

**UCHWAŁA Nr IX/99/99**  
**Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim**  
**z dnia 20 kwietnia 1999 roku.**

**w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu  
Szczecińskiego dotyczącej terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, zm. Dz.U. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz.43, Nr 106, poz.679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 132, poz.775, z 1998 r. Nr 155, poz.1014, Nr 162, poz. 1126 ) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415, zm. Dz.U. z 1996 r. Nr 106, poz. 496, Dz.U. z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885, Nr 141, poz. 943 i z 1998 r. Nr 106, poz. 668 ) Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przedmiot zmian planu**

**§ 1**

Zgodnie z uchwałą Nr XXXII/307/96 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 3 września 1996 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXXIII/451/94 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 17 maja 1994 r. ( Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr 9, poz. 73, Nr 10, poz. 76, Nr 15, poz.137, z 1996 r. Nr 1, poz. 4 i 5, Nr 5, poz. 40, z 1997 r. Nr 12, poz. 95, z 1998 r. Nr 2, poz. 24, Nr 14, poz. 90) uchwala się zmianę planu dotyczącą wszystkich terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO”, zwaną dalej planem, którego ustalenia zostają wyrażone w postaci:

- 1) **zasad ogólnych** przeznaczenia i zagospodarowania terenów „TO” odnoszących się do całości obszaru planu określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- 2) **ustaleń warunków zagospodarowania** w obszarach oznaczonych „TO” kolejno numerami „TO”-(20) do „TO”-(30) zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 3) **rysunków planu** wykonanych na mapie w skali 1 : 1000 stanowiących załączniki od nr 1 do 12 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

**Celem ustaleń planu** jest zróżnicowanie zapisów dotyczących dopuszczalnych form zagospodarowania terenu poszczególnych obszarów terenów otwartych „TO” w oparciu o lokalne warunki oraz umożliwienie użytkowania terenu nie naruszającego ogólnych zasad przeznaczenia .

**§ 3**

**1. Przedmiotem ustaleń planu** są tereny otwarte jako istotny element przyrodniczej przestrzeni miasta i obszar niebudowlany .

2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe wyrażone zasadami ogólnymi, a dla poszczególnych lokalizacji wyodrębnionych obszarów, określa się dopuszczalne zagospodarowanie terenu niniejszą uchwałą.

3. Dopuszczalne zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 określają warunki dopuszczenia dla ustalonych graficznie obszarów na rysunku planu.

4. Przebieg obwodnic 01KGt i 03KZo oraz ulice - oznaczone na rysunku planu zgodnie z planem ogólnym miasta Stargardu Szczecińskiego - nie stanowią ustalenia niniejszego planu.

5. Ustalenia planu nie naruszają zasad obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji dla miasta określonych w planie ogólnym, a w szczególności ustalenia dopuszczalnego zagospodarowania w niniejszej uchwale nie kolidują z istniejącą lub planowaną miejską siecią infrastruktury i komunikacji, które nie stanowią ustalenia niniejszego planu.

#### § 4

Na ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu składają się ustalone w niniejszej uchwale :

1) **zasady ogólne**, określone w rozdziale 2, obowiązujące w całym obszarze planu, uwzględniające :

- a) przeznaczenie terenu,
- b) układ funkcjonalno-przestrzenny miasta,
- c) kompozycję miasta,
- d) ochronę dziedzictwa kulturowego,
- e) ochronę środowiska ,

2) **szczegółowe warunki zagospodarowania**, określone w rozdziale 3, dla poszczególnych wyodrębnionych obszarów „TO”,

3) **oznaczenie graficzne** dla rysunku planu - załącznik 1 do niniejszej uchwały, .

4) **ustalenia graficzne** określone na rysunku planu - załączniki od 2 do 12 do niniejszej uchwały.

### Rozdział 2

#### Zasady ogólne przeznaczenia i zagospodarowania terenów otwartych

#### § 5

#### Przeznaczenie terenów

1. Ustala się podstawową funkcję terenów otwartych „TO” jako tereny niebudowlane, o znaczeniu ogólnomiejskim, przyrodniczo-rekreacyjnym.

2. Lokalizacja wszelkiej zabudowy trwałej na terenach otwartych poza przypadkami wskazanymi w ustaleniach planu jest zabroniona.

3. Zabudowa gospodarcza istniejąca poza wskazanym terenem dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, może być zachowana jedynie jako zabudowa czasowa lub na zasadach określonych w szczegółowych warunkach niniejszej uchwały.

