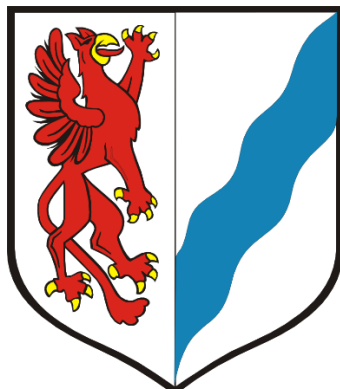


MIASTO STARGARD



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA STARGARD  
dotyczącego terenu  
w rejonie ulic: Gen. Józefa Bema, Spokojnej**

Zgodnie z Uchwałą Nr X/125/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 24 września 2019 r.  
w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu

Opracowała:

Dr Sylwia Jurzyk-Nordlów

Specj. kształtowanie środowiska, ochrona przyrody, fitosocjologia, biegły;

Ul. Golisza 29/6

71-682 Szczecin

SZCZECIN, LISTOPAD 2022 r./CZERWIEC/LISTOPAD/2023 r.

## Spis treści

<b>1. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ O JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI.....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot i cel opracowania.....	4
1.2. Podstawa prawna .....	6
1.3. Metodyka wykonania prognozy.....	7
1.4. Wykorzystane materiały.....	8
<b>2. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.....</b>	<b>9</b>
2.1. Propozycje monitoringu środowiskowego.....	9
2.2. Informacje o przedsięwzięciach zawsze znacząco oddziałujących na środowisko. ....	9
2.3. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko .....	9
2.4. Potencjalne zmiany środowiska w przypadku braku realizacji i realizacji projektowanego dokumentu.....	10
<b>3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO OBSZARU OPRACOWANIA.....</b>	<b>13</b>
3.1. Usytuowanie i obecne użytkowanie obszaru opracowania .....	13
3.2. Szata roślinna, siedliska przyrodnicze i fauna obszaru opracowania i otoczenia.....	14
3.3. Geologia terenu planowanego zagospodarowania i otoczenia .....	22
3.4. Warunki wodne terenu planowanego zagospodarowania i otoczenia .....	23
3.5. Klimat.....	26
3.6. Zabytki i ochrona konserwatorska, chroniony krajobraz kulturowy .....	27
<b>4. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBŁU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU.....</b>	<b>33</b>
4.1. Prawne formy ochrony przyrody.....	33
4.2. Proponowane formy ochrony przyrody.....	34
4.3. Dyrektywy międzynarodowe .....	34
4.4. Elementy Ekologicznej Sieci Obszarów Chronionych (ESOCh) .....	36
4.5. Surowce naturalne, strefy ochronne GZWP i ujęć wód podziemnych .....	37
<b>5. ANALIZA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU .....</b>	<b>40</b>
5.1. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oddziałujące na środowisko.....	40
5.2. Analiza i ocena wpływu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na środowisko .....	47
5.3. Stan środowiska na obszarach przewidywanego znaczącego oddziaływania ustaleń dokumentu.....	48

<b>6. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA, W TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA ŚRODOWISKO.....</b>	<b>49</b>
6.1. Oddziaływanie na środowisko .....	49
6.2. Formy ochrony przyrody .....	49
6.3. Różnorodność biologiczna .....	49
6.4. Fauna .....	52
6.5. Roślinność.....	52
6.6. Woda.....	52
6.7. Powietrze .....	54
6.8. Środowisko akustyczne .....	56
6.9. Oddziaływanie infradźwięków .....	57
6.10. Oddziaływanie pola i promieniowania elektromagnetycznego.....	57
6.11. Powierzchnia ziemi.....	57
6.12. Krajobraz .....	57
6.13. Klimat .....	58
6.14. Zasoby naturalne.....	58
6.15. Zabytki.....	58
6.16. Dobra materialne .....	59
6.17. Oddziaływanie na zdrowie ludzi.....	60
6.18. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na wody powierzchniowe i podziemne .....	60
<b>7. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ORAZ SKUMULOWANE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU I INNE ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY PRZYRODY ..</b>	<b>61</b>
7.1. Oddziaływanie na istniejące formy ochrony przyrody.....	61
7.2. Oddziaływanie na obszary Natura 2000 .....	62
7.3. Oddziaływanie na integralność obszarów Natura 2000 .....	62
7.4. Propozycje działań minimalizujących wpływ antropopresji na środowisko, eliminujące lub ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko przedstawione w projekcie .....	62
<b>8. WPŁYW NA PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY .....</b>	<b>62</b>
<b>9. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....</b>	<b>62</b>
<b>10. ANEKS .....</b>	<b>67</b>

## 1. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ O JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

### 1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko są ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr X/125/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 24 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic Gen. Józefa Bema, Spokojnej.

Niniejsza Prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko odnosi się do części miasta Stargard w obrębie 10 i 15 w jego centralnej części. Obszar obejmuje Park im. Stefana Batorego oraz otaczające go od zachodu, południa i wschodu ulice wraz z zagospodarowaniem i zabudową. Opracowanie prognozy obejmuje swoim zakresem obszar wskazany na rysunku uchwały przystępującej do planu miasta Stargard. Projektowany Plan ma na celu sformułowanie ustaleń sankcjonujących wykształconą już zasadniczą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta Stargard w części planu uwidocznioną w studium jak i nadanie nowych warunków terenom i ich zabudowie już istniejącej w sąsiedztwie Parku.

Przedmiotem planu jest:

- poszerzenie ulicy Generała Józefa Bema w klasie ulicy zbiorczej,
- utrzymanie terenów kolejowych z wprowadzeniem pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Generała Józefa Bema,
- ukształtowanie śródmiejskich mieszkalno-usługowych kwartałów zabudowy przy ulicy Generała Józefa Bema i Spokojnej,
- zachowanie Parku Stefana Batorego.

Przedmiotem planu miejscowego jest zmiana i uporządkowanie funkcji podstawowej związanej z zamieszkaniem, usługami, terenami zieleni, terenami kolejowymi i infrastrukturą przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, z określeniem zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wraz z ustaleniem zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, przy uwzględnieniu szczególnych warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska.

Projekt zakłada możliwość uporządkowania istniejącej funkcji usług i handlu, składowisk i warsztatów oraz zabudowy mieszkaniowej i infrastruktury drogowej, parkingowej i technicznej dla zwiększenia ładu przestrzennego i funkcjonowania analizowanego obszaru miejsc zamieszkania. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 20,51 ha, którego zewnętrzne granice oznaczono na rysunku poniżej. Jest to priorytetowy obszar dla prowadzenia polityki przestrzennej miasta Stargard z powodu zwiększenia znaczenia ul. Gen. Bema jako arterii komunikacyjnej.

Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/418/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 lutego 2018 r. Teren ten został wskazany do opracowania planu miejscowego – plan naprawy. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” zostało przyjęte uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r. zmienione uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r., uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. oraz uchwałą Nr XXXIX/418/2018 z dnia 27 lutego 2018 r.

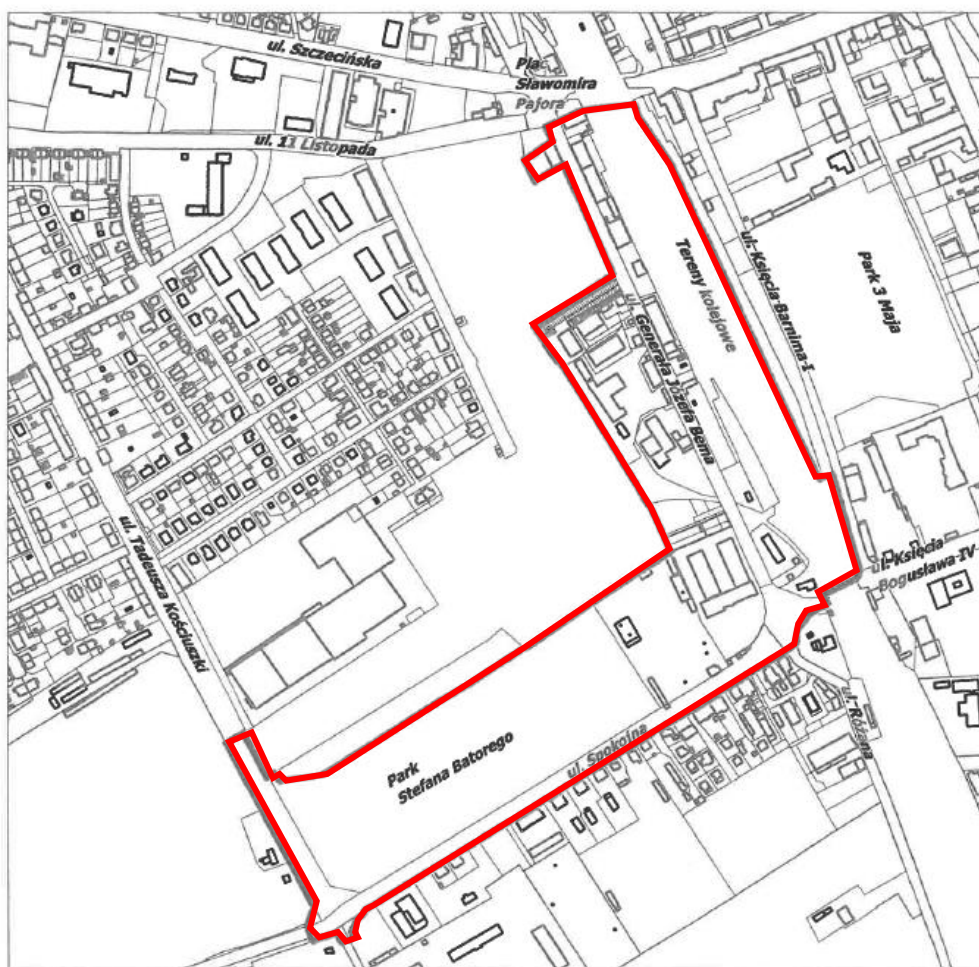
Celem opracowania Prognozy jest ustalenie istniejącego stanu środowiska, relacji ekologicznych, analizy wpływu planowanych ustaleń i zmian zagospodarowania przestrzennego na środowisko, w tym na uwarunkowania przyrodnicze oraz określenie działań planistycznych mających korzystny wpływ na utrzymanie wartości środowiska, geologicznych, klimatycznych, krajobrazowych oraz ochrony człowieka i jego zdrowia.

Obszar projektu planu nie obejmuje stref uzdrowiskowych, torfowisk ani obszarów mokradłowych. Obejmuje istniejący fragment miasta z dużym terenem zieleni – parkiem i zielenią wewnątrz kwartałów oraz fragmentem terenów kolejowych. Obejmuje zurbanizowaną dzielnicę w centrum Stargardu z zapleczem infrastrukturalnym. Obszar projektu MPZP znajduje się na gruntach zainwestowanych, zurbanizowanych i o funkcjach terenów zieleni.

Obszar opracowania Prognozy i MPZP zlokalizowany jest poza granicami obszarów Natura 2000, w stosunku do których znajduje się w następujących odległościach:

- ok. 5,61 km od granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB320005 „Jezioro Miedwie i okolice”,
- ok. 5,61 km od obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 PLH320006 „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie”,
- ok. 3,66 km od granicy obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 PLH320005 „Dolina Krąpiele”.

Przedmiotowy obszar opracowania MPZP położony jest w granicach poniżej:



Rys. 1. Granice obszaru projektu MPZP. Rysunek z Uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu (źródło: Uchwała Nr X/125/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 24 września 2019 r.).





Rys. 2. Lokalizacja obszaru opracowania (pomarańczowy poligon) na ortofotomapie w rejonie ulic Bema i Spokojnej (źródło: geoportal.gov.pl 2021 r.).

## 1.2. Podstawa prawna

Podstawą do przystąpienia do opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu MPZP jest Uchwała Nr X/125/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 24 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic Gen. Józefa Bema, Spokojnej.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem wprowadzonym ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska, opublikowaną w Dzienniku Ustaw z dnia 20 czerwca 2001 r. (Dz. U. z. 2001 r. Nr 62, poz.627 z późn. zm.), a następnie utrzymaną ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 247). Stanowi ona znaczący element systemu planowania przestrzennego, który został wprowadzony do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, z późn. zmianami) i utrwalony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741).

Zakres problematyki jej opracowania określa art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z obowiązującym systemem prawnym prognoza oddziaływania na środowisko stanowi podstawowy element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko po uprzednim uzgodnieniu zakresu i stopnia szczegółowości informacji w niej wymaganych. Jednym z celów wprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest przede wszystkim zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w przeprowadzanym postępowaniu. Głównym celem opracowania niniejszej „prognozy...” jest analiza istniejącego stanu środowiska przyrodniczego oraz jego potencjalne zmiany i ich kierunki w przypadku realizacji projektowanego dokumentu. Określenie skutków wynikających ze zmiany sposobu zagospodarowania terenu, jego wpływu na poszczególne elementy i całokształt środowiska oraz warunki życia i zdrowie ludzi.

Opracowany dokument Prognozy oddziaływania na środowisko, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz zabytki, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne z uwzględnieniem zależności między poszczególnymi elementami i oddziaływaniami na te elementy. Dokument zawiera rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanej uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Międzyzdroje. Opracowana Prognoza oddziaływania na środowisko również uwzględnia wzajemne relacje, pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi, a przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, przede wszystkim - ich wpływ na środowisko oraz aspekt zmian projektowanego zagospodarowania w czasie.

### 1.3. Metodyka wykonania prognozy

W związku z przystąpieniem do wykonania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla wyznaczonego obszaru została wykonana Prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko w 2022 r.

Przed jej sporządzeniem wykonano opracowanie ekofizjograficzne (Jurzyk-Nordlów 2021) zawierające analizę materiałów źródłowych dla terenu opracowania i rozpoznanie terenowe prowadzone w okresie wiosennym 2021 r. Niniejszą Prognozę do MPZP opracowano więc w oparciu o wykonaną wcześniej ekofizjografię. Oparto się również w ocenie o analizy innych dokumentacji przyrodniczych pochodzących z tego terenu - waloryzacji przyrodniczej gminy Stargard (1999 r.).

W obecnej Prognozie pominięto części cytowania literatury naukowej i popularnonaukowej zawartej w Ekofizjografii i Waloryzacji przyrodniczej gminy. Skupiono się natomiast na rzeczywistym stanie terenu opracowania i jego obecnej diagnozie środowiska oraz wpływie ustaleń planu na środowisko przyrodnicze oraz krajobraz.

W sporządzeniu Prognozy wykorzystano następujące metody:

#### **Metoda studyjna**

Polegająca na przestudiowaniu materiałów dotyczących projektu planu, map, map historycznych sprzed 1945 r., dokumentacji przyrodniczej dla tego obszaru, „*Ekofizjografia na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla m. Stargard w rejonie ulic Gen. Józefa Bema, Spokojna*” – Jurzyk-Nordlów 2021 r.; „*Waloryzacji przyrodniczej miasta Stargard Szczeciński*” z 1999 (BKP, UW; operat generalny i mapy), dostępnych danych przyrodniczych o obszarze, oraz innych danych naukowych aktualnych i historycznych, a następnie przeanalizowaniu zaproponowanych ustaleń MPZP i sporządzeniu Prognozy według ustawowych zasad, kolejno dostosowaniu proponowanych zapisów ustaleń ogólnych i szczegółowych do warunków środowiskowych, czyli poprawieniu i urzeczywistnieniu zapisów i ustaleń MPZP do uwarunkowań środowiska i uwarunkowań prawnych z nim związanych.

#### **Metoda badań terenowych**

Polegała na badaniach terenowych stanu istniejącego metodami marszrutowymi, z naciskiem na potencjalne obiekty przyrodniczo cenne: zadrzewienia, murawy, zagajniki, zagłębienia terenu itp. analizując i badając składniki przyrody ożywionej (szata roślinna w podziale na florę i roślinność z wyróżnieniem siedlisk przyrodniczych, fauna w podziale na herpetofaunę, teriofaunę, ornitofaunę, chiropterofaunę, entomofaunę) i nieożywionej (struktury geologiczne, wodne, wodno-błotne, antropogenicznego pochodzenia).

W badaniach terenowych wykorzystano metody geobotaniczne (rozpoznawania flory i roślinności) i dowodowe - fitosocjologiczne np. spisów florystycznych, zdjęć fitosocjologicznych wg skali Braun-Blanqueta oraz wiedzy specjalistycznej z zakresu diagnostyki środowiska przyrodniczego polegającej na:

- ocenie stanu,
- prognozie rozwoju lub zmian stanu,
- ocenie przyczyny rozwoju lub zmiany stanu;

Wykonano zdjęcia fotograficzne.

Badania terenowe wykonywano wiosną 2021 r.

#### 1.4. Wykorzystane materiały

- 1) Atlas hydrogeologiczny Polski, zeszyt 2, wydawnictwo Geologiczne, Warszawa 1986 r.
- 2) Błażejczyk K., 1990. Zróżnicowanie biotopoklimatyczne wybranych typów krajobrazu, [w:] J. Grzybowski (red.), Problemy współczesnej topoklimatologii, Conf. Pap., IGiPZ PAN, 4, 175-187;
- 3) Directive 2002/49/EC of the European Parliament and the Council relating to the assessment and management environmental noise (Official Journal L 189, 18/07/2002 P. 0012 – 0026).
- 4) Dostępne dokumenty planistyczne.
- 5) Geografia Fizyczna Polski. Środowisko Przyrodnicze, L. Starkel, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 6) Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno – geograficzne, J. Kondracki, 1994 r.: Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 7) Instrukcja ITB nr 315 Zunifikowane metody pomiarowe i obliczeniowe własności akustycznych elementów urbanistycznych, ITB, Warszawa, 1991.
- 8) Kozłowska-Szczęsna T., 1987. Typy bioklimatu Polski, Probl. Uzdrow. 5/6, 37-47.
- 9) Makarewicz R.: Hałas w środowisku, OWN, Poznań, 1996.
- 10) Waloryzacja przyrodnicza Woj. Zachodniopomorskiego. 2010. Biuro Konserwacji Przyrody, Urząd Wojewódzki, Szczecin.
- 11) Stawicka-Wałkowska M.: Czynniki akustyki w projektowaniu urbanistycznym, ITB, Warszawa 1988.
- 12) Wołejko L., Banaś U., Kaliciuk J. 1999. Waloryzacja przyrodnicza miasta Stargard Szczeciński (operat generalny). Biuro Konserwacji Przyrody (BKP), Szczecin;
- 13) Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska W Szczecinie, Ocena Jakości Wód Powierzchniowych w Województwie Zachodniopomorskim w roku 2008, Według Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, Wydział Monitoringu Środowiska, praca zbiorowa, Szczecin, 10 Lipiec 2009 r.
- 14) Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2025. Min. Środowiska.
- 15) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Stargard, zatwierdzone po zmianach Uchwałą Nr XXXIX/418/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie 27 lutego 2018 r.
- 16) Jurzyk-Nordlów S. 2021., Ekofizjografia na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla m. Stargard w rejonie ulic Gen. Józefa Bema, Spokojnej. Szczecin;
- 17) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard ze zmianami.
- 18) <http://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy>.
- 19) <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>.
- 20) <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>



## 2. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA

### 2.1. Propozycje monitoringu środowiskowego

Metoda i częstotliwość przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu, będzie przeprowadzana w chwili powstania takiej potrzeby, w sposób dostosowany do charakteru obszaru opracowania i rodzaju dokumentu planistycznego.

W prognozie oddziaływania na środowisko nie ustalono metod monitorowania skutków realizacji ustaleń planistycznych na środowisko przyrodnicze. Sam natomiast monitoring będzie przeprowadzony między innymi przez zarządców terenu i w ramach wykonywanych przez nich zadań kontrolnych, planów cieć sanitarnych zadrzewień, projektów zagospodarowania terenów zieleni, kontroli wydawanych decyzji administracyjnych. Możliwości śledzenia i kontroli zmian w zakresie zagospodarowania przestrzennego określone są przepisami prawa.

Prognoza oddziaływania na środowisko przedstawia zakres przewidywanych zmian, mogących powstać na skutek realizacji ustaleń przedmiotowego planu lub braku jego realizacji.

Celem opracowania jest stwierdzenie czy i jakie przeobrażenia w środowisku nastąpią na skutek realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planistycznymi.

Po zrealizowaniu ustaleń planistycznych zaleca się przeprowadzać kontrole oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko, o ile wystąpi taka konieczność, w zakresie:

- skuteczności przestrzegania zasady, iż ewentualna uciążliwość funkcji musi zamykać się w granicach własnych inwestycji,
- skuteczność ochrony stosunków wodnych, warunków wodnych – zmiany w położeniu i jakości wód gruntowych oraz w wodach podziemnych, kontrola pozwoleń wodnoprawnych,
- skuteczność ochrony różnorodności biologicznej terenów zieleni i zadrzewień w obrębie miasta – zmiany w strukturze i funkcji,
- zmiany w klimacie akustycznym i skuteczność zastosowanej ochrony akustycznej,
- monitoring udziału powierzchni biologicznie czynnych,
- skuteczność ochrony jakości fizycznej i chemicznej gleb.

### 2.2. Informacje o przedsięwzięciach zawsze znacząco oddziałujących na środowisko.

W projekcie planu nie przewidziano realizacji przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko.

Mogą być natomiast realizowane przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagać uzyskania decyzji środowiskowej ze względu na zajmowaną powierzchnię czy oddziaływanie emisyjne i imisyjne. W związku z powyższym może być nałożona procedura oceny oddziaływania na środowisko (OOS) ze względu na oddziaływanie i ochroną akustyczną w projektowanych przedsięwzięciach w obszarach o funkcjach mieszkaniowych w stosunku do skumulowanych oddziaływań.

### 2.3. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Na obszarze planu nie będą realizowane przedsięwzięcia o transgranicznym oddziaływaniu na środowisko. Obszar realizacji projektu MPZP znajduje się w znacznym oddaleniu od granic lądowych Państwa. Zasięg oddziaływania Planu zamknie się w granicach terenu opracowania i miasta Stargard i nie oddziałuje transgranicznie. Wpływ na środowisko planowanych działalności zabudowy mieszkaniowej czy usług uzupełniających i infrastruktury z nimi związanej w terenach elementarnych

nie zalicza się do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, które mogłyby w takim wypadku wymagać oceny transgranicznej w przypadku Stargardu.

#### 2.4. Potencjalne zmiany środowiska w przypadku braku realizacji i realizacji projektowanego dokumentu

W przypadku nieprzystąpienia do realizacji projektowanych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotychczasowy sposób zagospodarowania obszaru opracowania Planu w obrębie 10 i 15 Stargard nie zmieni się istotnie. Istniejący sposób użytkowania obszaru planu nie zmieni się w sposób istotny, ponieważ obecnie jest to już teren zurbanizowany od ponad 100 lat, a głównym celem projektu MPZP jest jego poprawa zgodnie z potrzebą zmiany funkcji w centrum miasta i doszczegółowienie, zmiana w zakresie uwarunkowań dla uzupełniającej zabudowy i struktury funkcjonalnej, która wypełni wolne przestrzenie lub je zmodernizuje. W przypadku realizacji ustaleń istniejąca zabudowa i funkcje zostaną zmodernizowane, przebudowane bądź wyremontowane jak w przypadku zabudowy zabytkowej, która to poddana będzie remontom ze względu na stan techniczny, funkcje składowo-magazynowe będą przekształcone na funkcje mieszkaniowe. Krajobraz obszaru Planu poprawi się zasadniczo w przypadku uchwalenia Planu. Zmienić może się wygląd konkretnych kwartałów i nieruchomości w zakresie ich pierzei, kształtu i formy zabudowy, a w istniejących budynkach w przypadku elewacji, infrastruktury towarzyszącej bądź wysokości. W przypadku nie podjęcia realizacji Planu np. z powodu jego nieuchwalenia, wystąpi problem możliwości rozwojowych terenów dzielnicy Stargardu w jego centrum przy ul. Gen. Bema i Spokojnej.

