, co powoduje konieczność wprowadzenia dodatkowych rozwiązań komunikacyjnych do obsługi przyległych terenów: stacji paliw Shell, ogrodów działkowych, obecnej oczyszczalni ścieków, oraz przyszłych inwestycji w rejonie campingu Lambada. Z uwagi przepisy ustawy o drogach publicznych nie będzie możliwości zlokalizowania węzła w rejonie ul. Balińskiego, który umożliwiłby utrzymać obecny sposób skomunikowania osiedla Płonia z miastem. Alternatywną drogą dla obsługi komunikacyjnej w zakresie ruchu pojazdów innych niż samochodowe dla osiedla Płonia będzie projektowana ulica zbiorcza po śladzie ul. Trzciniowej (poza granicami przedmiotowego planu, w planie „Płonia-Urok”) i śladzie ul. Świętochowskiego (poza granicami przedmiotowego planu, w planie „Kijewo-Swiętochowskiego). Dojazd do osiedla Płonia z planowanej drogi ekspresowej odbywać się będzie poprzez węzeł na ul. prof. T. Żuka i dalej ulicami Przyszłości i Balińskiego.

W związku ze zmianą systemu odprowadzania ścieków sanitarnych tj. planowaną likwidacją obecnej oczyszczalni ścieków „Płonia” i odprowadzaniem ścieków z osiedli Wielgowo, Sławocieszce, Płonia rurociągiem tłocznym do oczyszczalni „Zdroje” w planie wyznaczono korytarz techniczny, w którym będzie możliwość poprowadzenia rurociągu. Przebieg rurociągu tłocznego wyznaczono w oparciu o sporządzone przez Miasto koncepcje uzbrojenia w/w osiedli i dostosowano go nowego układu drogowego. Planuje się przebieg rurociągu z osiedla Sławocieszce od ul. Przylesie, poprzez dukt leśny i rzekę Płonia, przez teren obecnej oczyszczalni „Płonia” do przepompowni ścieków przy ul. Tartacznej i następnie wzdłuż ul. Szosa Stargardzka (po stronie południowej ulicy) do końcówki istniejącego kolektora w ul. Zwierzynieckiej w rejonie ul. Kurzej.

W planie przewiduje się nowe rozwiązania w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowej sieci wodociągowej o średnicy 80 - 150 mm zasilanej z istniejących i nowych magistral i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych o średnicy 150 - 300 mm w ul. Szosa Stargardzka, Przyszłości, Balińskiego,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej 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 istniejącą i nową kanalizacją deszczową o średnicy 0,30 – 0,60 m do istniejących rowów melioracyjnych i rzeki Płonia poprzez urządzenia podczyszczające lub bezpośrednio do zbiorników bezodpływowych; dopuszcza się odprowadzenie do gruntu pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
- 4) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i nowej sieci gazowej rozdzielczej niskiego i średniego ciśnienia o średnicy 25 – 150 mm zasilanej z istniejących i nowych magistral i głównych rozdzielczych sieci gazowych niskiego ciśnienia i średniego ciśnienia o średnicy 80-300 mm w ulicach: Szosa Stargardzka, Przyszłości,
- 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 projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane 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.

Z „Prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze” projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Oleszna” wynika, że generalnie wystąpią korzystne i umiarkowanie korzystne skutki realizacji ustaleń planu.

W procedurze planistycznej uzyskano zgody: Ministra Środowiska i Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne budowlane dla realizacji: nowego układu drogowego, sieci inżynierskich, zabudowy usługowej.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 10.08 - 31.08.2010 r. W dniu 16.08.2010 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie wpłynęła 1 uwaga, która została pozytywnie rozpatrzona. Sposób jej rozpatrzenia zawiera załącznik nr 4 do planu.

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy dotyczą niezabudowanych gruntów prywatnych oraz gruntów miejskich w użytkowaniu wieczystym, które plan przeznaczają na cele budowlane. 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%.