W przypadku realizacji planu tereny w obszarze MPZP wolne od zabudowy i o ekstensywnej zabudowie uzupełnione będą budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, zabudową usług towarzyszących i zielenią urządzoną oraz infrastrukturą komunikacyjną. Sukcesja roślinności zostanie zahamowana, a teren będzie zagospodarowany. Przy zabudowie pojawi się zaplecze komunikacyjno-parkingowe i urządzone tereny zieleni przy budynkach i drogach. Powierzchnia gruntów wolnych od zabudowy, a biologicznie czynnych, zmniejszy się w granicach zagospodarowania MPZP. Zmieni też się struktura roślinności zarówno gatunkowa jak funkcjonalna. Pojawią się trawniki urządzone, żywopłoty zbudowane z krzewów i drzew, zieleń ochronna wzdłuż ciągów komunikacyjnych, zieleń urządzona wysoka, czyli drzewa posadzone przez właścicieli bądź zarządców terenu w sposób uporządkowany i dobrany gatunkowo na posesjach. Znaczący wzrost estetyzacji obszaru planu i wzrostu realizacji funkcji planu nastąpi w sytuacji remontu i modernizacji zaplecza komunikacyjnego przez zarządców terenu. Takie działania znacząco wspomogą rozwój zabudowy i realizację celów planu i ładu przestrzennego.

Procedowane ustalenia MPZP w wyznaczonym obszarze mają na celu ustalenie dla tego obszaru, zasad ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami SUIKZP i określenie ich cech oraz właściwości.

Projektowane funkcje to w większości funkcje mieszkaniowe, a także usług drobnych, handlu i nieuciążliwych środowiskowo, a także infrastruktury z nimi związanej, w tym komunikacyjnej.

W terenach elementarnych, w miejscach, gdzie jeszcze nie ma zabudowy, a plan na to pozwala, powstaną budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (usług nieuciążliwych: handel detaliczny, obsługa firm i klientów, usługi komunalne, administracyjne, socjalne, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, rekreacji). W miejscach, gdzie istnieje już zabudowa i infrastruktura z nią związana projekt Planu jedynie sankcjonuje istniejący stan i ustala warunki.

Przedmiotowe funkcje projektu MPZP to:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową – MW,U;

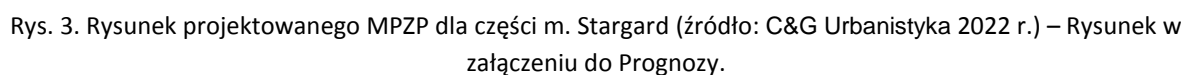
- 3) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową – U/MW,U;
- 4) teren zabudowy usługowej – U;
- 5) teren zieleni parkowej – ZP;
- 6) teren zieleni parkowej - zieleń izolacyjna – ZP,ZI;
- 7) teren obsługi komunikacji – KS;
- 8) teren infrastruktury technicznej IT;
- 9) teren komunikacji kolejowej – KK;
- 10) teren drogi klasy zbiorczej – KDZ;
- 11) teren drogi klasy lokalnej – KDL;
- 12) teren drogi wewnętrznej – KDW;
- 13) teren ciągu pieszego – KP.

Planowane ustalenia wkomponowane zostaną w istniejący już miejski krajobraz i zamkną go od strony wschodniej centrum miejscowości Stargard. Obszar Planu terenem zieleni parku im. Batorego będzie powiązany z istniejącym cmentarzem komunalnym i jego zielenią od strony zachodniej. Obszar planu w miejscu planowanej zabudowy w jego wschodniej części będzie się natomiast łączył z istniejącą zabudową południowo-wschodniej części centrum miasta, w związku z czym nie powstaną dysharmonie i odsłonięte rzucające się w oczy dominanty. Powstanie zabudowa ujednolicona pod względem wysokości (ustalenia planu ograniczają wysokość nowej zabudowy do 17 m w terenach o istniejącej zabudowie i do 13,5 m w większości planowanej zabudowy oraz do 16,5 m dla terenów MW sąsiadujących z terenami wojskowymi), uzupełniająca w wolnych przestrzeniach już istniejącej zabudowy, będzie wkomponowana w istniejącą zwartą zabudowę i krajobraz miejscowości Stargard. Na obszarze planu nie będą realizowane funkcje uciążliwe dla środowiska. Projektowany Plan wprowadza zasady rozwoju przestrzenno-gospodarczego miasta, co jest ważne dla jego funkcjonowania, realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, inwestycji i rozwoju wychodzącego naprzeciw potrzebom społecznym i publicznym.

Ład przestrzenny jest ważny dla funkcjonowania samego miasta w dobrej kondycji i jego atrakcyjności również dla jego mieszkańców jako gospodarzy i pracodawców.



Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr ...../2023  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia ..... 2023 r.

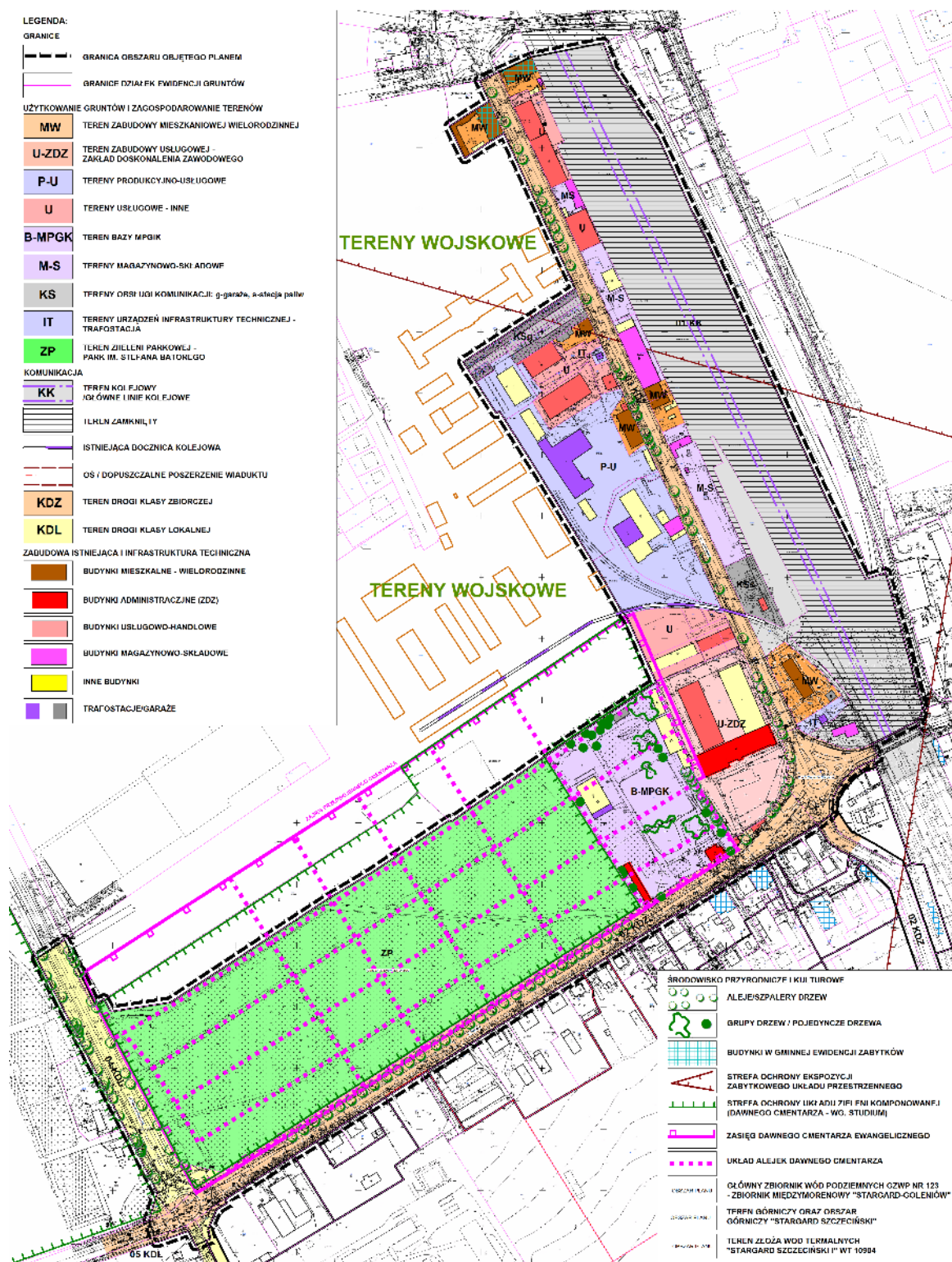




### 3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO OBSZARU OPRACOWANIA

#### 3.1. Usytuowanie i obecne użytkowanie obszaru opracowania

Obszar opracowania jest zlokalizowany na południe od centralnej części miasta.  
Granice i istniejące obecnie użytkowanie i funkcje terenu opracowania oznaczono na mapie poniżej.



Rys. 4. Granice i istniejąca obecna struktura obszaru opracowania dla rejonu ul. Gen. J. Bema i ul. Spokojnej w Stargardzie (źródło: C&G Urbanistyka 2020 r.).



W skład obszaru opracowania wchodzi od strony wschodniej:

- tereny kolejowe, w tym w części tereny zamknięte z liniami kolejowymi: nr 202 Gdańsk Gł.- Stargard, nr 351 Poznań Gł. - Szczecin Gł. oraz 411 Stargard - Pyrzyce (brak ruchu) z towarzyszącą zabudową pomocniczą. Teren stanowiący działkę nr 100/81 jest terenem zamkniętym zgodnie z Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych,
- pas terenu pomiędzy ul. Gen. J. Bema a terenami kolejowymi – usługowo-magazynowo-składowy z dawnymi mieszkalnymi budynkami kolejowymi oraz stacją paliw. Zabudowa, zwłaszcza usługowo-magazynowo-składowa w złym stanie technicznym,
- ul. Gen. J. Bema od Placu Sławomira Pajora do Ronda Pionierów Stargardu wraz z Rondem,
- pas terenów pomiędzy ul. Gen. J. Bema a terenami wojskowymi – produkcyjno-usługowych i usługowych, z zespołem garaży oraz budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Gen. J. Bema Zabudowa produkcyjna, warsztatowa, sklepy montażowe, komisje, usługi różne w złym stanie technicznym.

Tereny wojskowe nie wchodzi w granice obszaru opracowania.

W skład obszaru opracowania wchodzi od strony południowej:

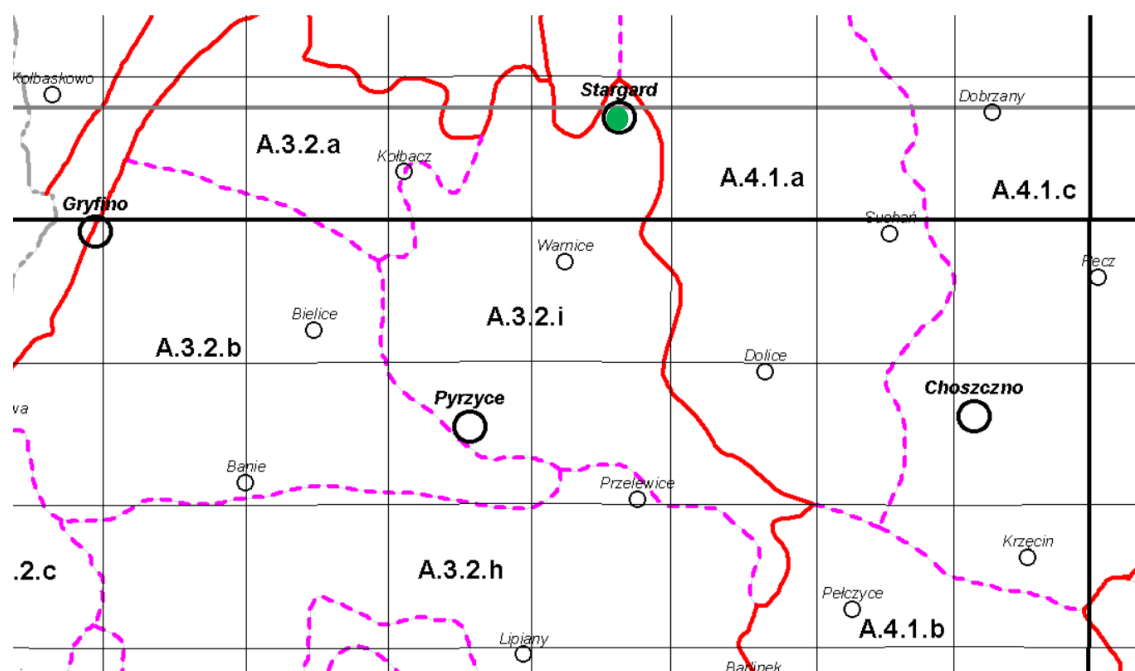
- ul. Spokojna od Ronda Żołnierzy Wyklętych wraz z Rondem do Ronda Pionierów Stargardu,
- tereny usługowe Zakładu Doskonalenia Zawodowego i drobnych usług oraz bazowo-składowe Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej. Zabudowa przestarzała, zniszczona i wymagająca modernizacji lub wymiany,
- Park Stefana Batorego stanowiący część dawnego założenia przedwojennego cmentarza ewangelickiego. Układ dawnych alejek jest prostopadły - został w części wkomponowany w istniejący układ zieleni zbudowany z dawnych nasadzeń alejowych głównie gatunków lip i dębu bezszypułkowego z domieszką innych gatunków drzew liściastych i iglastych. Zieleń w okresie powojennym była uzupełniana o nowe gatunki.

Obszar opracowania obsługiwany jest komunikacyjnie z wymienionych już ulic - ulicy Spokojnej przyległej do obszaru od strony południowej, z ulicy Gen. J. Bema przebiegającej wzdłuż terenów kolejowych w części wschodniej oraz częściowo z ul. T. Kościuszki, która przebiega na skraju zachodnim obszaru planu pomiędzy Parkiem Stefana Batorego, a sąsiadującym z obszarem opracowania Starym Cmentarzem Komunalnym.

### 3.2. Szata roślinna, siedliska przyrodnicze i fauna obszaru opracowania i otoczenia

#### Regionalizacja geobotaniczna

Wg podziału geobotanicznego J. M. Matuszkiewicza obszar projektowanego MPZP leży w regionie A.3.2.i.



Rys. 5. Lokalizacja obszaru MPZP na mapie regionów geobotanicznych – zielona kropka, region A.3.2.i Podokręg Pyrzycki (źródło: IGiPZ PAN, Warszawa, 1994 r.).

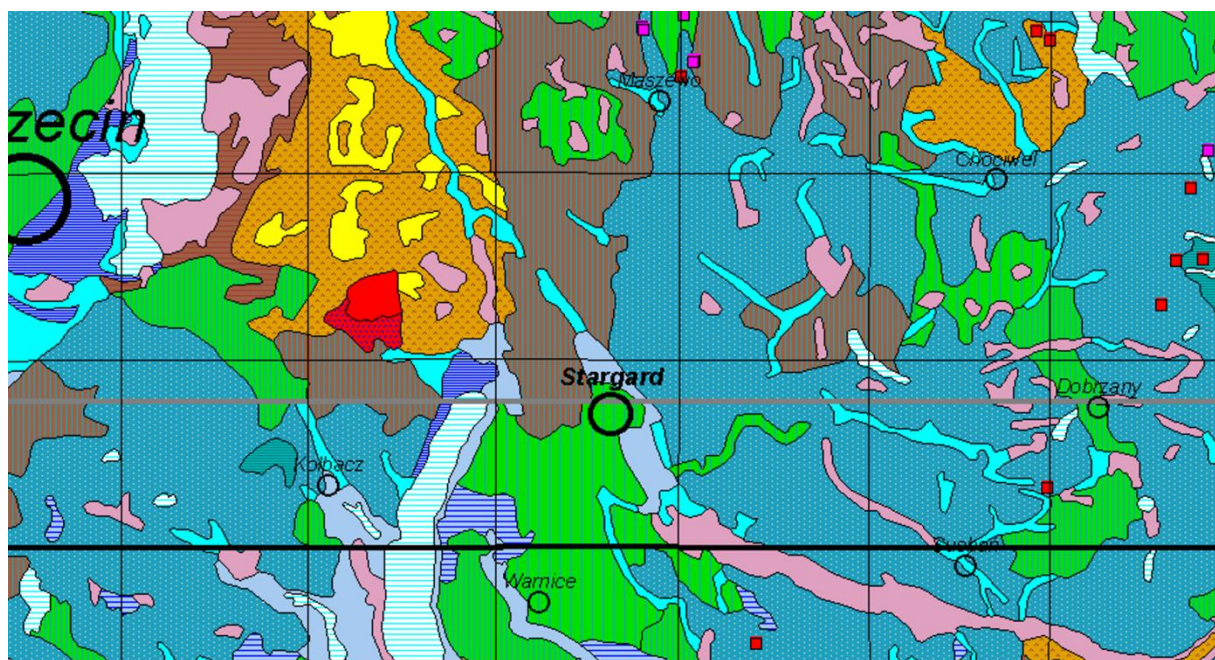
**Podprowincja:** Południowobałtycka

**Dział:** Pomorski

**Kraina:** Szczecińska

**Okręg:** Okręg Myśliborski

**Podokręg:** Pyrzycki



Rys. 6. Fragment mapy potencjalnej roślinności naturalnej Polski wg Matuszkiewicza. Obszar opracowania zlokalizowany jest na miejscu potencjalnego występowania grądu subatlantyckiego *Stellario-Carpinetum* (źródło: IGiPZ PAN, Warszawa, 2008 r.).

Wg mapy Potencjalna roślinność naturalna Polski Matuszkiewicza (IGiPZ PAN, Warszawa, 2008 r.), w granicach obszaru opracowania potencjalnym naturalnym zbiorowiskiem roślinnym jest

grąd subatlantycki *Stellario-Carpinetum* postać żywna. Na obszarze opracowania nie ma roślin identyfikujących zespół roślinny *Stellario holostaeae-Carpinetum betuli* (Cl. *Querc-Fagetea*). Szata roślinna obszaru opracowania- Parku Stefana Batorego oraz alei i szpalerów drzew pasów drogowych lub przyulicznych została scharakteryzowana w dalszej części Prognozy.

Wg podziału geobotanicznego Polski Szafera i Pawłowskiego (1972) obszar opracowania wchodzi w skład Krainy 3 o nazwie Nizina Szczecińska.

#### **Rejonizacja fizycznogeograficzna**

Zgodnie z podziałem Polski na regiony fizycznogeograficzne J. Kondrackiego (2009), obszar opracowania znajduje się w granicach:

**Megarejonu:** Pozaalpejska Europa Zachodnia - megarejon Europy Zachodniej (3).

**Prowincja:** Niż Środkowoeuropejski (31) (Nizina Środkowoeuropejska).

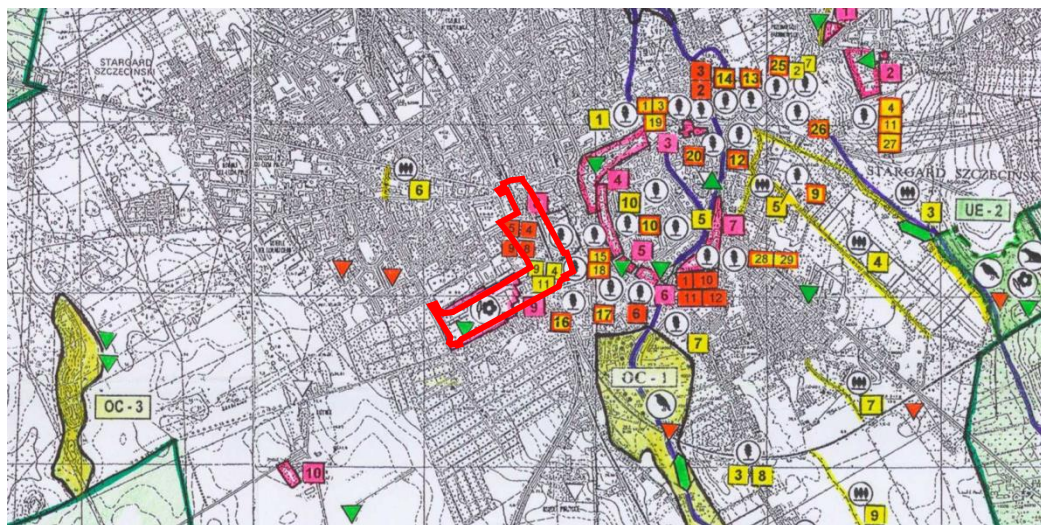
**Podprowincja:** Pobrzeża Południowobałtyckie (313).

**Makroregiony:** Pobrzeże Szczecińskie (313.2-3).

**Mezoregiony:** Równina Pyrzycka (313.31).

#### **Waloryzacja przyrodnicza miasta Stargard Szczeciński z 1999 r.**

W Waloryzacji przyrodniczej miasta Stargard Szczeciński z 1999 r. (BKP ZUW, Wołejko i in. 1999 r.) obszar opracowania położony jest na zurbanizowanych terenach. Obszar MPZP wyróżniał się występowaniem zabytkowego terenu zieleni na którym występował objęty wówczas ochroną bluszcz pospolity *Hedera helix*, obecnie nie objęty ochroną. Walory przyrodnicze tego terenu ograniczały się do terenów zieleni z zadrzewieniem wysokim i postępującą zintensyfikowaną urbanizacją oraz otaczającą zabudową miejscowości.



Rys. 7. Fragment mapy Waloryzacji przyrodniczej miasta Stargard Szczeciński z 1999 r. z zaznaczonym terenem opracowania MPZP – czerwony poligon (źródło: BKP ZUW, Wołejko i in. 1999 r.).

#### **Szata roślinna i fauna obszaru opracowania**

Na terenie opracowania brak jest naturalnej roślinności charakteryzującej swobodną sukcesję roślinności terenów naturalnych i półnaturalnych. Występuje natomiast wartościowa krajobrazowo zieleń komponowana wysoka – drzewiasta i założenie tej zieleni o charakterze parkowym zbudowane z dawnych nasadzeń alejowych głównie gatunków lip *Tilia x euchlora*, *Tilia cordata*, dębu bezszypułkowego *Quercus petraea* z domieszką innych gatunków drzew liściastych i iglastych jak klon zwyczajny *Acer platanooides*, świerk pospolity *Picea abies* oraz wysokich krzewów cis pospolity *Taxus*



*baccata*. W ostatnich latach wprowadzono do parku ozdobne nasadzenia np. jesionu wyniosłego odm. płacząca *Fraxinus excelsior* 'Pendula' i uzupełniające nasadzenia lipy drobnolistnej.

Zabudowie mieszkaniowej również towarzyszą drzewa i grupy drzew i krzewów liściastych i iglastych stanowiące wartość krajobrazową np. żywotnik *Tuja* ssp., cyprysik *Chamaecyparis* ssp. czy świerk pospolity.

Przy ul. Spokojnej występuje fragmentaryczne zadrzewienie alejowe zbudowane z okazów głównie lipy drobnolistnej oraz kasztanowca czerwonego *Aesculus x carnea*. Wizualnie przy ul. Spokojnej dominuje aleja okazów lipy drobnolistnych stanowiąca część założenia Parku Batorego.

W pasie drogowym ul. Gen. J. Bema dominuje wartościowy krajobrazowo szpaler lipy drobnolistnej. Lipy są młodsze niż nasadzenia Parku Batorego, niemniej jednak komponują się łącząc zadrzewienia różnych ulic. Lipy na ul. Gen. J. Bema posiadają zniekształcone korony spowodowane niewłaściwym przycinaniem.

Zespoły wartościowej zieleni znajdują się w granicach opracowania, ale także poza opracowaniem, w jego bliskim sąsiedztwie np. aleja kasztanowca czerwonego przy ul. Spokojnej na wysokości Cmentarza Komunalnego.

Park Stefana Batorego oznaczony jest w Studium do ochrony jako strefa ochrony konserwatorskiej układu zieleni komponowanej i form krajobrazu.

Na obszarze opracowania nie stwierdzono roślin objętych ochroną gatunkową, rzadkich i zagrożonych wyginięciem. Istniejąca roślinność nie identyfikuje siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Na obszarze opracowania nie ma ekosystemów wodnych i od wód zależnych.

Układy zadrzewień nie tworzą charakterystycznych dla syntaksonomii asocjacji roślinnych.

Roślinność runa Parku Batorego jest właściwa dla terenów ruderalnych, silnie azotowych i dominują w nim gatunki traw i bylin oraz chwastów charakterystyczne dla parków i terenów zieleni. Są to głównie wiechlina roczna *Poa annua*, wiechlina łąkowa *Poa pratensis*, ziarnopłon wiosenny *Ficaria verna*, jasnota purpurowa *Lamium purpureum*, pokrzywa żegawka *Urtica urens*, fiołek leśny *Viola reichenbachiana*, mniszek lekarski *Taraxacum officinalis*, gwiazdnica pospolita *Stellaria media*.





Fot. 1. Wnętrze Parku Batorego z dominacją lipy krymskiej *Tilia x euchlora* przy prostopadłych alejkach  
(autor: S. Jurzyk-Nordlów 2021 r.).



Fot. 2. Wnętrze Parku Batorego z dominacją lipy krymskiej *Tilia x euchlora*. Widok od strony ul. Kościuszki  
(autor: S. Jurzyk-Nordlów 2021 r.).





Fot. 3. Widok na „polanę” we wnętrzu Parku Batorego i jedną z poprzecznych alejek w kierunku ul. Spokojnej  
(autor: S. Jurzyk- Nordlów 2021 r.)



Fot. 4. Widok na aleję lip południowej krawędzi Parku Batorego od strony ul. Spokojnej  
(autor: S. Jurzyk-Nordlów 2021 r.).





Fot. 5. Widok na szpaler lipy drobnolistnej przy ul. Gen. J. Bema (autor: S. Jurzyk-Nordlów 2021 r.).



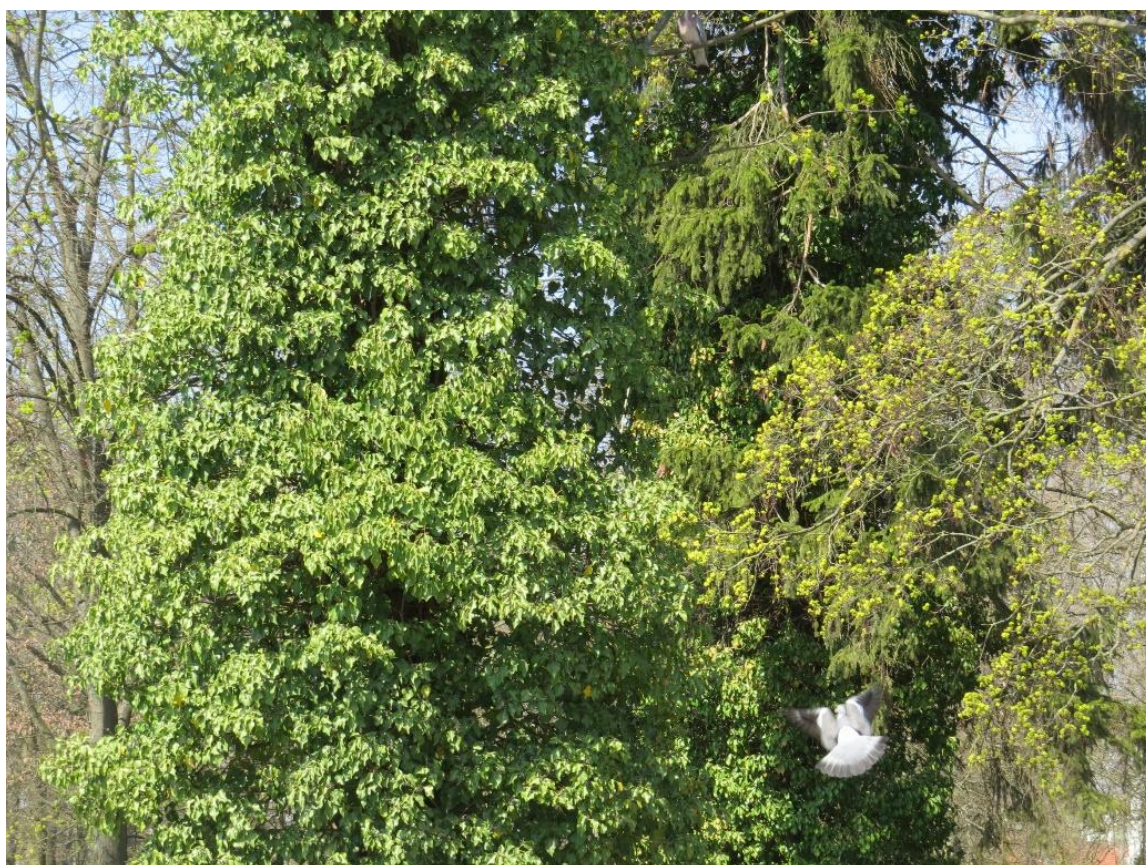
Fot. 6. Widok na Park Batorego przy granicy bazy MP GK (autor: S. Jurzyk-Nordlów 2021 r.).



## **Fauna**

Obszar opracowania nie jest siedliskiem herpetofauny (płazów i gadów) i nie występują tam miejsca preferowane przez takie zwierzęta. W granicach Parku Batorego występują głównie siedliska preferowane przez ptaki krajobrazów miejskich, parkowych i podmiejskich. W granicach opracowania siedliska lęgowe głównie na terenie Parku Batorego i w zadrzewieniu przy ul. Spokojnej mają: gołąb skalny f. miejska *Columba livia forma urbana*, sroka *Pica Pica* (ochrona częściowa), kos *Turdus merula* (ochrona ścisła), wróbel *Passer domesticus* (ochrona ścisła).

Na obszarze opracowania nie stwierdzono gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i gatunków wodno – błotnych.



Fot. 7. Gołąb skalny forma miejska podlatujący do gniazda w Parku Batorego (autor: S. Jurzyk-Nordlów 2021 r.).

## **Teriofauna**

Z ssaków na obszarze opracowania spotyka się m.in. dzika (*Sus scrofa*), lisa (*Vulpes vulpes*), wiewiórkę pospolitą (*Sciurus vulgaris* - ochrona ścisła) i jeże (*Erinaceus europaeus* - ochrona ścisła). Obszar opracowania nie stanowi ważnego korytarza migracyjnego o znaczeniu ponadregionalnym, jednak stanowi ważny lokalny korytarz migracyjny w zasięgu powiązań zieleni miejskiej i podmiejskich obszarów rolniczych.

Obszar opracowania charakteryzuje się również występowaniem owadów - zapylaczy ważnych ze względu na owocowanie drzew i krzewów biocenotycznych, m. in. lip i gatunki różowate. Mała różnorodność siedlisk roślinnych, które są miejscem bytowania fauny stanowi zasadniczy czynnik rozstrzygający o ilości gatunków i liczebności poszczególnych populacji.

### **Trasy lokalne**

W przypadku średnich i małych ssaków pokrywają się one z trasami powiązań ekologicznych w mieście, czyli zieleni parkowej i ciągów zadrzewień.

W zadrzewieniach natomiast występują siedliska lęgowe i schronienia pospolitych gatunków jak gołąb, kos, wróbel, ale również mogą występować potencjalnie także siedliska dla zięby i modraszki.

### **3.3. Geologia terenu planowanego zagospodarowania i otoczenia**

#### **Zarys budowy geologicznej**

Rozpatrywany obszar w całości położony jest w obrębie niecki szczecińskiej, która stanowi rozległą strukturę geologiczną zapadającą w kierunku południowym. Utwory mezozoiczne zarówno triasu, jury oraz kredy należą do stosunkowo słabo rozpoznanych. Strop utworów mezozoicznych pokrywają osady trzeciorzędowe, których miąższość osiąga 200 m. Wśród utworów trzeciorzędowych dominują osady oligoceńskie i miocene. Oligocen reprezentowany jest przede wszystkim przez mułowce, iłowce, utwory piaszczyste oraz mułki.

Analizowany obszar leży w obrębie jednostki geologicznej zwanej niecką szczecińską. Jest to depresja tektoniczna, wewnątrz sfałdowana, której fundament zalega na głębokości 6500-7000 m i opada w kierunku południowym. Najstarsze skały permskie przykryte są serią dolnopermskich skał wulkanicznych o miąższości 200-500 m. Znaczna miąższość tej pokrywy wynika z silnej subsydencji, jaka miała miejsce w basenie środkowopolskim, co z kolei przekłada się na znaczny udział osadów morskich w profilu stratygraficznym (Stupnicka 1997). Utwory mezozoiku reprezentowane są przez wszystkie ogniwa stratygraficzne. W stropie dobrze wykształconych sekwencji trzeciorzędowych, o miąższości 200 m, występują utwory środkowego oligocenu (iłowce, mułowce, mułki, iły) i środkowego miocenu (piaski drobnoziarniste, iły i mułki z wkładkami węgla brunatnych i piasków kwarcowych).

#### **Teren w rejonie ulic Bema i Spokojnej**

Pod względem litogenetycznym, na terenie występują piaski i piaski ze żwirami, mady rzeczne.

#### **Grunty**

Na obszarze opracowania występują grunty antropogeniczne (inne utwory powierzchniowe). W całości są one przekształcone na terenach zabudowanych na różne cele w tym: produkcyjno-usługowe, usługowe, bazowe, magazynowo - składowe, mieszkaniowe, zieleni (dawny cmentarz), oraz kolejowe, drogowe i infrastruktury technicznej.

#### **Surowce mineralne i tereny górnicze**

Do Rejestru Obszarów Górniczych został wpisany pod numerem 5/1/75 obszar górniczy o nazwie: „Stargard Szczeciński I”. Wpis nastąpił na podstawie koncesji Nr 9/2007 wydanej przez Ministra Środowiska z dnia 12 kwietnia 2007 r., zmienionej decyzją DGiKGhg-4771-6-1/525/09/KM z dnia 03 lutego 2009 r., dla złoża Stargard Szczeciński „WT10904 wody termalne”. Koncesja obejmuje wydobywanie wód termalnych, a użytkownikiem jest G-TERM ENERGY Spółka z o.o. Zgodnie z koncesją ustanowiony został także teren górniczy, którego granice pokrywają się z wyznaczonym obszarem górniczym i obejmują znaczną część miasta Stargardu.

Obszar opracowania planu miejscowego jest objęty terenem i obszarem górniczym oraz położony jest w granicach złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” nr 10904 (nastąpiła zmiana nazwy na „Stargard”).

### 3.4. Warunki wodne terenu planowanego zagospodarowania i otoczenia

#### Wody podziemne

Obszar opracowania jest zlokalizowany w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 - zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów oraz w granicach proponowanego do wprowadzenia obszaru ochronnego tego zbiornika.

Obszar opracowania leży w Regionie Szczecińskim (I) wód podziemnych dostępnych do zagospodarowania w części należącej do Rejonu Chociwla (IA). W rejonie lokalizacji obszaru opracowania występują tereny o wodoprzewodności w granicach 100-500m<sup>2</sup>/d, co odpowiada w przybliżeniu wydajności potencjalnej studni od 30 do 120 m<sup>3</sup>/h. W rejonie Stargardu wodoprzewodność jest wyższa od przeciętnej i wynosi 500-1000m<sup>2</sup>/d, a w dolinie Iny w Stargardzie wodoprzewodność wynosi ponad 1000 m<sup>2</sup>/d, w związku z czym wydajność potencjalna studni przekracza 120 m<sup>3</sup>/h.

#### Sieć hydrograficzna

Na obszarze opracowania nie ma cieków i zbiorników wodnych. Nie ma tam terenów podmokłych oraz ekosystemów wodnych i od wód zależnych.

Wg informacji zawartych na mapach „Informatycznego Systemu Ochrony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (<http://mapy.isok.gov.pl/imap/>), obszar opracowania nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i podtopień.

W dniu 19 września 2018 roku zostały zaktualizowane mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego dla rzeki Iny. Projekty map sporządzone przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie i uzgodnione z właściwymi wojewodami (zgodnie z art.171 ust.1 ustawy Prawo wodne), zostały zatwierdzone przez Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej. Od momentu przekazania map stanowią one podstawę do ujmowania w dokumentach planistycznych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj.:

- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

Zgodnie z powyższym opracowaniem tereny przewidziane do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta nie są położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

#### **Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry**

##### **Korzystanie z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego**

Obszar opracowania wg hydrograficznego obszaru działania Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie położony jest w dorzeczu Odry, w którym wg podziału na regiony wodne został wydzielony region wodny Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego. Region wodny Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego jest obszarem działania Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (RZGW) w Szczecinie z siedzibą w Szczecinie. W dorzeczu Odry wg nowego podziału hydrograficznego Polski znajduje się obszar miejscowego planu. Dla obszaru dorzecza Odry opracowany został „Plan gospodarowania wodami dla obszaru dorzecza Odry”, którego ustalenia należy uwzględniać w sporządzanych miejscowych planach.



Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry został zatwierdzony przez Radę Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. i opublikowany w Monitorze Polskim z dnia 27 maja 2011 roku - nr 40, poz. 451. Najistotniejszą kwestią wynikającą z ww. planu są określone w nim cele środowiskowe dla poszczególnych części wód.

Obszar opracowania znajduje się w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPD nr 7, dla której określono:

- dorzecze: Odra,
- ryzyko: niezagrożona.

Obszar objęty dokumentem znajduje się w zasięgu niżej wymienionej jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP):

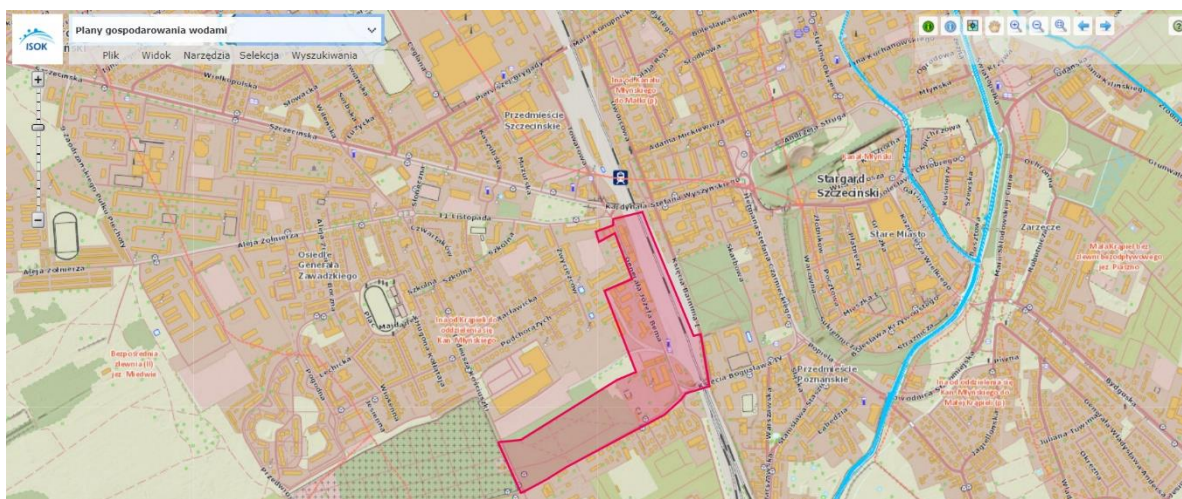
#### **Ina od Krąpiele do oddzielenia się Kan. Młyńskiego**

Europejski kod JCWP	- PLRW60001989111
Scalona część wód	- DO0808
Region Wodny	- obszar dorzecza Odry
Obszar dorzecza (Kod i Nazwa)	- 6000 obszar dorzecza Odry
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej	- RZGW w Szczecinie
Ekoregion (wg Kondrackiego/wg Illiesa)	- Równiny Centralne (14)
Typ JCWP	- Rzeka nizinna żwirowa (20)
Status	- silnie zmieniona część wód
Ocena stanu	- zły
Ocena ryzyka	- zagrożona
Derogacje	- 4(4) - 2
Uzasadnienie derogacji	- Obszar silnie zurbanizowany oraz przekroczona chłonność rzeki z uwagi na zrzuty z oczyszczalni ścieków

**Obszar objęty dokumentem znajduje się w zasięgu niżej wymienionych jednolitych części wód podziemnych (JCWPd).**

- PLGW69007

Europejski kod JCWPd	- PLGW69007
Nazwa JCWPd	- 7
Region Wodny	- Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego
Obszar dorzecza (Kod i Nazwa)	- 6000/6700
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej	- RZGW w Szczecinie
Ekoregion (wg Kondrackiego/wg Illiesa)	- Równiny Centralne (14)
Ocena stanu:	
Ilościowego	- dobry
Chemicznego	- dobry
Ocena ryzyka	- niezagrożona
Derogacje	- nie dotyczy
Uzasadnienie derogacji	- nie dotyczy



Rys. 8. Położenie obszaru opracowania na planach gospodarowania wodami (źródło: isok.hydroportal.gov.pl 2021).

### **Mapy zagrożenia powodziowego**

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.), przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.



Rys. 9. Lokalizacja poligonu opracowania na mapie zagrożenia powodziowego (źródło: isok.hydroportal.gov.pl 2021 r.).

Zachodzące przeobrażenia klimatyczne znajdują swoje bezpośrednie odzwierciedlenie w zmienności warunków solarnych w Polsce, w związku z czym zmienia się również częstotliwość i ilość opadów oddziałujących bezpośrednio na środowisko naturalne. Zaobserwowana zmiana struktury opadów polegająca na zdecydowanym wzroście liczby dni z opadem dobowym o dużym natężeniu powoduje, że opady są bardziej gwałtowne, krótkotrwałe, niszczycielskie, powodujące coraz częściej gwałtowne powodzie. Rosnąca z roku na rok liczba tego typu zdarzeń oraz coraz większa skala ich skutków zarówno ekonomicznych, jak i społecznych, które one wywołują sprawia, że koniecznym jest zapewnienie efektywnego systemu osłony przed tymi zagrożeniami. Coraz bardziej istotną więc kwestią staje się poprawa skuteczności zarządzania ryzykiem powodziowym, zwłaszcza, że dotychczasowe, tradycyjne działania polegające na budowie coraz bardziej skomplikowanych i coraz droższych systemów technicznego zabezpieczenia przed powodzią nie przynoszą spodziewanych efektów. Sama budowa nowych zabezpieczeń problemu nie rozwiązuje, gdyż często bardzo intensywnie zagospodarowuje się obszary chronione tymi zabezpieczeniami, a tymczasem ewentualna awaria, powoduje, że dotąd chronione obszary podlegają zalaniu, co generuje olbrzymie straty. Stąd duży nacisk na staranne wyselekcjonowanie obszarów zagrożonych powodzią, aby decyzje odnośnie lokalizacji nowych inwestycji były podejmowane w pełni świadomie.

Od momentu przekazania map stanowią one podstawę do ujmowania w dokumentach planistycznych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj.:

- 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- 4) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

Zgodnie z powyższym opracowaniem tereny przewidziane do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta nie są położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

### 3.5. Klimat

Zgodnie z opracowaniem: Czesław Koźmiński, Bożena Michalska, Małgorzata Czarnecka Klimat Województwa Zachodniopomorskiego (Akademia Rolnicza w Szczecinie, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2007r), obszar opracowania leży w granicach Krainy VI – Pyrzycko – Goleniowskiej.

#### **Kraina VI – Pyrzycko – Goleniowska.**

Kraina ta obejmuje Nizinę Szczecińską i obszary położone na zachód od Szczecina. Teren tej krainy wznosi się przeciętnie od 20 do 60 m n.p.m. Średnia roczna suma usłonecznienia rzeczywistego wynosi od 1500 do 1550 godzin. Południkowy przebieg izoterm średniej rocznej temperatury powietrza (8,0 -8,5°C) świadczy o ocieplającym wpływie Oceanu Atlantyckiego, co uwidacznia się głównie w chłodnej porze roku. W styczniu izoterma -1,0°C dzieli krainę na dwie części – zachodnią, cieplejszą ze średnią temperaturą od -1,0°C do -0,6°C i wschodnią chłodniejszą, w której temperatura waha się od -1,0°C do -1,2°C. natomiast w lipcu temperatura wzrasta z północnego wschodu na południowy zachód – od 17,4 °C do 17,8°C.

Ostatnie przymrozki wiosenne z wysokości 200 cm n. p. g.) zanikają na ogół między 25 a 30 kwietnia, a tylko we wschodniej części krainy nieco później, przed 3 maja.

Terminy pierwszych przymrozków jesiennych przypadają pomiędzy 17, a 25 października. Okres gospodarczy wydłuża się od ok. 248 dni we wschodniej części krainy do ok. 256 dni w części

zachodniej. Okres wegetacyjny trwa przeciętnie o ok. 30 dni krócej, a jego długość wykazuje niewielkie przestrzenne zróżnicowanie, od 222 do 225 dni.

Warunki fizjograficzne nie sprzyjają występowaniu dużych opadów. W województwie zachodniopomorskim kraina ta wyróżnia się przeciętnie najmniejszymi rocznymi sumami opadów. Opady o sumie dobowej co najmniej 1 mm notuje się przeciętnie w czasie 100-115 dni. Roczne sumy opadów wynoszą od ok. 490 do ok. 610 mm.

### 3.6. Zabytki i ochrona konserwatorska, chroniony krajobraz kulturowy

Na terenie opracowania i w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki i obiekty o wartościach kulturowych.

Na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek mieszkalny przy ul. Generała Józefa Bema nr 1-1a;
- 2) budynek mieszkalny przy ul. Generała Józefa Bema nr 15,  
wobec których obowiązuje:
  - a) zachowanie ich formy architektonicznej: gabarytów wysokościowych, formy dachu i rodzaju pokrycia,
  - b) zachowanie kompozycji i wystroju elewacji frontowej: zasadniczych podziałów i charakterystycznego detalu architektonicznego elewacji,
  - c) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów budowlanych,
  - d) zachowanie formy stolarki okiennej i drzwiowej.

W sąsiedztwie poza obszarem Planu, znajdują się:

- ul. Spokojna nr 1 – willa z założonym ogrodem,
- ul. Spokojna nr 3 – kamienica,
- ul. Spokojna nr 5 – kamienica,
- ul. Spokojna nr 7 – budynek mieszkalny z 1892 r.,

Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej zespołu zieleni komponowanej dawnego cmentarza – Park Stefana Batorego, w której obowiązuje:

- 1) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego zieleni: rozplanowania i jej składu gatunkowego, z ochroną starodrzewu oraz rewaloryzacja układu,
- 2) zachowanie podstawowego układu ścieżek i alejek,
- 3) uzupełnienie układu elementami architektury ogrodowej.

Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego - sylwety Starego Miasta od strony zachodniej – z ulicy Szczecińskiej.

#### **Obiekty wskazane do ochrony poprzez plan miejscowy**

Budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, wskazuje się do ochrony poprzez plan miejscowy - ul. Generała Józefa Bema nr 1-1a oraz nr 15.

Dla każdego obiektu wskazanego do ochrony poprzez plan miejscowy należy w planie, indywidualnie określić warunki ochrony. Poniżej podane zasady obowiązują w odniesieniu do wszystkich wymienionych budynków i obiektów:

- 1) w obiektach wskazanych do ochrony poprzez plan miejscowy ochronie podlega:



- a) forma architektoniczna obiektu: gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia,
  - b) kompozycja i wystrój elewacji frontowej: zasadnicze podziały i charakterystyczny detal architektoniczny elewacji,
  - c) forma stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) warunkiem ochrony w obiektach wskazanych do ochrony poprzez plan miejscowy jest:
- a) obowiązujące utrzymanie tradycyjnej formy architektonicznej (wyżej wymienionych elementów),
  - b) wskazane jest stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów budowlanych,
  - c) opiniowanie przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ZWKZ) działań mających wpływ na wygląd obiektu,
  - d) w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu, po wystawieniu orzeczenia o jego złym stanie technicznym, należy opracować dokumentację budowlaną i fotograficzną (jeden egzemplarz przekazać do archiwum ZWKZ).



Fot. 8. Kamienica wpisana do ewidencji zabytków (karta A – 052) w mieście Stargard przy ul. Gen. Bema 1-1a  
(autor: S. Jurzyk-Nordlów 2021).

### **Strefy „K” ochrony konserwatorskiej układów zieleni komponowanej i form krajobrazowych**

W układzie funkcjonalno - przestrzennym miasta znajdują się zespoły zieleni komponowanej o wartościach historycznych (podlegają one ochronie jako ważny element zabytkowego krajobrazu miasta), lub też charakterystyczne formy ukształtowania terenu. Zespoły te i formy należy objąć ochroną poprzez ustanowienie obszaru ochrony konserwatorskiej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

#### **Parki i skwery miejskie**

„K.9” - Park Stefana Batorego przy ul. Spokojnej, założony w latach 70. XX wieku w miejscu cmentarza ewangelickiego (dawniej Neuen Friedhof).



Dla każdego zespołu zieleni parkowej wskazanego do ochrony należy w planie indywidualnie określić warunki ochrony. Poniżej podane zasady obowiązują w odniesieniu do wszystkich objętych ochroną konserwatorską parków i skwerów miejskich:

- 1) na terenie zabytkowych parków i skwerów ochronie podlega:
  - 4) historycznie ukształtowana granica zespołu zieleni,
  - 5) ukształtowanie terenu i układ cieków wodnych,
  - 6) zabytkowe obiekty,
  - 7) kompozycja zieleni: rozplanowanie i jej skład gatunkowy,
  - 8) układ dróg i alejek w obrębie parków,
  - 9) mała architektura: ogrodzenia, bramy;
- 2) warunkiem ochrony zabytkowych parków i skwerów jest:
  - 1) zachowanie i rewaloryzacja ww. elementów zagospodarowanie założeń zieleni,
  - 2) ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy,
  - 3) odtworzenie i uczynienie historycznej granicy zabytkowego założenia
  - 4) wszelkie prace renowacyjne, porządkowe i wycinki drzew wymagają uzgodnienia z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### **Nasadzenia ulic i placów**

Komponowane nasadzenia ulic i placów stanowią istotny element krajobrazu miejskiego. Ochroną należy objąć następujące nasadzenia:

- 8) ul. Tadeusza Kościuszki – (w odniesieniu do granic niniejszego opracowania drzewostan komponowany ul. Kościuszki to fragment alei lipy drobnolistnej *Tilia cordata*);
- 17) ul. Spokojna od wiaduktu kolejowego do Giżynka – (w odniesieniu do granic niniejszego opracowania drzewostan komponowany ul. Spokojnej to kompozycja alei drzew lipy drobnolistnej wchodzącej w skład dawnego założenia Parku Batorego oraz fragmenty dawnej kompozycji prawdopodobnie alei kasztanowca zwyczajnego *Aesculus hippocastanum*).

Dla każdego ww. nasadzenia wskazanego do ochrony należy w planie, indywidualnie określić warunki ochrony. Poniżej podane zasady obowiązują w odniesieniu do wszystkich nasadzeń ulic i placów:

- 1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 2) uzupełnianie nasadzeń z zachowaniem składu gatunkowego,
- 3) zagospodarowanie ciągów komunikacyjnych w nawiązaniu do historycznego układu, z uwzględnieniem detalu urbanistycznego;
- 4) uzgadnianie dokumentacji projektowych i wszelkich prac porządkowych, rewaloryzacyjnych, budowlanych i wycinek zieleni (z wyjątkiem prac porządkowych i cięć pielęgnacyjnych) z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



Fot. 9. Widok z ul. Spokojnej przy wiadukcie kolejowym i rondzie z cennym okazem dęba szypułkowego *Quercus robur* i pamiątkowym głazem (autor: S. Jurzyk-Nordlów 2021).

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach form ochrony krajobrazu, o których mowa w art. 6.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Nie znajduje się w granicach proponowanych form ochrony krajobrazu, o których mowa w Waloryzacji Przyrodniczej Miasta Stargard i w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego.

Znajduje się we wskazaniach do ochrony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard jako proponowana do objęcia strefą „K” ochrony konserwatorskiej układów zieleni komponowanej i form krajobrazowych (obecnie: obszaru ochrony konserwatorskiej).

Krajobraz obszaru opracowania w części północnej, przy ul. Gen. J. Bema (szczególnie od strony Placu Sławomira Pajora) jawi się jako dawny krajobraz przemysłowy kolei przedwojennego Stargardu z zabudowaniami mieszkalnymi i gospodarczymi przy dużym węźle kolejowym. Budynki są zniszczone i wiekowe, niektóre w bardzo złym stanie. Podobnie w złym stanie jest również zabudowa magazynowo-składowa - towarzysząca kolei po wschodniej stronie ul. Gen. J. Bema, jak i chaotyczny układ budynków. Wzdłuż środkowej części ulicy, dawna zabudowa przedwojenna ustępuje powojennym zabudowaniom magazynowym i zabudowie produkcyjno-usługowej. Obecnie budynki te są już w stanie wymagającym modernizacji, silnie zniszczone, przestarzałe, a tereny posesji mają niejasną wewnętrzną komunikację.

Wzdłuż ul. Gen. J. Bema od strony zachodniej występuje szpaler dobrze zachowanych lip drobnolistnych, prawdopodobnie posadzonych w okresie wojennym lub tuż po wojnie. Drzewa te są w dobrym stanie i stanowią ważny element krajobrazowy w obszarze o charakterze przemysłowym, łączący się z fragmentarycznym zadrzewieniem ul. Spokojnej, prowadząc do zadrzewienia parkowego Parku Stefana Batorego i kolejno do Starego Cmentarza Komunalnego. Cały ten układ zieleni stanowił

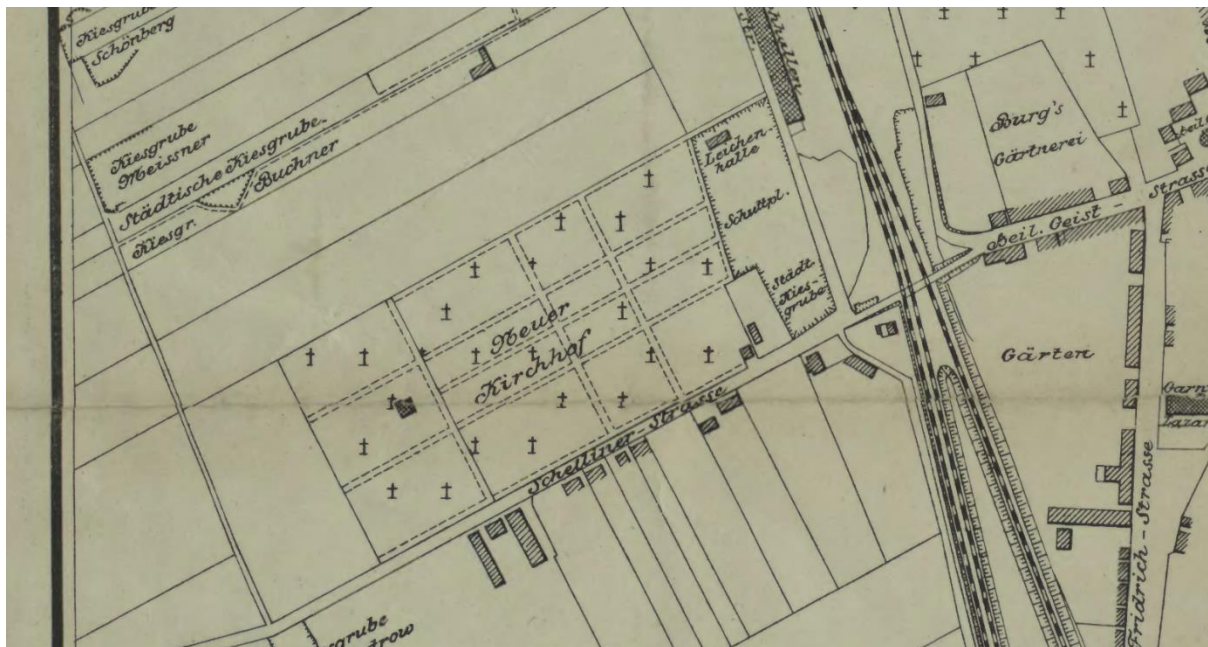
lub miał stanowić nierozłączną całość i wskazywał na charakter reprezentacyjny układu kwartałów i ulic miasta Stargardu w tym rejonie. Obecnie szpaler drzew wzdłuż ul. Gen. J Bema jest w części uzupełniony innym gatunkiem młodych drzew co powoduje dysharmonię.

Wbudowana w latach powojennych w wolne miejsca przy ul. Gen. J Bema zabudowa usługowo-gospodarcza obecnie wygląda na budowaną niegdyś tymczasowo, jest zniszczona i wymagająca modernizacji.

Południowy pas obszaru opracowania to teren przy ul. Spokojnej. Jest to płaski teren ulicy i dużego terenu zieleni parkowej. Teren ten jest zadrzewiony i leży na przedłużeniu obecnego Cmentarza Komunalnego w Stargardzie. Park ten był dawną częścią poniemieckiego cmentarza ewangelickiego o dawnej nazwie Neuen Friedhof. Obecnie jest to park miejski im. Stefana Batorego z prostopadłym układem alejek wykorzystującym układ historyczny alejek i zieleni.

Północna część Parku graniczy z terenami wojskowymi, a południowa z ul. Spokojną. Część zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej przy ul. Gen. J. Bema sąsiaduje również bezpośrednio z terenami wojskowymi. Teren jest płaski i łagodnie opada w kierunku wschodnim. Różnica wysokości to ok. 3-4 m.

Na rogu ul. Gen. J. Bema i Spokojnej znajdują się zabudowania składowo-gospodarczo-magazynowe, usługowe – obecnie MPGK i ZDZ. Teren ten jest silnie eksponowany i widoczny z obydwu ulic. Zabudowania i infrastruktura komunikacyjna wydaje się silnie przestarzała, zniszczona i wymagająca modernizacji. Wschodnia część dawnego cmentarza Neuen Friedhof została w latach 70-tych ubiegłego stulecia przeznaczona na obecne tereny składowo-organizacyjne zarządzane przez MPGK. Natomiast jak wynika z historycznych map (fragmenty zamieszczone poniżej) obecne tereny ZDZ położone są poza faktycznymi terenami dawnych miejsc pochówku cmentarza Neuen Friedhof i znajdują się w miejscach dawnego budynku kostnicy cmentarnej oraz terenów pomocniczych dawnego cmentarza, czyli żwirowni i dawnego składu gruzu.



Rys. 10. Fragment planu miasta Stargard i cmentarza (dawniej Neuen Friedhof) obecnie Park im. Batorego przy ul. Spokojnej z 1907 r.





Rys. 11. Fragment planu miasta Stargard i cmentarza (dawniej Neuen Friedhof) obecnie Park Batorego przy ul. Spokojnej z 1923 r.



Rys. 12. Fragment planu miasta Stargard i cmentarza (dawniej Neuen Friedhof) obecnie Park Stefana Batorego przy ul. Spokojnej z 1939 r.

Za duży atut krajobrazowy terenu opracowania należy uznać dość dobrze zachowaną zieleni pasów drogowych oraz zieleni parkową. Całość zieleni tworzy harmonijny charakter z małymi ubytkami w zieleni, które należy odtworzyć w tym samym charakterze, czyli dominacji w pasach drogowych głównie lipy drobnolistnej, a miejscami kasztanowca zwyczajnego. Przy ul. Spokojnej dużym atutem są także ogrody przed kamienicami i budynkami (przedogródki).

Negatywny odbiór mają:

- zniszczona i nie pasująca do epoki, powojenna zabudowa gospodarczo-magazynowo-składowa i usługowa, zaniedbana i wymagająca dużej modernizacji, przy zbiegu ul. Spokojnej i Gen. J. Bema oraz przy ul. Gen. J. Bema,

- wymagające remontów historyczne zabudowania z epoki, świadczące o dawnej świetności miejsca – ul. Gen. J. Bema.
- zaniedbane i nieuzupełniane aleje i szpalery drzew parku i pasów drogowych lub przyuliczne lub uzupełniane niewłaściwymi gatunkami, zła pielęgnacja lip. Pokrój korony niektórych z nich sugeruje, że jest to lipa krymska *Tilia x euchlora* często stosowana w nasadzeniach przedwojennych niemieckich cmentarzy o charakterze parkowym. Jednak pielęgnacja polegająca na amputacji niżej położonych konarów powoduje zaburzenie właściwego wyglądu i układu konarów drzew, co nie pomaga we właściwym oznaczeniu gatunku lub jego mieszańca.

Krajobraz obszaru opracowania spełnia kryteria tzw. krajobrazu priorytetowego (należy przez to rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania). Na obszarze opracowania występują obiekty o wysokich wartościach krajobrazu, zaliczane do komponowanych krajobrazów założeń pałacowo-parkowych - Park Batorego jako dawne założenie cmentarne o charakterze parkowym oraz przedpole ekspozycyjne terenów o unikalnych walorach - część obszaru położona jest w granicach, wyznaczonej w Studium, obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji sylwety Starego Miasta (od strony zachodniej - ul. Szczecińskiej).

Na obszarze opracowania nie występują takie cechy obligatoryjne krajobrazu, jak: obszary Natura 2000, siedliska przyrodnicze, lasy ochronne, ciek i zbiorniki wodne, cenne krajobrazowo formy geologiczne i formy rzeźby terenu, bagna, torfowiska.

Nie występują takie cechy fakultatywne krajobrazu, jak: użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe. Na obszarze opracowania nie ma wyróżniających się pod względem walorów krajobrazowych form geologicznych.

#### 4. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU

##### 4.1. Prawne formy ochrony przyrody

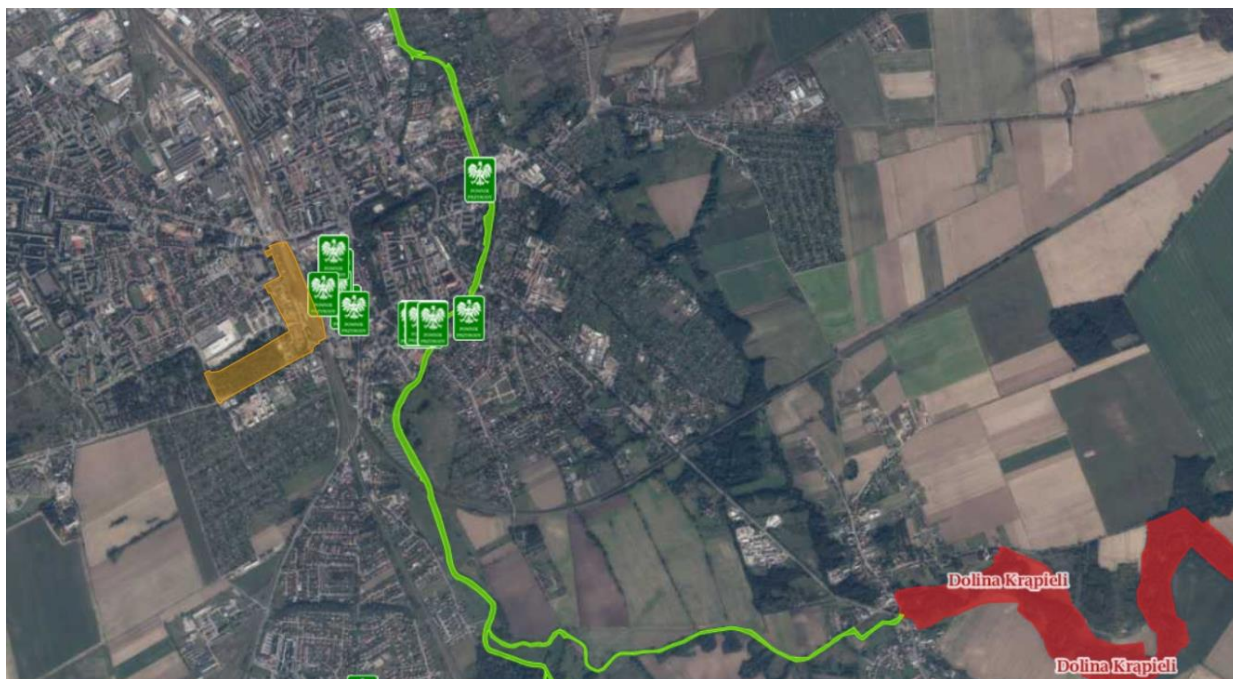
Obszar opracowania nie znajduje się w granicach prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

##### **Użytki ekologiczne**

Obszar opracowania znajduje się w odległości ok. 550 m od granicy istniejącego użytku ekologicznego pn. „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III”.

Użytek ekologiczny „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów - III” został powołany Uchwałą Nr XXIII/238/2016 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 października 2016 r. Celem ochrony użytku jest zachowanie w odpowiednim stanie wód płynących jako korytarza ekologicznego, stanowiącego ważny szlak wędrówek i rozrodu ryb łososiowatych.





Rys. 13. Lokalizacja terenu opracowania (pomarańczowy poligon) w stosunku do specjalnego obszaru ochrony PLH320005 Dolina Krąpieli i innych prawnych form i obiektów ochrony przyrody (<http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>).

#### **Pomniki przyrody**

Obszar opracowania znajduje się około 80 do 150 m od pomników przyrody położonych na wschód od granic opracowania – za terenami kolejowymi:

- w założeniu zieleni wysokiej Parku 3 Maja znajdują się 4 wiekowe drzewa objęte pomnikową formą ochrony przyrody - wiąz szypułkowy, klon jawor i klon zwyczajny,
- na terenie szkolnym przy ul. Skarbowej - klon jawor.

#### **Obszary Natura 2000**

Obszar opracowania jest zlokalizowany poza granicami obszarów Natura 2000, w stosunku do których znajduje się w następujących odległościach:

- ok. 5,61 km od granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB320005 „Jezioro Miedwie i okolice”,
- ok. 5,61 km od obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 PLH320006 „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie”,
- ok. 3,66 km od granicy obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 PLH320005 „Dolina Krąpieli”.

#### **4.2. Proponowane formy ochrony przyrody**

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach proponowanych form ochrony przyrody, o których mowa w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego. W Waloryzacji przyrodniczej miasta Stargard Szczeciński z 1999 r. również nie zaproponowano w obszarze i w sąsiedztwie obszarów do ochrony prawnej.

#### **4.3. Dyrektywy międzynarodowe**

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dyrektywa Ptasia) (Dz. Urz. UE L 20 z 26.1.2010). Celem tej



Dyrektywy jest ochrona ptaków uznanych w skali kontynentu za zagrożone i potrzebujące ochrony. W granicach opracowania nie stwierdzono gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

Dyrektywa 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. o ochronie siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dyrektywa Siedliskowa) (Dz. U. L 206 z 22.7.1992 ze zm.).

Na obszarze opracowania istniejąca roślinność nie identyfikuje siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Nie stwierdzono gatunków roślin i zwierząt z Załączników Dyrektywy Siedliskowej.

Ramowa Dyrektywa Wodna 2000/60/WE z dnia 23 października 2000 r.

Głównym instrumentem wykonania Ramowej Dyrektywy Wodnej jest plan gospodarowania wodami w dorzeczu. Proces planowania obejmuje: opracowanie charakterystyki obszaru dorzecza, monitorowanie i ocenę stanu, ustalenie celów, a następnie opracowywany jest program środków i ich realizacji. Monitorowanie i ocena skuteczności środków stanowią niezbędne informacje, które wiążą jeden cykl planowania z następnym.

Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (M.P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451) stanowi obok Programu Wodno-Środowiskowego Kraju (PWŚK), dokument planistyczny według Ramowej Dyrektywy Wodnej (2000/60/WE). W cytowanym dokumencie wskazano działania, których wykonanie pozwoli wypełnić cele środowiskowe dla wód, w terminie do 2015 r. (z możliwością derogacji), prowadzące do osiągnięcia, co najmniej dobrego stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz utrzymania bardzo dobrego stanu/potencjału ekologicznego wód, które aktualnie odznaczają się takim stanem/potencjałem, a także osiągnięcia lub utrzymania dobrego stanu zarówno ilościowego jak i chemicznego wód podziemnych. Cele te wynikają z art. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej 2000/60/WE z dnia 23 października 2000 r. i mają one zostać osiągnięte poprzez: zaspokojenie zapotrzebowania na wodę ludności, rolnictwa i przemysłu, promowanie zrównoważonego korzystania z wód, ochrony wód i ekosystemów zdegradowanych działalnością człowieka, zmniejszenia zanieczyszczenia wód podziemnych, zmniejszenia skutków powodzi i suszy.

Zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1556 ze zm.) celem środowiskowym przedsięwzięcia w odniesieniu do jednolitych części wód podziemnych jest:

- zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń;
- zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu;
- ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód tak, aby osiągnąć ich dobry stan.

Projektowane ustalenia Planu nie wpłyną negatywnie na stan ekologiczny oraz na zapobieganie pogorszenia stanu ekologicznego jednolitych części wód podziemnych, o których mowa w art. 67 ww. ustawy, gdyż nie będą one skutkiem:

- nowych zmian właściwości fizycznych jednolitych części wód powierzchniowych,
- zmian poziomu zwierciadła tych wód.

Z uwagi na charakter ustaleń i oddalenie terenów elementarnych inwestycyjnych nie będzie ono powodować wpływu na jednolite części wód podziemnych, gdyż charakter i lokalizacja przedsięwzięcia praktycznie nie wiąże się z żadnym wpływem na te wody a ma charakter sankcjonujący istniejący stan, a w związku z tym nie może przyczynić się do zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych zawartych w planie gospodarowania wodami.

Ustalenia Planu nie spowodują pogorszenia jakości wód powierzchniowych, ponieważ cały teren Planu jest skanalizowany, wody użytkowe pochodzą z wodociągów miejskich, a zaplanowane do budowy systemy odprowadzania wód opadowych przy modernizacji infrastruktury

komunikacyjnej z terenów utwardzonych będą posiadały podczyszczenie oraz będą systematycznie monitorowane i serwisowane, a tym samym nie będą stanowiły zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych o których mowa wyżej.

Podsumowując, realizacja ustaleń Planu będzie przeprowadzona w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla środowiska wodnego. Na etapie realizacji ustaleń, podobnie jak w przypadku już istniejących nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne i wody podziemne.

#### 4.4. Elementy Ekologicznej Sieci Obszarów Chronionych (ESOCh)

Korytarz ekologiczny jest zdefiniowany w Art. 2.1. pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody jako: obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Pod pojęciem korytarza ekologicznego należy rozumieć szlak, który umożliwia migrację i dyspersję roślin, zwierząt, grzybów, porostów i diaspor pomiędzy płacami ich siedlisk, i który obejmuje niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania liniowe, nieliniowe, pasmowe lub obszarowe, ciągłe lub nieciągłe, naturalne, półnaturalne lub antropogeniczne, biotyczne lub abiotyczne elementy strukturalne środowiska przyrodniczego, w tym przestrzeń powietrzną.

Zgodnie z art. 23.1. ustawy o ochronie przyrody, funkcje korytarza ekologicznego może też pełnić obszar chronionego krajobrazu.

Wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, § 6.1. W stosunku do dziko występujących zwierząt, należących do gatunków objętych ochroną ścisłą oraz częściową, o których mowa w lp. 1–478 i 480–592 w załączniku nr 1 do rozporządzenia oraz w lp. 1–210 w załączniku nr 2 do rozporządzenia, wprowadza się następujące zakazy:

7) niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania;

9) umyślnego uniemożliwiania dostępu do schronień;

§ 10. W stosunku do gatunków zwierząt objętych ochroną ścisłą oraz częściową, o których mowa w lp. 1–478 i 480–592 w załączniku nr 1 do rozporządzenia oraz w lp. 1–210 w załączniku nr 2 do rozporządzenia, stosuje się następujące sposoby ochrony:

i) tworzeniu i utrzymywaniu korytarzy ekologicznych,

j) zapewnianiu drożności cieków będących szlakami migracji, w tym budowie przepławek i kanałów, rozbiórce przeszkód oraz stałej konserwacji istniejących przepławek.

**W obszarze opracowania nie znajdują się ważne i regionalne czy ponadregionalne korytarze ekologiczne wyznaczone w ramach systemów monitoringów migracji zwierząt czy roślin, jednak tereny zieleni jakimi są parki, cmentarze czy zieleń przyuliczna spełniają rolę lokalnych korytarzy ekologicznych w ramach systemów ekologicznych miasta. Mają one za zadanie dać schronienie lokalnej florze i faunie, wzbogacać i utrzymywać różnorodność biologiczną antropogenicznie przekształconych miejsc dla utrzymania „zielonych miejsc” w miastach. W tym wypadku właśnie Park Stefana Batorego stanowi znaczący element sieci powiązań ekologicznych miasta Stargard jako duży teren zieleni wysokiej (drzewiastej) i miejsca postoju i bytowania lokalnej ornitofauny i małych ssaków. Teren ten w przestrzeni powiązań ekologicznych połączony jest z Cmentarzem Komunalnym, terenami rolniczymi Lipek i Giżynka od zachodu oraz zadrzewieniem przyulicznym ul. Spokojnej i Bema, rozchodząc się gwiazdźście powiązaniemi poza teren opracowania do Parku 3 Maja, Parku B. Chrobrego, Parku Zamkowego i Parku Popiela oraz otaczającego Stare Miasto zadrzewienia łączącego się z zadrzewieniem doliny rzeki Iny.**

## Podsumowanie

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach istniejących i projektowanych form ochrony przyrody czy w sieci korytarzy ekologicznych o randze regionalnej czy ponadregionalnej. Nie znajduje się w obszarach zalesionych, dolinach rzecznych i nie jest usytuowany na liniach brzegowych wód lub w ich sąsiedztwie. Nie znajduje się w granicach obszarów chronionego krajobrazu, służących bezpośrednio ochronie korytarzy ekologicznych.

Na obszarze opracowania znajdują się liniowe elementy krajobrazu i elementy powierzchniowe jak duże powierzchnie zadrzewionych terenów zieleni i odchodzące od nich liniowe lub alejowe zadrzewienia przyuliczne lub pasów drogowych, łączących ze sobą tereny znajdujące się poza obszarem opracowania, a stanowiące biologicznie czynne obszary bytowania i żerowania drobnej lokalnej fauny, czyli lokalne. W obszarze opracowania nie występują grunty leśne, siedliska wodno – błotne, zbiorniki wodne.

Występujące w obszarze opracowania tereny zieleni są lokalnym korytarzem ekologicznym w miejskiej sieci powiązań przyrodniczych.

Istniejące tereny mieszkaniowe, usługowe, działalności gospodarczej, magazynowe i składowe oraz tereny zamknięte PKP są ogrodzone. Ogrodzenia te posiadają przerwy w ciągłości i nie są barierami dla migracji zwierząt przemieszczających się po powierzchni ziemi. Obszar opracowania graniczy z Cmentarzem Komunalnym przy ul. Kościuszki, oraz z terenami we władaniu Ministerstwa Obrony Narodowej, które również są ogrodzone.



Rys. 14. Lokalizacja obszaru opracowania (niebieski poligon) w stosunku do ponadregionalnych korytarzy ekologicznych. Obszar opracowania jest zlokalizowany poza korytarzami ekologicznymi, wykazanymi w bazie danych <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>.

## 4.5. Surowce naturalne, strefy ochronne GZWP i ujęć wód podziemnych

### Surowce naturalne i tereny górnicze

#### **Wody termalne i obszar górniczy**

W rejonie Stargardu poziomy wodonośne występują w utworach czwartorzędowych, trzeciorzędowych, górnej i dolnej kredy oraz górnej, środkowej i dolnej jury. Najlepiej rozpoznane są warunki hydrologiczne w utworach czwartorzędowych. Na terenie miasta Minister Środowiska



decyzją DGiKGhg-4771-6-1/525/09/KM z dnia 2009.02.03 ustanowił teren i obszar górniczy o nazwie „Stargard Szczeciński I” dla złoża „WT10904 wody termalne” (nastąpiła zmiana nazwy na „Stargard”), wielkości 48 km<sup>2</sup> dla złoża wód termalnych w utworach jury dolnej. Zgodnie z koncesją Nr 9/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 r., zmienioną Decyzją Ministra Środowiska z dnia 3 lutego 2009 r., woda termalna będzie wydobywana odwiertem Stargard „GT-2”, którego zasoby eksploatacyjne wynoszą 200 m<sup>3</sup>/h. Zakładana ilość wydobycia wód termalnych wynosi 1 752 000 m<sup>3</sup> w ciągu roku.

Na obszarze objętym planem brak jest złóż innych surowców naturalnych.

### **Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.**

Obszar opracowania jest zlokalizowany w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 - zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów oraz w granicach proponowanego do wprowadzenia obszaru ochronnego tego zbiornika.

Zbiornik ten został udokumentowany w roku 2004, przez Przedsiębiorstwo Geologiczne PROXIMA we Wrocławiu. „Dokumentacja hydrogeologiczna dla ustalenia obszarów ochronnych GZWP nr 123 - zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów” została przyjęta przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 28.06.2005 r., znak DG/kdh/ED/489-6516a/2005. Następnie w 2011 r. sporządzony został „Dodatek do dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 Zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów”. Dodatek został przyjęty zawiadomieniem Ministra Środowiska z dnia 15.12.2011 r. znak: DGiKGhg-4731-40/6898/55527/11/MJ. W 2015 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie została sporządzona praca „Oszacowanie kosztów ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 - Zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów”, w której zweryfikowano granice projektowanego obszaru ochronnego.

Ochrona wód podziemnych na tym obszarze powinna być realizowana z uwzględnieniem zapisów powyższych dokumentacji dotyczących zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z załącznikiem Nr 3 do Studium – rysunek Studium „Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego” wskazano, że teren opracowania położony jest:

- 1) w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 123;
- 2) w granicach złoża wód termalnych WT 10904,;
- 3) w granicach obszaru i terenu górniczego.

### **Ujęcia Wód Podziemnych**

W dalszym sąsiedztwie obszaru objętego planem, na terenie ogrodów działkowych zlokalizowane są studnie głębinowe, których właścicielem są Pracownicze Ogrody Działkowe. Ujęcie to nie posiada ustanowionych stref ochronnych. Woda z tego ujęcia wykorzystywana jest do podlewania upraw na ogrodach działkowych.

### **Istniejące formy ochrony zasobów wód podziemnych**

Na terenie miasta i w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się następujące obiekty i obszary objęte ochroną prawną ze względów na zasoby wody pitnej:

#### **- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 123.**

Dla ochrony GZWP nr 123 – zbiornika międzymorenowego Stargard - Goleniów wykonano dokumentację hydrogeologiczną, przyjętą przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 28 czerwca 2005 r. (znak: DG/kdh/ED/489-6516a/2005), określającą zasady postępowania ochronnych oraz wyznaczającą określone ograniczenia w zagospodarowaniu, sformułowane w formie zakazów,

nakazów i zaleceń. Miasto Stargard Szczeciński znajduje się w strefie C zagrożenia wód podziemnych, gdzie poziom wodonośny jest słabo lub częściowo izolowany. W tej strefie zakazuje się lokalizacji:

- 1) składowisk odpadów, wylewisk ścieków;
- 2) składowisk stacji przeładunku paliw płynnych i produktów chemicznych;
- 3) ferm hodowlanych o liczbie zwierząt powyżej 500 DJP; parkingów lub ich zespołów o wielkości powyżej 500 samochodów osobowych lub 200 ciężarowych;
- 4) cmentarzy w odległości mniejszej niż 500 m (na kierunku spływu wód) od ujęć wód lub osiedli;
- 5) zakładów wykorzystujących lub produkujących substancje niebezpieczne dla zdrowia.

W obszarze zbiornika wydzielono zróżnicowane strefy zagrożenia wód podziemnych, w tym strefę C obejmującą obszary, na których wody podziemne są zagrożone zanieczyszczeniami (obszary aglomeracji miejskich Stargardu i Goleniowa). W dokumentacji dla poszczególnych stref wskazano zakazy, nakazy i zalecenia do koncepcji przestrzennego zagospodarowania terenu w aspekcie ochrony wód podziemnych.

#### ZAKAZY:

Zabrania się lokalizacji:

- składowisk stacji przeładunku paliw płynnych i produktów chemicznych,
- ferm hodowlanych o liczbie zwierząt powyżej 50 DJP,
- parkingów samochodowych lub zespołów parkingów samochodowych dla więcej niż 500 samochodów osobowych lub 200 samochodów ciężarowych,
- cmentarzy w odległości mniejszej od 500 m na kierunku spływu wód podziemnych do ujęć lub osad,
- zakładów wykorzystujących lub produkujących substancje niebezpieczne dla zdrowia.

#### NAKAZY:

- likwidacja nielegalnych wysypisk,
- ujęcia wód podziemnych, szczególnie służące zaopatrzeniu ludności, powinny mieć ustanowione strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej,
- działania inwestycyjne i produkcyjne nie mogą wpływać na środowisko, ewentualnie ich ujemne oddziaływanie powinno być zminimalizowane,
- wymagane jest postępowanie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności ochrony wód podziemnych.

#### ZALECENIA:

- zwodociągowanie i skanalizowanie całego obszaru,
- wykonanie kanalizacji deszczowej na terenie miast,
- uporządkowanie gospodarki ściekowej, w zakresie indywidualnych gospodarstw, poprzez kontrolę stanu technicznego odbiorników nieczystości i częstotliwości ich opróżniania,
- stałą modernizację i rozbudowę oczyszczalni,
- wykonanie inwentaryzacji ujęć w zakresie stanu formalno – prawnego, uregulowania spraw rejestracji poboru wód podziemnych, ustalenia zasobów eksploatacyjnych i pozwoleń wodno prawnych – otwory nieczynne i nie przewidziane do eksploatacji powinny być likwidowane pod nadzorem geologa.

Wskazane jest wykonanie monitoringu lokalnego dla:

- wszystkich stacji benzynowych oraz systematyczną kontrolę ich działania,
- oczyszczalni ścieków
- oceny jakości wód podziemnych na ujęciu miejskim.

## 5. ANALIZA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU

### 5.1. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oddziałujące na środowisko

Na ustalenia analizowanego projektu Planu składają się:

- a) przeznaczenie terenu,
- b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,
- c) zasady podziału terenu,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- f) ustalenia komunikacyjne,
- g) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
- h) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego, sporządzone w formie tabeli – „karty terenu” – oznaczonej symbolem terenu i zawierającej jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie - tereny elementarne, dla których sformułowano identyczne ustalenia, grupowane są w jedną „kartę terenu”.

Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ustanowionych form ochrony przyrody, ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych.

Na obszarze objętym planem występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – występowania na obszarze objętym planem chronionych obiektów oraz obszarów ochrony konserwatorskiej – wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały;
- 2) położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard,” ustanowionego dla złoża wód termalnych „Stargard” - wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 ust.2 niniejszej uchwały.
- 4) położenia obszaru objętego planem w granicach kolejowego terenu zamkniętego – wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 pkt 3 niniejszej uchwały;

**W projekcie MPZP przedstawiono następujące Ustalenia ogólne, które mają wpływ na kształtowanie środowiska, ochronę środowiska i zdrowie człowieka w rejonie realizacji ustaleń:**



## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 3.** *Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu – wymienione na stronach 10 i 11 niniejszej prognozy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową – **MW,U**, teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową – **U/MW,U**, teren zabudowy usługowej – **U**, teren zieleni parkowej – **ZP**, teren zieleni parkowej - zieleń izolacyjna – **ZP,ZI**, teren obsługi komunikacji – **KS**, teren infrastruktury technicznej - **IT**, teren komunikacji kolejowej – **KK**, teren drogi klasy zbiorczej – **KDZ**, teren drogi klasy lokalnej – **KDL**, teren drogi wewnętrznej – **KDW** i teren ciągu pieszego – **KP**.*

**§ 4.** *Ustala się zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz kształtowania krajobrazu:*

- 1) jako granice terenów, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 1 200 m<sup>2</sup>, ustala się granice terenów o symbolach: 4 MW,U; 5 MW,U; 6 MW/U, 9 U i/lub 12 U;*
- 2) na pozostałych terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;*
- 3) w przypadku utrzymania, przebudowy i odtworzenia istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni i intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz podstawowej formy i parametrów budynków, tj. wysokości budynku oraz rodzaju i kąta nachylenia głównych połaci dachu, innych niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;*
- 4) dla budynków istniejących lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę i zmianę sposobu użytkowania lub inne roboty budowlane związane z modernizacją, bez powiększania ich kubatury;*
- 5) na terenach działek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą / dopuszczalną funkcją usługową, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – budynków gospodarczych i garażowych, o następujących parametrach:*
  - a) wysokość zabudowy do 4,0 m do kalenicy,*
  - b) dachy płaskie,*
  - c) na terenach działek dopuszcza się zachowanie budynków gospodarczych/garaży nie kolidujących z projektowaną zabudową;*
- 6) dla dachów płaskich preferowana realizacja dachów zielonych;*
- 7) w zakresie kolorystyki obiektów ustala się:*
  - a) stosowanie kolorów w odcieniach: brązu, beżu, szarości, ecru, ceglastej czerwieni,*
  - b) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru ceramiki;*
- 8) przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:*
  - a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych,*
  - b) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;*
- 9) w nowej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową i zabudowie usługowo-produkcyjnej garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniżej położonej kondygnacji poniżej poziomu gruntu należy realizować jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.*

**§ 5.** *Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:*

- 1) wyznacza się następujące tereny przestrzeni publicznych, stanowiące przestrzenie ogólnodostępne:*

- a) teren zieleni parkowej – Park Stefana Batorego - 14 ZP,
  - b) tereny zieleni parkowej – skwery rekreacyjne – 15 ZP i 15a ZP,
  - c) teren zieleni parkowej - zieleni izolacyjna – 3 ZP,ZI,
  - d) tereny dróg publicznych – ulice klasy zbiorczej i lokalnej;
- 2) na terenie skweru rekreacyjnego 15 ZP dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów obsługi imprez okolicznościowych i środowiskowych.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady scalania i podziału terenu:

- 1) na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się wydzielenie terenu w granicach terenu elementarnego;
- 3) zasady podziału na działki, w tym minimalną powierzchnię działki, określono w ustaleniach szczegółowych terenu elementarnego - realizacja zabudowy na działkach mniejszych niż określona w ustaleniach szczegółowych jest niedopuszczalna;
- 4) dopuszcza się łączenie działek w granicach terenu elementarnego;
- 5) ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego lub lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) dopuszcza się wydzielania działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obszary przyrodnicze i obiekty przyrodnicze objęte ochroną;
- 2) realizacja systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych miasta, zgodnie z zasadami ustalonymi w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;
- 3) w zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych;
- 4) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew, grup i alei drzew, nie kolidujących z planowanym zagospodarowaniem zgodnym z ustaleniami planu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków - budynki mieszkalne przy ul. Generała Józefa Bema nr 1-1a i 15, wobec których obowiązuje:
  - a) zachowanie ich formy architektonicznej: gabarytów wysokościowych, formy dachu i rodzaju pokrycia,
  - b) zachowanie kompozycji i wystroju elewacji frontowej: zasadniczych podziałów i charakterystycznego detalu architektonicznego elewacji,
  - c) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów budowlanych,
  - d) zachowanie formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej zespołu zieleni komponowanej dawnego cmentarza – Park Stefana Batorego, w której obowiązuje:
  - a) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego zieleni: rozplanowania i jej składu gatunkowego, z ochroną starodrzewu oraz rewaloryzacja układu,
  - b) zachowanie podstawowego układu ścieżek i alejek,
  - c) uzupełnienie układu elementami architektury ogrodowej;

- 3) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego - sylwety Starego Miasta od strony zachodniej – z ulicy Szczecińskiej, w obrębie której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy przesłaniającej ekspozycję sylwety Starego Miasta wraz z jej dominantami, kościołami i zachowanymi budowlami obronnymi, stanowiącymi o walorach zabytkowych miasta,
  - b) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości zabudowy powyżej 5 kondygnacji nadziemnych oraz obiektów inżynierskich w formie masztów, wież;
- 4) wszelkie działania w obrębie obszarów ochrony konserwatorskiej i obiektów zabytkowych wymagają współdziałania z właściwą służbą ochrony zabytków.

**§ 9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:**

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym miasta zapewniają drogi klasy zbiorczej – ul. Spokojna i ul. Generała Józefa Bema oraz droga klasy lokalnej – ul. Tadeusza Kościuszki;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi wymienione w pkt 1 oraz drogi wewnętrzne;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje budowa garaży / parkingów podziemnych lub częściowo zagłębionych, w ilości minimum 50% wymaganych miejsc do parkowania - dopuszcza się ich realizację poza obrysem budynku w granicach terenu elementarnego pod warunkiem realizacji górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom terenu - dopuszcza się budowę garaży podziemnych dla pozostałych terenów;
- 5) ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach obszaru objętego planem:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1 miejsce do parkowania / 1 lokal mieszkalny,
  - b) usługi kultury:
    - biblioteki, sale wystawowe, galerie – 1 miejsce do parkowania / 30 osób korzystających jednocześnie,
    - świetlice i inne – 1 miejsce do parkowania / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) usługi administracyjno-biurowe: biura, urzędy, banki – 1 miejsce do parkowania / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) usługi handlu – domy handlowe, obiekty i lokale handlowe oraz ekspozycyjno-handlowe, galerie i pasáže handlowe – 1 miejsce do parkowania / 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) usługi gastronomii i rozrywki:
    - restauracje, kawiarnie – 1 miejsce do parkowania / 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - kluby, puby, dyskoteki, salony gier – 1 miejsce do parkowania / 10 osób korzystających jednocześnie,
  - f) usługi turystyki: hotele, pensjonaty, inne noclegowe – 1 miejsce do parkowania / 1 pokój hotelowy, pensjonatowy, noclegowy,
  - g) usługi nauki i oświaty: przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze, ośrodki szkoleniowe – 1 miejsce do parkowania / 1 salę dydaktyczną,
  - h) usługi zdrowia: przychodnie, poradnie, gabinety lekarskie, gabinety rehabilitacji i odnowy biologicznej, oraz kancelarie, pracownie projektowe – 1 miejsce do parkowania / 1 gabinet,
  - i) usługi sportu i rekreacji - małe obiekty (siłownie, fitness i inne) – 1 miejsce do parkowania / 5 osób korzystających jednocześnie,
  - j) usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne – 1 miejsce do parkowania / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;



- 6) w przypadku łączenia funkcji dopuszcza się zastosowanie współczynnika 0,7 do łącznej obliczonej liczby miejsc do parkowania;
- 7) ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż 1 miejsce:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1 miejsce do parkowania / 50 lokali mieszkalnych,
  - b) usługi kultury:
    - biblioteki, sale wystawowe, galerie – 1 miejsce do parkowania / 100 osób korzystających jednocześnie,
    - świetlice i inne – 1 miejsce do parkowania / 100 osób korzystających jednocześnie,
  - c) usługi administracyjno-biurowe: biura, urzędy, banki – 1 miejsce do parkowania / 2 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) usługi handlu – domy handlowe, obiekty i lokale handlowe oraz ekspozycyjno-handlowe, galerie i pasáže handlowe – 1 miejsce do parkowania / 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) usługi gastronomii i rozrywki:
    - restauracje, kawiarnie – 1 miejsce do parkowania / 100 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej niż 1 miejsce,
    - kluby, puby, dyskoteki, salony gier – 1 miejsce do parkowania / 100 osób korzystających jednocześnie,
  - f) usługi turystyki: hotele, pensjonaty, inne noclegowe – 1 miejsce do parkowania / 100 miejsc noclegowych,
  - g) usługi nauki i oświaty: szkoły, przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze, ośrodki szkoleniowe – 1 miejsce do parkowania / 1 obiekt,
  - h) usługi zdrowia: przychodnie, poradnie, gabinety lekarskie, gabinety rehabilitacji i odnowy biologicznej, oraz kancelarie, pracownie projektowe – 1 miejsce do parkowania / 5 gabinetów,
  - i) usługi sportu i rekreacji: małe obiekty sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne) – 1 miejsca do parkowania / 50 osób korzystających jednocześnie,
  - j) usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne – 1 miejsce do parkowania / 5 lokali usługowych;
- 8) ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 0,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny,
  - b) usługi kultury, usługi administracyjno-biurowe, usługi handlu – 1 miejsce postojowe / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) usługi gastronomii i rozrywki: restauracje, kawiarnie, kluby, puby, dyskoteki, salony gier – 1 miejsce postojowe / 50 osób korzystających jednocześnie,
  - d) usługi nauki i oświaty: szkoły, przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze, ośrodki szkoleniowe – 2 miejsce postojowe / 1 salę dydaktyczną,
  - e) usługi sportu i rekreacji: małe obiekty sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne) - 1miejsce postojowe / 5 osób korzystających jednocześnie,
  - f) usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne – 1 miejsce postojowe / lokal usługowy;
- 9) realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych określonych w ustaleniach szczegółowych jest niedopuszczalna;
- 10) zagospodarowanie dróg musi uwzględnić możliwość przeprowadzenia dróg pożarowych wzdłuż zabudowy zwartych pierzei, wg przepisów odrębnych.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
- a) w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej sieci wodociągowej w drogach, z ujęcia komunalnego w Stargardzie - poza obszarem objętym planem,
  - b) na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej,

- c) w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych - dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych możliwa realizacja nowych studni publicznych zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi,
  - d) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalna średnica sieci wodociągowej  $\varnothing$  80 mm;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Stargardzie siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - tłocznej zlokalizowaną w ciągach komunikacyjnych,
  - b) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  150 mm,
  - c) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków na obszarze objętym planem;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącym oraz projektowanym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej w drogach,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie oraz neutralizację wód opadowych i roztopowych z terenów ulic, placów, parkingów oraz powierzchni utwardzonych, z terenów ciągów pieszych oraz terenów o funkcjach usługowych poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających, w zależności od ładunku zanieczyszczeń, do indywidualnych systemów chłonnych,
  - c) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek,
  - d) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności,
  - e) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni,
  - g) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  150 mm,
  - h) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy oraz wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
  - a) z istniejącej i projektowanej sieci gazowej w drogach,
  - b) sieć niskiego ciśnienia lub sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości,
  - c) minimalna średnica sieci gazowej  $\varnothing$  25 mm,
  - d) dla sieci gazowej obowiązuje strefa kontrolowana według przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) z istniejącej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego,
  - b) dopuszcza się budowę nowych sieci ciepłowniczych oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci ciepłowniczej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia z istniejącej i projektowanych na obszarze objętym planem stacji transformatorowych 15/0,4 kV, dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem opracowania,
  - b) dopuszcza się budowę niezbędnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w wykonaniu wewnętrznym, w tym jako obiekty wolnostojące,

- c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV projektowaną elektroenergetyczną linią kablową 15 kV,
  - d) zasilanie na poziomie niskich napięć rozdzielczą siecią kablową z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na obszarze objętym planem i poza obszarem,
  - e) wzdłuż linii elektroenergetycznych kablowych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia nn wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii), w których obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz innego zagospodarowania uniemożliwiającego dostęp do linii w przypadku awarii, prac konserwacyjnych lub przebudowy,
  - f) dla obiektów istniejących dopuszcza się dotychczasowy sposób zaopatrzenia,
  - g) dopuszczalne urządzenia odnawialnych źródeł energii wytwarzające w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną, nie powodujące konieczności wyznaczania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, panele słoneczne i ogniwa fotowoltaiczne montowane na dachach wysokich, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu,
  - h) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego,
  - i) ustala się zakaz prowadzenia sieci napowietrznych;
- 7) obsługa telekomunikacyjna:
- a) z istniejących i projektowanych sieci lokalizowanych w drogach,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej;
- 8) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:
- a) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami ustalonym dla miasta,
  - b) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania, z lokalizacją zapewniającą bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady,
  - c) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko poza obszarem miasta;
- 9) projektowane sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 10) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej istniejących na obszarze objętym planem;
- 11) istniejące odcinki sieci infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu;
- 12) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci, obiektów i urządzeń;
- 13) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 14) wymienienie sieci infrastruktury technicznej z przebiegiem w liniach rozgraniczających dróg nie oznacza konieczności ich pełnej realizacji;

**§ 11. Zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, obowiązuje przestrzeganie wymogów wynikających z „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów”, zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska z dnia 28 czerwca 2005 r. znak DG/kdh/ BED/489-6116a/2005 oraz z przyjętego dodatku do ww. dokumentacji z dnia 15 grudnia 2011 r. (znak DGiKdhg-4731-40/6898/55527/11/MJ) lub innych aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych;
- 2) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża wód termalnych „Stargard”, obowiązuje:
  - a) maksymalna ochrona podłoża gruntowego przed zanieczyszczeniem poprzez zakaz wprowadzania ścieków do gruntu, w tym mycia pojazdów samochodowych,



- b) realizacja kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe ze wszystkich powierzchni utwardzonych i połaci dachowych,*
  - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i utwardzonych powierzchni komunikacyjnych, po ich wstępnym podczyszczeniu, do gruntu,*
  - d) nakaz wykonywania zadaszeń nad miejscem gromadzenia odpadów stałych,*
  - e) zakaz budowy dróg, ścieżek i placów z żużla,*
  - f) zakaz wykonywania nowych ujęć wody, z wyjątkiem studni publicznych;*
- 3) ze względu na położenie części obszaru objętego planem w granicach kolejowego terenu zamkniętego obowiązuje:
- a) przyjęte przeznaczenie terenu po wyłączeniu terenu elementarnego z wykazu terenów zamkniętych,*
  - b) dla terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, nakazy i zakazy w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego,*
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach sąsiadujących z obszarem kolejowym uwzględniają możliwość pozostawienia istniejących budynków mieszkaniowych.*
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje konieczność zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

## 5.2. Analiza i ocena wpływu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na środowisko

Na obszarze objętym planem występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – występowania na obszarze objętym planem chronionych obiektów oraz obszarów ochrony konserwatorskiej – wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały;
- 2) położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) położenia obszaru objętego planem w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard,” ustanowionego dla złoża wód termalnych „Stargard” - wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 ust.2 niniejszej uchwały.
- 4) położenia obszaru objętego planem w granicach kolejowego terenu zamkniętego – wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 11 pkt 3 niniejszej uchwały;

Projektowane ustalenia w pełni zabezpieczają ochronę środowiska gruntowo-wodnego, powietrza atmosferycznego, aspektów klimatu, składników flory, fauny i grup zadrzewień oraz urządzonych terenów zieleni o walorach zabytkowych.

Przy uzupełniającej zabudowie terenów elementarnych pojawi się zaplecze komunikacyjno-parkingowe i urządzone tereny zieleni przy budynkach, drogach i parkingach oraz usankcjonowanie istniejących terenów zieleni i zabudowy. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych i gruntów wolnych od zabudowy a biologicznie czynnych nie zmniejszy się, ponieważ zwiększa się powierzchnie objęte terenami zieleni publicznie dostępnej i o tej funkcji. Pomimo utraty powierzchni biologicznie czynnej w obszarach kwartałów o funkcji zabudowy mieszkaniowej i usług to powierzchnia terenów zieleni urządzonej publicznie dostępnej zwiększy się. Zmieni się struktura roślinności zarówno gatunkowa jak i funkcjonalna po jej rewaloryzacji i nowych przestrzeniach urządzonych. Pojawią się trawniki urządzone, żywopłoty zbudowane z krzewów i drzew, zieleń ochronna wzdłuż ciągów

komunikacyjnych, zieleni urządzona wysoka, czyli drzewa posadzone przez zarządców terenu, właścicieli w sposób uporządkowany i dobrany gatunkowo na posesjach.

Realizacja MPZP (budowa) może spowodować okresowe występowanie zwiększonego hałasu w obrębie pojedynczych jednostek w terenach elementarnych. Dopuszczenie do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i wielorodzinnej z usługami i budynków usługowych, spowoduje możliwość lokalizacji w tych miejscach źródeł hałasu i emisji spalin o wyższym okresowo natężeniu, np. w godzinach porannych lub końca pracy wyjazd z miejsc postojowych lub parkingów, okresowe oddziaływanie hałasem w budynkach gospodarczych, składowiskach i magazynach. Opisane oddziaływanie hałasu i emisji jest nieuciążliwe i nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm w sytuacji właściwego użytkowania terenu usług. Emisje powinny zamykać się w granicach działek i nie przekraczać dopuszczalnych norm. Nie można realizować w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej usług, które powodowałyby przekroczenie standardów hałasu i emisji pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza w miejscach sąsiadujących z usługami i zabudową mieszkaniową.

### 5.3. Stan środowiska na obszarach przewidywanego znaczącego oddziaływania ustaleń dokumentu

Stan środowiska oraz jego składników i elementów przedstawiono poniżej na podstawie dostępnych danych, analiz i obserwacji terenu. Elementy składowe środowiska biotycznego i abiotycznego:

- **powietrze atmosferyczne** – na obszarze opracowania nie ma obiektów i instalacji oddziałujących negatywnie na powietrze atmosferyczne. Mogą występować natomiast okresowe skumulowane emisje pyłów i gazów do środowiska spowodowane natężeniem ruchu komunikacyjnego, użytkowaniem zabudowań bądź budowami i modernizacjami budynków co jest jednak okresowe i nie wpływa negatywnie na zdrowie i życie ludzi.

Stan dobry bez otaczających ponadnormatywnych źródeł powodujących zanieczyszczenie, brak wspólnego systemu ciepłownictwa dla otaczającej zabudowy powoduje wydzielanie niskoemisyjnych niewielkiej ilości zanieczyszczeń pochodzących z istniejących gospodarstw domowych. Brak oznak zanieczyszczenia powietrza i przekroczeń emisji. Teren o dobrym ruchu mas powietrza z zielenią wysoką;

- **gleby** – gleby niskiej klasy bonitacji, miejscami przepuszczalne narażone na zanieczyszczenia poprzez ich wieloletnie użytkowanie związane z urbanizacją, umiarkowanie zdegradowane – wieloletnia silna urbanizacja, teren długoletnio zabudowany; typ gleb: gliniaste, mady, żwirowo-gliniaste, nie wymagające melioracji, siedliska wtórnie przesuszone erozją wynikającą z bliskości zabudowy. Występujące w obszarze opracowania gleby są średnio narażone na zanieczyszczenia z powodu ich budowy geologicznej i degradacji. Obecne zagospodarowanie obszaru opracowania nie stwarza zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych, nie powoduje ich silnej eutrofizacji, nie występują negatywne oddziaływania na stosunki wodne. Obecne użytkowanie tego obszaru powoduje osuszanie terenu. Obszar opracowania nie jest położony w granicach zagrożenia powodziowego.

- **szata roślinna i flora** – obszar opracowania, nie jest położony w zasięgu występowania chronionych zbiorowisk roślinnych reprezentujących siedliska przyrodnicze z Zał. I Dyrektywy Siedliskowej. Nie stwierdzono gatunków flory objętych ochroną prawną.

- **fauna** – w przypadku fauny jest to teren bytowania pospolitej fauny ssaków (teriofauny) oraz gatunków ptaków (ornitofauny) siedlisk zadrzewionych, parków i cmentarzy. Nie istnieją zagrożenia

dla występowania gatunków fauny w tym ornitofauny oprócz naturalnych interakcji pomiędzy gatunkami fauny stanowiącej ofiary i drapieżniki. Nie stwierdzono występowania szlaków wędrówkowych i zimowisk gatunków z Zał. I Dyrektywy Ptasiej. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu oddziaływań antropogenicznych i przekształconych przez człowieka, wynikających z rekreacyjnego użytkowania terenów zieleni wysokiej urządzonej w centrum miasta Stargard.

Obszar opracowania pełni funkcję żerowiska i schronienia dla ptactwa zarówno w terenach zieleni jak i starszej zabudowie. Potencjalne miejsce występowania nietoperzy w starszych i zabytkowych zabudowaniach dzielnicy Stargardu.

- **akustyka** – na terenie opracowania nie ma ponadnormatywnych emitorów hałasu. Jedyne hałas jaki jest słyszalny na terenie Planu pochodzi z komunikacji drogowej ul. Gen. Bema, Spokojnej i Kościuszki, terenów wojskowych i PLK PKP oraz z miejsc realizacji przedsięwzięć budowlanych gdzie emituje się okresowy hałas związany z transportem.

- **kopaliny** – w granicach opracowania występują obszary górnicze w postaci położenia obszaru i terenu górniczego „Stargard Szczeciński I” (nr rej. 5/1/75), ustanowionego dla złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” WT 1090 (nastąpiła zmiana nazwy na „Stargard”).

## 6. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA, W TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA ŚRODOWISKO

### 6.1. Oddziaływanie na środowisko

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania ustaleń Planu na środowisko z powodu istniejącego już zagospodarowania obszaru analizowanego projektu Planu.

Obszar opracowania w całości jest przekształcony antropogenicznie. W części wschodniej teren jest zabudowany i silnie przekształcony na cele kolejowe, drogowe i usługowe oraz w mniejszej części na mieszkaniowe.

Na obszarze opracowania nie ma siedlisk wodno – błotnych oraz ekosystemów wodnych i od wód zależnych. W związku z tym nie ma gatunków roślin i zwierząt uzależnionych od wód. Stwierdzone gatunki zwierząt są typowe dla terenów miejskich siedlisk antropogenicznych. Z terenami opracowania są związane gatunki ptaków, które są typowe dla zadrzewień i terenów parkowych i miejskich zabudowanych.

Ustalenia planu koncentrują się na uzupełnianiu struktury przestrzenno-funkcjonalnej obszaru Planu. W granicach Planu powstaną funkcje mieszkaniowe i drobne usługi, zrewaloryzowane tereny zieleni i rekreacji, zmodernizowana infrastruktura dróg publicznych, infrastruktura dróg wewnętrznych na posesjach prywatnych, potencjalnie może powstać nowa zabudowa w miejscu dawnej starej i remonty zabytkowych budynków prywatnych właścicieli. Będą powstawały podziały nieruchomości w świetle już istniejących. Powstające nowe inwestycje związane z budową nieruchomości mieszkaniowych lub czasowego pobytu oraz związane z usługami nieuciążliwymi, lub poprawą komunikacji i parkowania mogą powstawać jako uzupełniająca zabudowa lub w miejscu już istniejącej. W granicach obszaru Planu nie istnieją miejsca wolne i niezainwestowane. Może zwiększać się zabudowa w miejscach o ekstensywnej zabudowie. Istnieją miejsca wymagające remontów i modernizacji, poprawy atrakcyjności i wymiany infrastruktury na nowoczesną i technologicznie lepszą dla środowiska i publicznego bezpieczeństwa. Nie zaliczają się one do



przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, a do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Większość z nich nie będzie klasyfikowała się do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji. Ustalenia Planu w części sankcjonują już powstałe inwestycje, czyli zabudowania zabytkowe i mieszkalne istniejące. Kolejne więc inwestycje w zagospodarowanych terenach elementarnych będą powstawały w różnym czasie i będą polegały na zwiększeniu intensywności zabudowy lub jej wysokości, przy czym ustalenia planu ograniczają wysokość nowej zabudowy do 17 m w terenach o istniejącej zabudowie i do 13,5 m w większości planowanej zabudowy oraz do 16,5 m dla terenów MW sąsiadujących z terenami wojskowymi. Mogą więc przy realizacji kumulować się duże przedsięwzięcia, mogą kumulować się małe przedsięwzięcia i remonty budynków należących do osób fizycznych. Trudno jest określić, czy będą one realizowane w tym samym czasie. Niemniej jednak realizacja jakichkolwiek inwestycji, remontów czy modernizacji nie zajmie i nie zabierze miejsca siedliskom przyrodniczym i gatunkom chronionym, siedliskom ptaków, ponieważ w terenach elementarnych o funkcji planowanej zabudowy nie występują siedliska przyrodnicze i siedliska fauny chronionej. Realizacja funkcji związana z zainwestowaniem nie dotyczy obszarów objętych ochroną, chronionych siedlisk przyrodniczych czy stanowisk gatunków flory objętych ochroną prawną.

Na etapie realizacji zaplanowanych potencjalnych inwestycji uzupełniających wykonywane będą prace ziemne i budowlane z wykorzystaniem maszyn i urządzeń powodujących emisję gazów i pyłów. W celu ograniczenia wielkości zanieczyszczenia atmosfery maszyny i pojazdy powinny podlegać okresowym przeglądom i bieżącym konserwacjom oraz powinny być wykorzystywane urządzenia o nowej technologii. Urządzenia pracujące na budowie nie powinny powodować uciążliwej kumulacji spalin, ponieważ ich praca odbywać się będzie w terenie zamieszkania ludzi. Uciążliwości związane z emisją zanieczyszczeń do powietrza będą miały jedynie charakter krótkotrwały i ustąpią wraz z zakończeniem prac budowlanych.

Występujący w parku im. Stefana Batorego drzewostan w dużej mierze osiągnął już swój biologiczny wiek, a ogólny trend klimatyczny spadku poziomu wód gruntowych w tym terenie powoduje, że stan sanitarny drzew choć malowniczych krajobrazowo, jest często zły. Zapisy ustaleń ogólnych i szczegółowych dla terenu zabezpieczają ogólne warunki środowiska jak również wysokość budynków, która wydaje się być ważna dla krajobrazowych cech obszaru Planu. Wysokość zabudowy w tym terenie ustalono na max. 17 m. Wysokość ta nie szkodzi wartościom krajobrazowym i przyrodniczym np. dla ornitofauny. Zamierające i chorujące drzewa z czasem należy wymieniać i sadzić nowe zdrowe i dobrej jakości szkółkarskiej o wskazanych dominujących gatunkach: lipa, dąb, klon, świerk.

Niektóre tereny elementarne będą podlegały jedynie modernizacji, remontom infrastruktury, terenów zieleni dostosowując do standardów nowoczesnej rekreacji.

W granicach Planu nie dopuszcza się funkcji związanej z segregacją, recyklingiem lub odzyskiem odpadów, składowaniem odpadów niebezpiecznych, spalaniem odpadów bądź innych działalności uciążliwych środowiskowo i dla zdrowia człowieka oraz działalności mogących pogorszyć stan środowiska gruntowo-wodnego i środowiska atmosferycznego.

## 6.2. Formy ochrony przyrody

Obszar Planu i ustaleń położony jest poza granicami obszarów objętych ochroną przyrody oraz obszarów proponowanych do objęcia ochroną przyrody. Nie przewiduje się zwiększenia bezpośredniego i pośredniego oddziaływania ustaleń planu na inne sąsiadujące z projektem Planu obszary objęte ochroną i ich dobra chronione.

### 6.3. Różnorodność biologiczna

Na obszarze opracowania nie ma siedlisk wodno – błotnych oraz ekosystemów wodnych i od wód zależnych. W związku z tym nie ma gatunków roślin i zwierząt uzależnionych od wód. Stwierdzone gatunki zwierząt są typowe dla terenów miejskich siedlisk antropogenicznych. Z terenami opracowania są związane gatunki ptaków, które są typowe dla zadrzewień i terenów parkowych i miejskich zabudowanych. Ustalenia Planu nie ingerują w miejsca występowania chronionej fauny oraz flory miejsc terenów urządzonych. Ustalenia Planu chronią powierzchnie zadrzewione i tereny zieleni publicznej oraz zwiększają jej powierzchnię co korzystnie będzie oddziaływać zarówno na różnorodność biologiczną obszaru Planu, jej zwiększenie jak i na poprawę jakości krajobrazu oraz osłonę przez nadmiernym hałasem oraz pyłem komunikacyjnym.

Na terenie opracowania nie występują gatunki roślin i zwierząt szczególnie podatne na niekorzystne zmiany w środowisku przyrodniczym, do których zalicza się:

- 1) taksony nie mające możliwości przemieszczenia się, takie jak występujące na szczytach górskich, nisko położonych wyspach, na nabrzeżach kontynentów, na dużych wysokościach bezwzględnych;
- 2) rośliny o ograniczonym obszarze występowania takie jak gatunki rzadkie lub endemiczne;
- 3) taksony o niewielkiej zdolności dyspersji i / lub długich okresach generacji;
- 4) gatunki podatne na skutki ekstremalnych warunków pogodowych takich jak powódzie, czy susze;
- 5) rośliny o siedliskach ekstremalnie wyspecjalizowanych lub niszowych, posiadające niską tolerancję na zmienne klimatyczne;
- 6) gatunki o ściśle określonych reakcjach fizjologicznych na zmienne klimatyczne.

Dla wszystkich tych uwarunkowań ustalenia zabezpieczają zachowanie różnorodności biologicznej terenu opracowania. Ustalenia te zabezpieczają siedliska i schronienia ptactwa w sąsiedztwie zabudowy na terenach zieleni.

W przypadku projektu MPZP nie będzie on negatywnie oddziaływał na jakość chemiczną i fizyczną wód powierzchniowych jak i środowiska gruntowo-wodnego w granicach Planu ze względu na ograniczenie tego wpływu poprzez odpowiednią gospodarkę ściekową i odpadową narzuconą odgórnie przez środowiskową politykę miasta Stargard wymagającą wdrażania i utrzymania wyższych standardów jakości środowiska od mieszkańców i użytkowników.

Projekt Planu wprowadza następujące propozycje ustaleń szczegółowych w terenie 14 ZP, 15 i 15a ZP:

- zachowanie składu gatunkowego zieleni z przewagą gatunków lip *Tilia xeuchlora* - lipa krymska, *Tilia cordata* - lipa drobnolistna oraz dębu bezszypułkowego *Quercus petraea*, z domieszką innych gatunków drzew liściastych i iglastych jak klon zwyczajny *Acer platanoides*, świerk pospolity *Picea abies*, jesion wyniosły odm. płacząca *Fraxinus excelsior* 'Pendula' oraz wysokich krzewów jak cis pospolity *Taxus baccata*.

- zakaz wycinki, z wyjątkiem wycinki drzew w złym stanie sanitarnym, o zaburzonej statyce, zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych;

Projekt Planu wprowadza następujące propozycje ustaleń ogólnych:

- 3) w zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych;

- 4) *obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew, grup i alei drzew, nie kolidujących z planowanym zagospodarowaniem zgodnym z ustaleniami planu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych.*

#### 6.4. Fauna

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na faunę towarzyszącą człowiekowi i jego ogrodom przydomowym, zieleni towarzyszącej zabudowaniom czy terenom zieleni obszaru planu. Stopniowa realizacja działań remontów czy modernizacji i budowy budynków będzie powoli płoszyła faunę terenu na czas do zakończenia budowy. Nie dotyczy to terenów parku im. Batorego, który będzie znajdował się w pewnej odległości od źródeł hałasu terenów zabudowywanych. Jego powierzchnia i brak możliwości ingerowania działaniami budowlanymi w jego powierzchni będzie chronić miejsca i siedliska fauny przed nadmiernym płoszeniem.

Należy się spodziewać jednak zjawiska zwiększonej niż obecnie synantropizacji ze strony fauny, czyli związania z człowiekiem gatunków dziko występujących takich jak np.: lis, jenot, łasicowate, norka amerykańska, borsuk. Jest to trend postępujący. Obecnie gatunki te już są zasiedlające tereny i ich okolice w sąsiedztwie zabudowań, w zadrzewieniach i na terenach działalności gastronomicznych.

Ustalenia Planu chronią zadrzewienia, a w tym również siedliska fauny bytującej w terenach zieleni w tym również ornitofaunę.

#### 6.5. Roślinność

Nie nastąpi sytuacja zubożenia gatunkowego i przyrodniczego. Ustalenia Planu nie ingerują inwestycyjnie w siedliska przyrodnicze i w naturalną szatę roślinną terenów MPZP, ani w tereny zieleni parkowej i cennych urządzonej terenów zieleni. Plan zakłada powstanie i rewaloryzację nowych przestrzeni zadrzewień i terenów zieleni urządzonej jako rekreacyjne. Należy się spodziewać zwiększenia zjawiska synantropizacji zarówno ze strony gatunków roślin, obumierania zadrzewień szczególnie starszych w przyspieszonym tempie, co jest skutkiem postępujących zmian klimatu.

Projekt Planu wprowadza następujące propozycje ustaleń szczegółowych w terenie 14 ZP, 15 i 15a ZP:

- *zachowanie składu gatunkowego zieleni z przewagą gatunków lip *Tilia xeuchlora* - lipa krymska, *Tilia cordata* - lipa drobnolistna oraz dębu bezszypułkowego *Quercus petraea*, z domieszką innych gatunków drzew liściastych i iglastych jak klon zwyczajny *Acer platanoides*, świerk pospolity *Picea abies*, jesion wyniosły odm. płacząca *Fraxinus excelsior* 'Pendula' oraz wysokich krzewów jak cis pospolity *Taxus baccata*.*

- *zakaz wycinki, z wyjątkiem wycinki drzew w złym stanie sanitarnym, o zaburzonej statyce, zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych;*

#### 6.6. Woda

Nie przewiduje się, że realizacja ustaleń planu wpłynie negatywnie na zasoby wody podziemnej. Zabezpieczenia realizacji budowy i ustalenia gospodarki ściekowej (kanalizacja sanitarna i deszczowa) projektu Planu zabezpieczają potencjalnie środowisko gruntowo-wodne przed skażeniem środowiska poprzez obowiązek przyłączenia się do kanalizacji sanitarnej. Nie ma możliwości lokalizacji działalności gospodarczych negatywnie oddziałujących na środowisko. Daje to podstawę do przewidywania zachowania środowiska we właściwym stanie i niedopuszczenie do skażenia wód gruntowych. Również wody deszczowe pochodzące z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych muszą być podczyszczane zanim trafią do odbiornika jakim jest grunt. Plan zabezpiecza również zasady gospodarki odpadami.



Realizacja ustaleń nie wpłynie negatywnie na środowisko gruntowo-wodne i sąsiedztwo GZWP 123.

Projekt Panu wprowadza następujące propozycje ustaleń ogólnych w zakresie *zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów*:

**§ 10. 1) zaopatrzenie w wodę:**

- a) w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej sieci wodociągowej w drogach, z ujęcia komunalnego w Stargardzie - poza obszarem objętym planem,
- b) na cele p.pożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej,
- c) w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych możliwa realizacja nowych studni publicznych zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi,
- d) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) minimalna średnica sieci wodociągowej  $\varnothing$  80 mm;

**2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:**

- a) do komunalnej oczyszczalni ścieków w Stargardzie siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - tłocznej zlokalizowanej w ciągach komunikacyjnych,
- b) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$ 150 mm,
- c) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków na obszarze objętym planem;

**3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącym oraz projektowanym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej w drogach,
- b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie oraz neutralizację wód opadowych i roztopowych z terenów ulic, placów, parkingów oraz powierzchni utwardzonych, z terenów ciągów pieszych oraz terenów o funkcjach usługowych poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających, w zależności od ładunku zanieczyszczeń, do indywidualnych systemów chłonnych,
- c) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek,
- d) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności,
- e) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni,
- g) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  150 .

**8) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:**

- a) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami ustalonym dla miasta,
- b) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania, z lokalizacją zapewniającą bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady,
- c) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko poza obszarem miasta;

## 6.7. Powietrze

Nie przewiduje się przekroczeń standardów jakości powietrza podczas eksploatacji funkcji terenów elementarnych.

Ustalenia ogólne ograniczają w tym zakresie wszelkie uciążliwości związane z zanieczyszczeniem powietrza i innych składników środowiska w granicach obszaru MPZP.

Eksploatacja zabudowy mieszkaniowej i usług oraz infrastruktury komunikacyjnej, spowoduje możliwość lokalizacji w tych miejscach źródeł hałasu i emisji spalin o wyższym okresowo natężeniu, np. w godzinach porannych lub końca pracy wyjazd z miejsc postojowych lub parkingów, okresowe oddziaływanie hałasem w budynkach usług. Opisane oddziaływanie emisji nie powinno przekroczyć dopuszczalnych norm w sytuacji właściwego użytkowania terenu usług i bliskości zabudowy mieszkaniowej. Emisje powinny zamykać się w granicach działek i nie przekraczać dopuszczalnych norm. Nie dopuszcza się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych, działalności które powodowałyby przekroczenie standardów emisji pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza.

Na etapie realizacji zaplanowanych inwestycji zgodnych z funkcją terenu wykonywane będą prace ziemne i budowlane z wykorzystaniem maszyn i urządzeń powodujących okresową emisję gazów i pyłów. W celu ograniczenia wielkości zanieczyszczenia atmosfery maszyny i pojazdy powinny podlegać okresowym przeglądom i bieżącym konserwacjom, oraz powinny być wykorzystywane urządzenia o nowej technologii. Urządzenia pracujące na budowie nie powinny prowadzić do uciążliwej kumulacji spalin, ponieważ ich praca odbywać się będzie w terenie otwartym. Emisja zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w trakcie realizacji inwestycji będzie miała jedynie charakter krótkotrwały i ustąpi wraz z zakończeniem prac budowlanych.

Na etapie eksploatacji zrealizowanej zabudowy projekt Planu wprowadza następujące propozycje ustaleń ogólnych w zakresie potencjalnych przekroczeń emisji hałasu i do atmosfery oraz immisji:

**§ 4.** *Ustala się zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz kształtowania krajobrazu:*

- 1) *jako granice terenów, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m<sup>2</sup>, ustala się granice terenów elementarnych o symbolach: 4 MW,U; 5 MW,U; 6 MW/U, 9 U i/lub 12 U,P;*
- 2) *na pozostałych terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.*

Ustalenia Planu regulują również potrzebne miejsca postojowe i parkingowe, również dla rowerów ustalając szczegółowo potrzebę ich miejsc oraz lokalizację:

**§ 9.** *3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;*

- 4) *dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje budowa garaży podziemnych lub częściowo zagłębionych, w ilości minimum 50% wymaganych miejsc do parkowania, dopuszcza się ich realizację poza obrysem budynku w granicach terenu elementarnego pod warunkiem realizacji górnego poziomu stropu nie wyżej niż poziom terenu, dopuszcza się budowę garaży podziemnych dla pozostałych terenów;*
- 5) *ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach obszaru objętego planem:*
  - a) *budynki mieszkalne wielorodzinne – 1 m.p./ 1 lokal mieszkalny,*

- b) usługi kultury:
    - biblioteki, sale wystawowe, galerie – 1 m.p. / 30 osób korzystających jednocześnie,
    - świetlice i inne – 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) usługi administracyjno-biurowe: biura, urzędy, banki – 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) usługi handlu – domy handlowe, obiekty i lokale handlowe oraz ekspozycyjno-handlowe, galerie i pasáže handlowe – 1 m.p./ 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) usługi gastronomii i rozrywki:
    - restauracje, kawiarnie – 1 m.p./ 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - kluby, puby, dyskoteki, salony gier – 1 m.p./ 10 osób korzystających jednocześnie,
  - f) usługi turystyki: hotele, pensjonaty, inne noclegowe – 1 m.p. / 1 pokój hotelowy, pensjonatowy, noclegowy,
  - g) usługi nauki i oświaty: przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze, ośrodki szkoleniowe – 1 m.p. / 1 salę dydaktyczną,
  - h) usługi zdrowia: przychodnie, poradnie, gabinety lekarskie, gabinety rehabilitacji i odnowy biologicznej, oraz kancelarie, pracownie projektowe – 1 m.p. / 1 gabinet,
  - i) usługi sportu i rekreacji - małe obiekty (siłownie, fitness i inne) – 1 m.p. / 5 osób korzystających jednocześnie,
  - j) usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne – 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w przypadku łączenia funkcji dopuszcza się zastosowanie współczynnika 0,7 do łącznej obliczonej liczby miejsc do parkowania;
- 6) ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż 1 miejsce:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1 m.p. / 50 lokali mieszkalnych,
  - b) usługi kultury:
    - biblioteki, sale wystawowe, galerie – 1 m.p. / 100 osób korzystających jednocześnie,
    - świetlice i inne – 1 m.p. / 100 osób korzystających jednocześnie,
  - c) usługi administracyjno-biurowe: biura, urzędy, banki – 1 m.p. / 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) usługi handlu – domy handlowe, obiekty i lokale handlowe oraz ekspozycyjno-handlowe, galerie i pasáže handlowe – 1 m.p. / 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) usługi gastronomii i rozrywki:
    - restauracje, kawiarnie – 1 m.p. / 100 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej niż 1 miejsce,
    - kluby, puby, dyskoteki, salony gier – 1 m.p. / 100 osób korzystających jednocześnie,
  - f) usługi turystyki: hotele, pensjonaty, inne noclegowe – 1 m.p. / 100 miejsc noclegowych,
  - g) usługi nauki i oświaty: szkoły, przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze, ośrodki szkoleniowe – 1 m.p. / 1 obiekt,
  - h) usługi zdrowia: przychodnie, poradnie, gabinety lekarskie, gabinety rehabilitacji i odnowy biologicznej, oraz kancelarie, pracownie projektowe – 1 m.p. / 5 gabinetów,
  - i) usługi sportu i rekreacji: małe obiekty sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne) – 1 m.p. / 50 osób korzystających jednocześnie,
  - j) usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne – 1 m.p. / 5 lokali usługowych;
- 7) ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych dla rowerów:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 0,5 m.p. / 1 lokal mieszkalny,
  - b) usługi kultury, usługi administracyjno-biurowe, usługi handlu – 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - c) usługi gastronomii i rozrywki: restauracje, kawiarnie, kluby, puby, dyskoteki, salony gier – 1 m.p. / 50 osób korzystających jednocześnie,



- d) usługi nauki i oświaty: szkoły, przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze, ośrodki szkoleniowe – 2 m.p. / 1 salę dydaktyczną,*
  - e) usługi sportu i rekreacji: małe obiekty sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne)- 1 m.p. / 5 osób korzystających jednocześnie,*
  - f) usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne – 1 m.p. / lokal usługowy;*
- 8) realizacja inwestycji bez zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych określonych w ustaleniach szczegółowych jest niedopuszczalna;
- 9) zagospodarowanie dróg musi uwzględnić możliwość przeprowadzenia dróg pożarowych wzdłuż zabudowy zwartych pierzei, wg przepisów odrębnych.

## 6.8. Środowisko akustyczne

Wszystkie potencjalne oddziaływania jak hałas, emisje do powietrza, odpady powstające w wyniku działalności dopuszczenia funkcji projektowanego MPZP muszą być odpowiednio przez właścicieli minimalizowane, ograniczane lub odbierane przez odpowiednio wyspecjalizowane jednostki do tego uprawnione, co należy kontrolować w ramach monitoringu środowiskowego realizacji ustaleń MPZP m. Stargard.

Realizacja wszystkich funkcji MPZP może spowodować występowanie zwiększonego hałasu w obrębie pojedynczych jednostek w terenach elementarnych. Dopuszczenie do zabudowy mieszkaniowej, budynków i usług, spowoduje możliwość lokalizacji w tych miejscach źródeł hałasu o wyższym okresowo natężeniu, np. w godzinach porannych lub popołudniowych, okresowe oddziaływanie hałasem w budynkach usług. Opisane oddziaływanie hałasu i emisji nie powinno przekroczyć dopuszczalnych norm w sytuacji właściwego użytkowania terenu usług i bliskości zabudowy mieszkaniowej. Emisje powinny zamykać się w granicach działek i nie przekraczać dopuszczalnych norm. Nie można realizować w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej usług, które powodowałyby przekroczenie standardów hałasu w miejscach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową.

Na etapie realizacji zaplanowanych inwestycji zgodnych z funkcją terenu wykonywane będą prace ziemne i budowlane z wykorzystaniem maszyn i urządzeń powodujących okresową emisję hałasu. W celu ograniczenia wielkości hałasu maszyny i pojazdy powinny podlegać okresowym przeglądom i bieżącym konserwacjom, oraz powinny być wykorzystywane urządzenia o nowej technologii. Urządzenia pracujące na budowie nie powinny prowadzić do uciążliwego hałasu. Emisja hałasu w trakcie realizacji inwestycji będzie miała jedynie charakter krótkotrwały i ustąpi wraz z zakończeniem prac budowlanych.

Jednak monitoring środowiskowy powinien zwrócić uwagę na kumulację działań i prac budowlanych w ramach sąsiednich terenów elementarnych.

Zezwolenia i pozwolenia na budowę powinny być wydawane z możliwością kontroli i planowania ich wykonywania ze względu na istnienie w granicach planu wąskich dróg komunikacji w tym dróg wewnętrznych, potencjalnie również istnienie w sąsiedztwie usług hotelowych, co dopuszcza Plan. Zablockowanie możliwości płynnego poruszania się pojazdów po dzielnicy może generować hałas i emisję spalin uciążliwą dla mieszkańców.

W związku z powyższym rozważony będzie na czas kumulacji remontów i realizacji nowej zabudowy plan lub projekt odpowiedniej organizacji ruchu w granicach Planu.

Projekt Planu wprowadza następujące propozycje ustaleń ogólnych w zakresie potencjalnych przekroczeń emisji hałasu i do atmosfery oraz imisji:

**§ 4.** *Ustala się zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz kształtowania krajobrazu:*

- 1) jako granice terenów, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m<sup>2</sup>, ustala się granice terenów elementarnych o symbolach: 4 MW,U; 5 MW,U; 6 MW/U, 9 U i/lub 12 U,P;*
- 2) na pozostałych terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.*

## 6.9. Oddziaływanie infradźwięków

Zgodnie z normą PN-86/N-01338, i według ISO 7196 infradźwiękami nazywamy dźwięki lub hałas, którego widmo częstotliwościowe zawarte jest w zakresie od 1 Hz do 20 Hz.

Nie przewiduje się oddziaływań będących skutkiem ustaleń planu realizujących dźwięki o niskich częstotliwościach.

## 6.10. Oddziaływanie pola i promieniowania elektromagnetycznego

Realizacja ustaleń planu nie przewiduje oddziaływań pola i promieniowania elektromagnetycznego. W granicach planu nie dopuszcza się nowych źródeł promieniowania elektromagnetycznego, które wytworzyłoby pole elektromagnetyczne.

## 6.11. Powierzchnia ziemi

Antropizacja środowiska przyrodniczego obszaru opracowania przejawia się głównie: przekształceniem litosfery (efekt procesów inwestycyjnych), zanieczyszczeniem powietrza przez komunikację samochodową, emitory miejskie i wiejskie, obciążeniem akustycznym środowiska głównie przez komunikację samochodową, oddziaływaniem promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, przekształceniem gleb w wyniku ich dawnego rolniczego użytkowania oraz zniszczeniem gleb w zasięgu terenów zainwestowanych, przekształceniem szaty roślinnej (ugory i zieleń typowo miejska) i fauny (silnie synantropijna).

Obecnie teren ustaleń planu, jest już w trakcie silnej antropizacji. Stan środowiska przyrodniczego obszaru planu jest skutkiem jego długiego już użytkowania i funkcjonowania jako terenu miejscowości silnie zurbanizowanego (centrum miasta Stargard), co doprowadziło do zubożenia wartości przyrodniczych terenu, jednak zachowano w dobrym stanie tereny zieleni.

## 6.12. Krajobraz

Krajobraz obszaru opracowania spełnia kryteria tzw. krajobrazu priorytetowego (należy przez to rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania).

Na obszarze opracowania występują obiekty o wysokich wartościach krajobrazu, zaliczane do np. komponowanych krajobrazów założeń zabudowy.

Ustalenia nie dopuszczają zabudowy wysokiej i dominant.

Projekt Planu wprowadza następujące propozycje ustaleń ogólnych:

**§ 8 2)** *Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej układu zieleni komponowanej dawnego cmentarza – Park Stefana Batorego, w której obowiązuje:*

- a) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego zieleni: rozplanowania i jej składu gatunkowego, z ochroną starodrzewu oraz rewaloryzacja układu,*
- b) zachowanie podstawowego układu ścieżek i alejek,*

c) uzupełnienie układu elementami architektury ogrodowej.

3. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego - sylwety Starego Miasta od strony zachodniej – z ulicy Szczecińskiej, w obrębie której ustala się:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy przesłaniającej ekspozycję sylwety Starego Miasta wraz z jej dominantami, kościołami i zachowanymi budowlami obronnymi, stanowiącymi o walorach zabytkowych miasta,
- b) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości zabudowy powyżej 5 kondygnacji nadziemnych oraz obiektów inżynierskich w formie masztów, wież.

## 6.13. Klimat

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na warunki klimatyczne regionu czy klimat lokalny i jego cechy oraz jakość. Na obszarze Planu nie wycina się lasu, nie zmienia się stosunków wodnych, nie eksploatuje się zasobów naturalnych. Zabudowa z usługami oraz mieszkaniowa mogą korzystać ze źródeł ekologicznych fotowoltaicznych, pomp ciepła i mało emisyjnych ekologicznych kotłów gazowych, które są uznawane za ekologiczne źródła ciepła ze względu na małą i nieszkodliwą atmosferze niską emisję. Stosując ogrzewanie i pozyskiwanie energii pochodzące ze źródeł naturalnych takich jak światło słoneczne (solary lub fotowoltaika, pompy ciepła) zmniejszy się i niską emisję pochodzącą ze spalania gazu. Zastosowanie to będzie miało miejsce jedynie w modernizowanych budynkach bądź nowych. Stare i zabytkowe budynki będą pozostawały z istniejącym źródłem ciepła. Nie nastąpi lokalne okresowe pogorszenie jakości powietrza. Nie wprowadza się ustaleń mających negatywny wpływ na warunki klimatyczne regionu czy lokalne.

W projektowanych ustaleniach zaproponowano zapisy następujące ustalenia ogólne:

**§ 10. 5) zaopatrzenie w ciepło:**

- a) z istniejącej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego;
- b) dopuszcza się budowę nowych sieci ciepłowniczych oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci ciepłowniczej;

## 6.14. Zasoby naturalne

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na zasoby naturalne. W projekcie ustaleń zaproponowano zapisy ustaleń ogólnych:

**§ 11. 1)** Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, obowiązuje przestrzeganie wymogów wynikających z „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów”, zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska z dnia 28 czerwca 2005 r. znak DG/kdh/BED/489-6116a/2005 oraz z przyjętego dodatku do ww. dokumentacji z dnia 15 grudnia 2011 r. (znak DGiKDhG-4731-40/6898/55527/11/MJ) lub innych aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych;

2) ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża wód termalnych „Stargard”, obowiązuje:

- a) maksymalna ochrona podłoża gruntowego przed zanieczyszczeniem poprzez zakaz wprowadzania ścieków do gruntu, w tym mycia pojazdów samochodowych,
- b) realizacja kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe ze wszystkich powierzchni utwardzonych i połaci dachowych



- c) *do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i utwardzonych powierzchni komunikacyjnych, po ich wstępnym podczyszczeniu, do gruntu,*
- d) *nakaz wykonywania zadaszeń nad miejscem gromadzenia odpadów stałych,*
- e) *zakaz budowy dróg, ścieżek i placów z żużla,*
- f) *zakaz wykonywania nowych ujęć wody, z wyjątkiem studni publicznych;*

## 6.15. Zabytki

### **Strefy ochrony konserwatorskiej układów zieleni komponowanej i form krajobrazowych**

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na obniżenie wartości obszarów ochrony konserwatorskiej i zabytków ujętych w rejestrze lub czekających na wpis. Ustalenia zabezpieczają wszystkie dobra chronione zabytkowe i objęte ochroną konserwatorską. Ustalenia zabezpieczają obszar ochrony krajobrazowej. Na terenie opracowania i w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki i obiekty o wartościach kulturowych.

Na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, w związku z powyższym zaproponowano następujące ustalenia ogólne:

*§ 8. 1) na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków - budynki mieszkalne przy ul. Generała Józefa Bema nr 1-1a i 15, wobec których obowiązuje:*

- a) *zachowanie ich formy architektonicznej: gabarytów wysokościowych, formy dachu i rodzaju pokrycia,*
  - b) *zachowanie kompozycji i wystroju elewacji frontowej: zasadniczych podziałów i charakterystycznego detalu architektonicznego elewacji,*
  - c) *stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów budowlanych,*
  - d) *zachowanie formy stolarki okiennej i drzwiowej;*
- 2) *część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej zespołu zieleni komponowanej dawnego cmentarza – Park Stefana Batorego, w której obowiązuje:*
- a) *zachowanie historycznego układu kompozycyjnego zieleni: rozplanowania i jej składu gatunkowego, z ochroną starodrzewu oraz rewaloryzacja układu,*
  - b) *zachowanie podstawowego układu ścieżek i alejek,*
  - c) *uzupełnienie układu elementami architektury ogrodowej;*
- 3) *część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego układu urbanistycznego - sylwety Starego Miasta od strony zachodniej – z ulicy Szczecińskiej, w obrębie której ustala się:*
- a) *zakaz lokalizacji zabudowy przestaniającej ekspozycję sylwety Starego Miasta wraz z jej dominantami, kościołami i zachowanymi budowlami obronnymi, stanowiącymi o walorach zabytkowych miasta,*
  - b) *zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości zabudowy powyżej 5 kondygnacji nadziemnych oraz obiektów inżynierskich w formie masztów, wież;*
- 4) *wszelkie działania w obrębie obszarów ochrony konserwatorskiej i obiektów zabytkowych wymagają współdziałania z właściwą służbą ochrony zabytków.*

## 6.16. Dobra materialne

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na obniżenie wartości materialnej, a wręcz przeciwnie nastąpi stopniowy wzrost wartości materialnej działek w terenach elementarnych i w otoczeniu obszaru opracowania ze względu na powstające rozwiązania komunikacyjne i ład przestrzenny.

Znaczący wzrost wartości działek prognozuje się w sytuacji modernizacji terenów komunikacji. Na obszarze Planu i w okolicach istnieją wyznaczniki dóbr materialnych posiadaczy działek.

### 6.17. Oddziaływanie na zdrowie ludzi

Na terenie Planu nie dopuszcza się realizacji usług uciążliwych środowiskowo, czyli takich które mogą wywołać utrudnienia w normalnym funkcjonowaniu środowiska i człowieka jako jego elementu. Usługi uciążliwe środowiskowo to między innymi takie przedsięwzięcia, które przekraczają standardy jakości środowiska i powodują dużą uciążliwość np. odorową, akustyczną, emisji do powietrza, powstawania odpadów niebezpiecznych czy chemicznych które zagrażają środowisku glebowemu, wodnemu, atmosferycznemu, roślinom i zwierzętom.

Plan określa pojęcie usług nieuciążliwych i nie dopuszcza uciążliwości w ustaleniach szczegółowych.

9) *usługi nieuciążliwe – usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub na wydzielonych działkach, obejmujące w szczególności usługi kultury (galerie, świetlice, biblioteki, sale wystawowe), usługi administracyjno-biurowe (biura, urzędy, usługi bankowe), usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, usługi gastronomii o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup> oraz inne związane z obsługą mieszkańców, usługi turystyki (hotele, pokoje na wynajem), usługi zdrowia, rehabilitacji i odnowy biologicznej, usługi sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne), usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów (gabinety, kancelarie, pracownie projektowe, działalność wytwórcza i usługowa artystów) oraz wytwórcze i naprawcze usługi rzemieślnicze, których oddziaływanie w zakresie zanieczyszczeń, wibracji, hałasu, uciążliwości odorowej zamyka się w granicach własnej działki, nie wymagające składowania materiałów i wyrobów na otwartym terenie;*

### 6.18. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na wody powierzchniowe i podziemne

#### Wody powierzchniowe i wody podziemne

Obszar opracowania jest zlokalizowany poza zbiornikami wód powierzchniowych, ale w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 - zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów oraz w granicach proponowanego do wprowadzenia obszaru ochronnego tego zbiornika. Przedmiotowe ustalenia MPZP nie będą kolidować z ustaleniami i celami środowiskowymi, zawartymi w Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry.

Na obszarze opracowania nie ma i nie planuje się działalności gospodarczych, powodujących degradację i deformację powierzchni ziemi. W jego granicach nie ma cieków i zbiorników wodnych oraz innych ekosystemów wodnych i od wód zależnych. Obecne zagospodarowanie obszaru opracowania nie stwarza zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych, nie powoduje ich eutrofizacji, nie występują negatywne oddziaływania na stosunki wodne. Obecne użytkowanie tego obszaru nie powoduje osuszania terenu. Obszar opracowania nie jest położony w granicach zagrożenia powodziowego.

W zakresie ochrony uwarunkowań środowiska gruntowo-wodnego ustalenia zabezpieczają jakość wód i zapewniają ich ochronę poprzez następujące propozycje ustaleń:

**§ 7. 2)** *realizacja systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych miasta, zgodnie z zasadami ustalonymi w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;*

**§ 10. 2)** *odprowadzenie ścieków sanitarnych:*

a) *do komunalnej oczyszczalni ścieków w Stargardzie siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - tłocznej zlokalizowanej w ciągach komunikacyjnych,*

- b) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing 150$  mm,*
- c) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków na obszarze objętym planem;*
- 3) *odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:*
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącym oraz projektowanym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej w drogach,*
  - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie oraz neutralizację wód opadowych i roztopowych z terenów ulic, placów, parkingów oraz powierzchni utwardzonych, z terenów ciągów pieszych oraz terenów o funkcjach usługowych poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających, w zależności od ładunku zanieczyszczeń, do indywidualnych systemów chłonnych,*
  - c) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek,*
  - d) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności,*
  - e) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
  - f) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni,*
  - g) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej  $\varnothing 150$  mm;*

## 7. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ORAZ SKUMULOWANE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU I INNE ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY PRZYRODY

### 7.1. Oddziaływanie na istniejące formy ochrony przyrody

Realizacja ustaleń nie wpłynie na istniejące w sąsiedztwie Planu krajowe formy ochrony przyrody. Oddziaływanie ustaleń planu zamknie się w terenach elementarnych planu tak jak dotychczas. Nie przewiduje się negatywnego wpływu czy innych oddziaływań wpływających na populację i roślinność stanowiącą przedmioty ochrony w pobliskich obszarach chronionych.

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia o ochronie przyrody. Nie znajduje się w granicach proponowanych form ochrony przyrody, o których mowa w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego i w Waloryzacji Przyrodniczej Miasta Stargard.

W obszarze opracowania nie stwierdzono roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową, rzadkich i zagrożonych wyginięciem. Stwierdzone gatunki nie identyfikują siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Nie stwierdzono obecności płazów i gadów. Stwierdzono populacje ptaków krajobrazów miejskich z dominacją gołębia skalnego f. miejska, kosa, wróbla, sroki, których siedliskami jest całe miasto Stargard i ich tereny zieleni parkowej.

Obszar opracowania nie pełni funkcji ostoju faunistycznej, jednak wchodzi częściowo poprzez tereny parkowe – Park Batorego i zadrzewienia przyuliczne do sieci powiązań przyrodniczych miasta Stargard, które stanowią lokalne korytarze ekologiczne na obszarze miasta.

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach regionalnych i ponadregionalnych faunistycznych korytarzy ekologicznych. W jego granicach nie ma torfowisk i bagien oraz większych powierzchni



upraw leśnych na gruntach leśnych. Na obszarze opracowania nie ma ekosystemów wodnych i od wód zależnych, nie występują tam gatunki hydrofilne.

## 7.2. Oddziaływanie na obszary Natura 2000

Brak jest obszarów Natura 2000 w granicach ustaleń planu jak i w sąsiedztwie. Obszar Planu nie ingeruje w obszary Natura 2000. Realizacja ustaleń nie wpłynie na pobliskie obszary Natura 2000 ich spójność i strukturę oraz nie wpłynie negatywnie na ich przedmioty ochrony. Ustalenia Planu oraz ich oddziaływanie zamkną się w terenach elementarnych planu i nie wpłyną na przedmioty ochrony w obszarach Natura 2000 oddalone od obszaru Planu. W granicach obszaru Planu nie występują przedmioty ochrony obszarów Natura 2000.

## 7.3. Oddziaływanie na integralność obszarów Natura 2000

Brak jest obszarów Natura 2000 w granicach ustaleń planu jak i w sąsiedztwie. W wyniku realizacji ustaleń MPZP nie zostaną utracone powierzchnie siedlisk przyrodniczych stanowiących przedmioty ochrony w pobliskich obszarach Natura 2000. Ich stan nie zostanie pogorszony.

## 7.4. Propozycje działań minimalizujących wpływ antropopresji na środowisko, eliminujące lub ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko przedstawione w projekcie

W proponowanych ustaleniach MPZP nie przewiduje się negatywnych oddziaływań ustaleń planu na środowisko i jego składniki. Obowiązujący MPZP zawiera ustalenia zabezpieczające przed przekroczeniami standardów środowiska w granicach ustaleń planu.

## 8. WPŁYW NA PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na proponowane do ochrony formy ochrony przyrody. Brak jest takich w granicach ustaleń planu.

## 9. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Przedmiotem opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko są ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr X/125/2019 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 24 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie ulic Gen. Józefa Bema, Spokojnej.

Niniejsza Prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko odnosi się do części miasta Stargard w obrębie 10 i 15 w jego centralnej części. Obszar obejmuje Park im. Stefana Batorego oraz otaczające go od zachodu, południa i wschodu ulice wraz z zagospodarowaniem i zabudową. Opracowanie prognozy obejmuje swoim zakresem obszar wskazany na rysunku uchwały przystępującej do planu miasta Stargard. Projektowany Plan ma na celu sformułowanie ustaleń sankcjonujących wykształconą już strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta Stargard w części planu uwidocznioną w studium jak i nadanie nowych warunków terenom i ich zabudowie już istniejącej w sąsiedztwie Parku.

Przedmiotem planu jest:

- poszerzenie ulicy Generała Józefa Bema w klasie ulicy zbiorczej,

- utrzymanie terenów kolejowych z wprowadzeniem pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Generała Józefa Bema,
- ukształtowanie śródmiejskich mieszkalno-usługowych kwartałów zabudowy przy ulicy Generała Józefa Bema i Spokojnej,
- zachowanie Parku Stefana Batorego.

Przedmiotem planu miejscowego jest zmiana i uporządkowanie funkcji podstawowej związanej z zamieszkaniem, usługami, terenami zieleni, terenami kolejowymi i infrastrukturą przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, z określeniem zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wraz z ustaleniem zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, przy uwzględnieniu szczególnych warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska.

Projekt zakłada możliwość uporządkowania istniejącej funkcji usług i handlu, składowisk i warsztatów oraz zabudowy mieszkaniowej i infrastruktury drogowej, parkingowej i technicznej dla zwiększenia ładu przestrzennego i funkcjonowania analizowanego obszaru miejsc zamieszkania. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 20,51 ha, którego zewnętrzne granice oznaczono na rysunku planu. Jest to priorytetowy obszar dla prowadzenia polityki przestrzennej miasta Stargard z powodu zwiększenia znaczenia ul. Gen. Bema jako arterii komunikacyjnej.

Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/418/2018 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 27 lutego 2018 r. Teren ten został wskazany do opracowania planu miejscowego – plan naprawy.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard” zostało przyjęte uchwałą Nr IX/107/2011 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 30 sierpnia 2011 r. zmienione uchwałą Nr XXVI/301/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., uchwałą Nr IV/30/2015 z dnia 3 lutego 2015 r., uchwałą Nr XVI/182/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. oraz uchwałą Nr XXXIX/418/2018 z dnia 27 lutego 2018 r.

Celem opracowania Prognozy jest ustalenie istniejącego stanu środowiska, relacji ekologicznych, analizy wpływu planowanych ustaleń i zmian zagospodarowania przestrzennego na środowisko, w tym na uwarunkowania przyrodnicze oraz określenie działań planistycznych mających korzystny wpływ na utrzymanie wartości środowiska, geologicznych, klimatycznych, krajobrazowych oraz ochrony człowieka i jego zdrowia.

Obszar projektu planu nie obejmuje stref uzdrowiskowych, torfowisk ani obszarów mokradłowych. Obejmuje istniejący fragment miasta z dużym terenem zieleni – parkiem i zielenią wewnątrz kwartałów oraz fragmentem terenów kolejowych. Obejmuje zurbanizowaną dzielnicę w centrum Stargardu z zapleczem infrastrukturalnym. Obszar projektu MPZP znajduje się na gruntach zainwestowanych, zurbanizowanych i o funkcjach terenów zieleni.

Obszar opracowania Prognozy i MPZP zlokalizowany jest poza obszarami krajowych form ochrony przyrody i poza granicami obszarów Natura 2000, w stosunku do których znajduje się w następujących odległościach:

- ok. 5,61 km od granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Jezioro Miedwie i okolice PLB320005,
- ok. 5,61 km od obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Dolina Płoni i Jezioro Miedwie PLH320006,
- ok. 3,66 km od granicy obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Dolina Krąpieli PLH320005.

W projekcie planu nie przewidziano realizacji przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko.

Na obszarze planu nie będą realizowane przedsięwzięcia o transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

Tereny przewidziane do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta nie są położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Na obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek mieszkalny przy ul. Generała Józefa Bema nr 1-1a;
- 2) budynek mieszkalny przy ul. Generała Józefa Bema nr 15.

Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej układu zieleni komponowanej dawnego cmentarza – Park Stefana Batorego. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - sylwety Starego Miasta od strony zachodniej – z ulicy Szczecińskiej.

Do Rejestru Obszarów Górniczych został wpisany pod numerem 5/1/75 obszar górniczy o nazwie: „Stargard Szczeciński I” (nastąpiła zmiana nazwy na „Stargard”). Wpis nastąpił na podstawie koncesji Nr 9/2007 wydanej przez Ministra Środowiska z dnia 12 kwietnia 2007 r., zmienionej decyzją DGiKGhg-4771-6-1/525/09/KM z dnia 03 lutego 2009 r., dla złoża Stargard Szczeciński „WT10904 wody termalne” (nastąpiła zmiana nazwy na „Stargard”). Koncesja obejmuje wydobywanie wód termalnych, a użytkownikiem jest G-TERM ENERGY Spółka z o.o. Zgodnie z koncesją ustanowiony został także teren górniczy, którego granice pokrywają się z wyznaczonym obszarem górniczym i obejmują znaczną część miasta Stargardu.

Obszar opracowania planu miejscowego jest objęty terenem i obszarem górniczym oraz położony jest w granicach złoża wód termalnych „Stargard Szczeciński I” nr 10904 (nastąpiła zmiana nazwy na „Stargard”).

Obszar opracowania jest zlokalizowany w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 123 - zbiornik międzymorenowy Stargard - Goleniów oraz w granicach proponowanego do wprowadzenia obszaru ochronnego tego zbiornika.

Na obszarze opracowania nie ma obiektów i instalacji oddziałujących negatywnie na powietrze atmosferyczne. Mogą występować natomiast okresowe skumulowane emisje pyłów i gazów do środowiska spowodowane natężeniem ruchu komunikacyjnego, użytkowaniem zabudowań bądź budowlami i modernizacjami budynków co jest jednak okresowe i nie wpływa negatywnie na zdrowie i życie ludzi. Stan dobry bez otaczających ponadnormatywnych źródeł powodujących zanieczyszczenie, brak wspólnego systemu ciepłownictwa dla otaczającej zabudowy powoduje wydzielanie niskoemisyjnych niewielkiej ilości zanieczyszczeń pochodzących z istniejących gospodarstw domowych. Brak oznak zanieczyszczenia powietrza i przekroczeń emisji. Teren o dobrym ruchu mas powietrza z zielenią wysoką;

W granicach planu miejscowego występują gleby niskiej klasy bonitacji, miejscami przepuszczalne narażone na zanieczyszczenia poprzez ich wieloletnie użytkowanie związane z urbanizacją. Są one umiarkowanie zdegradowane – wieloletnia silna urbanizacja, teren długoletnio zabudowany. Typ gleb: gliniaste, mady, żwirowo-gliniaste, nie wymagające melioracji, siedliska wtórnie przesuszone erozją wynikającą z bliskości zabudowy. Obecne zagospodarowanie obszaru opracowania nie stwarza



zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych, nie powoduje ich silnej eutrofizacji, nie występują negatywne oddziaływania na stosunki wodne.

Obszar opracowania, nie jest położony w zasięgu występowania chronionych zbiorowisk roślinnych reprezentujących siedliska przyrodnicze z Zał. I Dyrektywy Siedliskowej. Nie stwierdzono gatunków flory objętych ochroną prawną. W przypadku fauny jest to teren bytowania pospolitych ssaków oraz gatunków ptaków siedlisk zadrzewionych, parków i cmentarzy. Nie istnieją zagrożenia dla występowania gatunków fauny w tym ornitofauny oprócz naturalnych interakcji pomiędzy gatunkami fauny stanowiącej ofiary i drapieżniki. Nie stwierdzono występowania szlaków wędrówkowych i zimowisk gatunków ptaków. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu oddziaływań antropogenicznych i przekształconych przez człowieka, wynikających z rekreacyjnego użytkowania terenów zieleni wysokiej urzędzonej w centrum miasta Stargard.

Obszar opracowania pełni funkcję żerowiska i schronienia dla ptactwa zarówno w terenach zieleni jak i starszej zabudowie. Potencjalne miejsce występowania nietoperzy w starszych i zabytkowych zabudowaniach dzielnicy Stargardu.

Na terenie opracowania nie ma ponadnormatywnych emitorów hałasu. Jedyne hałas jaki jest słyszalny na terenie Planu pochodzi z komunikacji drogowej ul. Gen. Bema, Spokojnej i Kościuszki, terenów wojskowych i PLK PKP gdzie emituje się okresowy hałas związany z transportem.

W skład obszaru opracowania wchodzi od strony wschodniej:

- tereny kolejowe, w tym w części tereny zamknięte z liniami kolejowymi: nr 202 Gdańsk Gł.- Stargard, nr 351 Poznań Gł. - Szczecin Gł. oraz 411 Stargard - Pyrzyce (brak ruchu) z towarzyszącą zabudową pomocniczą. Teren stanowiący działkę nr 100/81 jest terenem zamkniętym zgodnie z Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych,
- pas terenu pomiędzy ul. Gen. J. Bema a terenami kolejowymi – usługowo-magazynowo-składowy z dawnymi mieszkalnymi budynkami kolejowymi oraz stacją paliw. Zabudowa, zwłaszcza usługowo-magazynowo-składowa w złym stanie technicznym,
- ul. Gen. J. Bema od Placu Sławomira Pajora do Ronda Pionierów Stargardu wraz z Rondem,
- pas terenów pomiędzy ul. Gen. J. Bema a terenami wojskowymi – produkcyjno-usługowych i usługowych, z zespołem garaży oraz budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Gen. J. Bema Zabudowa produkcyjna, warsztatowa, sklepy montażowe, komisje, usługi różne w złym stanie technicznym.

Tereny wojskowe nie wchodzi w granice obszaru opracowania.

W skład obszaru opracowania wchodzi od strony południowej:

- ul. Spokojna od Ronda Żołnierzy Wyklętych wraz z Rondem do Ronda Pionierów Stargardu,
- tereny usługowe Zakładu Doskonalenia Zawodowego i drobnych usług oraz bazowo-składowe Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej. Zabudowa przestarzała, zniszczona i wymagająca modernizacji lub wymiany,
- Park Stefana Batorego stanowiący część dawnego założenia przedwojennego cmentarza ewangelickiego. Układ dawnych alejek jest prostopadły - został w części wkomponowany w istniejący układ zieleni zbudowany z dawnych nasadzeń alejowych głównie gatunków lip i dębu bezszypułkowego z domieszką innych gatunków drzew liściastych i iglastych. Zieleń w okresie powojennym była uzupełniana o nowe gatunki.

Obszar opracowania obsługiwany jest komunikacyjnie z wymienionych już ulic - ulicy Spokojnej przyległej do obszaru od strony południowej, z ulicy Gen. J. Bema przebiegającej wzdłuż terenów kolejowych w części wschodniej oraz częściowo z ul. T. Kościuszki, która przebiega na skraju

zachodnim obszarze planu, pomiędzy Parkiem Stefana Batorego, a sąsiadującym z obszarem opracowania Starym Cmentarzem Komunalnym.

Przedmiotowe funkcje projektu planu miejscowego to:

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową – **MW,U**, teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową – **U/MW,U**, teren zabudowy usługowej – **U**, teren zieleni parkowej – **ZP**, teren zieleni parkowej - zieleń izolacyjna – **ZP,ZI**, teren obsługi komunikacji – **KS**, teren infrastruktury technicznej **IT**, teren komunikacji kolejowej – **KK**, teren drogi klasy zbiorczej – **KDZ**, teren drogi klasy lokalnej – **KDL**, teren drogi wewnętrznej – **KDW** i teren ciągu pieszego – **KP**.

Planowane ustalenia wkomponowane zostaną w istniejący już miejski krajobraz i zamkną go od strony wschodniej centrum miejscowości Stargard. Obszar Planu z terenem zieleni parku im. Batorego będzie powiązany z istniejącym cmentarzem komunalnym i jego zielenią od strony zachodniej. Obszar planu w miejscu planowanej zabudowy w jego wschodniej części będzie się natomiast łączył z istniejącą zabudową południowo-wschodniej części centrum miasta, w związku z czym nie powstaną dysharmonie i odsłonięte rzucające się w oczy dominanty, a powstanie zabudowa ujednolicona pod względem wysokości (ustalenia planu ograniczają wysokość nowej zabudowy do 17 m w terenach o istniejącej zabudowie i do 13,5 m w większości planowanej zabudowy oraz do 16,5 m dla terenów MW sąsiadujących z terenami wojskowymi), uzupełniająca w wolnych przestrzeniach już istniejącej zabudowy, będzie wkomponowana w istniejącą zwartą zabudowę i krajobraz miasta Stargard.

Na obszarze planu nie będą realizowane funkcje uciążliwe dla środowiska. Projektowany Plan wprowadza zasady rozwoju przestrzenno-gospodarczego miasta, co jest ważne dla jego funkcjonowania, realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, inwestycji i rozwoju wychodzącego naprzeciw potrzebom społecznym i publicznym.

Ład przestrzenny jest ważny dla funkcjonowania samego miasta w dobrej kondycji i jego atrakcyjności również dla jego mieszkańców jako gospodarzy i pracodawców.

Na obszarze opracowania nie ma i nie planuje się działalności gospodarczych, powodujących degradację i deformację powierzchni ziemi. W jego granicach nie ma cieków i zbiorników wodnych oraz innych ekosystemów wodnych i od wód zależnych. Obecne zagospodarowanie obszaru opracowania nie stwarza zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych, nie powoduje ich eutrofizacji, nie występują negatywne oddziaływania na stosunki wodne. Obecne użytkowanie tego obszaru nie powoduje osuszania terenu. Obszar opracowania nie jest położony w granicach zagrożenia powodziowego.

W proponowanych ustaleniach MPZP nie przewiduje się negatywnych oddziaływań ustaleń planu na środowisko i jego składniki. Obowiązujący MPZP zawiera ustalenia zabezpieczające przed przekroczeniami standardów środowiska w granicach ustaleń planu.

Realizacja ustaleń nie wpłynie na istniejące w sąsiedztwie Planu krajowe formy ochrony przyrody. Oddziaływanie ustaleń planu zamknie się w terenach elementarnych planu tak jak dotychczas. Nie przewiduje się negatywnego wpływu czy innych oddziaływań wpływających na populację i roślinność stanowiącą przedmioty ochrony w pobliskich obszarach chronionych.

## **10. ANEKS związany z rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu z dnia 01.09.2023 r.**

W związku z rozpatrzeniem uwag po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nastąpiła korekta projektu planu polegająca na niewielkiej modyfikacji programu zagospodarowania osiedla w następującym zakresie:

- 1. Zmiana przeznaczenia terenu 9 MW,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową na 9 U – funkcję/zabudowę usługową z umożliwieniem kontynuowania dotychczasowej działalności gospodarczej bez konieczności wprowadzania funkcji mieszkaniowej. Teren 9 U uzyskał parametry jak sąsiedni teren usługowy 12 U.**
- 2. Zwiększenie wysokości zespołów usług nieuciążliwych na terenach 4 MW,U i 6 MW,U wzdłuż ul. Gen. J. Bema z 1 do 2 kondygnacji.**
- 3. Zwiększenie powierzchni zabudowy na terenach 7 MW i 8 MW z 30% do 40% powierzchni działki lub terenu jak dla terenów sąsiednich o podobnej funkcji.**
- 4. Pozostawienie istniejącego kompleksu garaży na terenach 4 MW,U i 7 MW.**
- 5. Dopuszczenie lokalizacji garaży/parkingów podziemnych pod drogami 07a KDW i 07b KDW w powiązaniu z terenami sąsiednimi.**

Ponadto wprowadzono nieznaczne korekty linii zabudowy i wielkości wydzielanych działek, które dla całościowego zagospodarowania osiedla nie stanowią większego znaczenia.

W podsumowaniu należy stwierdzić, iż w związku z korektami:

- nie zmieniły się żadne uwarunkowania środowiskowe,
- prognoza zachowuje aktualność,
- nie przewiduje się, jak poprzednio, negatywnych oddziaływań ustaleń skorygowanego projektu planu na środowisko i jego składniki, w tym w odniesieniu do przywróconej funkcji terenu 9U.

Poniżej projekt planu – skorygowany rysunek po rozstrzygnięciu uwag.