## § 6

### **Zasady uwzględniające układ funkcjonalno-przestrzenny miasta**

1. Tereny otwarte nie stanowią rezerwy terenów budowlanych miasta oraz powstrzymują spontaniczne rozpraszanie osadnictwa i zabudowy poza wyznaczonymi strukturami miejskimi, co równocześnie służy efektywności technicznej i ekonomicznej systemów uzbrojenia miejskiego.
2. Ustala się zasadę zadrzewiania i zakrzewiania terenów otwartych, w szczególności wzdłuż cieków oraz na gruntach rolniczych o mniejszym znaczeniu produkcyjnym, jako zadrzewienia śródpolne, w celu poprawy niekorzystnego bilansu terenu zieleni do obszaru zabudowy w mieście.
3. Ustala się zasadę ciągłości terenów zieleni miejskiej i wolnych od zabudowy terenów otwartych o znaczeniu ekologicznym, klimatycznym i wypoczynkowym dla miasta.
4. Ustala się tereny otwarte, łącznie z terenami leśnymi, rolnymi, wód otwartych oraz miejskimi terenami zieleni, jako system z ciągami i strefami pieszymi, uzupełniający i współdziałający z systemem przestrzeni publicznych miasta.

## § 7

### **Zasady uwzględniające kompozycję miasta**

1. Ustala się zasadę kształtowania i zagospodarowania terenów otwartych jako czytelnej struktury w krajobrazie przyrodniczo-kulturowym miasta.
2. System terenów otwartych i zieleni miejskiej należy uznać za istotny element kompozycji urbanistycznej miasta, decydujący o wizerunku i jakości przestrzeni miejskiej.

## § 8

### **Zasady uwzględniające ochronę dziedzictwa kulturowego**

1. Ustala się zasadę i warunki ochrony historycznych panoram zespołu staromiejskiego w obszarach podmiejskich.
2. W części terenów obowiązuje strefa ochrony archeologicznej z obowiązkiem wykonania interwencyjnych badań archeologicznych oraz uzyskania zgody poprzedzającej rozpoczęcie jakichkolwiek prac ziemnych, w tym również związanych z nasadzeniami trwałej zieleni w określonych stanowiskach ochrony.
3. Obiekty zabytkowe podlegają ochronie konserwatorskiej w zakresie bryły obiektu, formy i pokrycia dachów, podziałów elewacyjnych, detali architektonicznych.
4. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne w obszarach ochrony ekspozycji panoramy staromiejskiej oraz przy obiektach zabytkowych wymagają uzgodnienia z Państwową Służbą

Ochrony Zabytków, a w obszarach strefy ochrony archeologicznej - z konserwatorską służbą w Muzeum Narodowym w Szczecinie.

## § 9

### Zasady uwzględniające ochronę i kształtowanie środowiska

1. Wyznaczenie i zagospodarowanie terenów otwartych realizuje zasadę zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska w rozumieniu ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska.
2. Ustala się zasadę tworzenia terenów otwartych na zasadzie korytarzy i ciągów ekologicznych w mieście, jako elementów strefy kształtowania ekologicznego oraz renaturyzacji przyrodniczej obszaru wód i cieków w dolinie Iny.
3. Należy utrzymać i uzupełnić biologicznie czynne obszary w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych lub terenów rozwoju funkcji miejskich, jako elementy regulujące warunki zdrowotne życia w mieście.
4. Ochronie podlegają drzewa uznane za pomniki przyrody oraz zieleń miejska w obszarach publicznych, w rozumieniu ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska.
5. Ustala się zakaz usuwania drzew i krzewów, w szczególności w przypadkach zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wzdłuż cieków wodnych, jak również gdy wiek nasadzeń nie przekroczył 30 lat, z wyłączeniem owocowych i plantacji.
6. Ustala się utrzymanie i ochronę sieci urządzeń melioracyjnych oraz urządzeń przeciwpowodziowych. Wszelkie prace ziemne oraz projekty zadrzewień w obszarze rzek i urządzeń przeciwpowodziowych należy uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych - Rejonowy Oddział w Stargardzie Szczecińskim.

## Rozdział 3

### Szczegółowe warunki zagospodarowania dla wyodrębnionych obszarów

## § 10

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (20)**  
- ograniczony od północy i wschodu granicą miasta oraz drogą na przedłużeniu ul. E. Orzeszkowej, od zachodu ul. Podleśną 08KZo i linią kolejową 5KK, od południa ograniczony terenem produkcyjno-składowym.
2. Dla całego terenu określonego w ust. 1 ustala się uprawy polowe, łąki i pastwiska oraz ogrody i sady ze względów:
  - 1) ochrony gruntów rolnych (RIII i R IV),
  - 2) przyrodniczych powiązań w dolinie Iny,
  - 3) sanitarnych i technicznych jako obszar alimentacji użytkowych wód podziemnych oraz obszar położony poza terenem uzbrojenia miejskiego.

3. Wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu obszarach, dopuszcza się wygrodzienia działek o charakterze ogrodów działkowych z drewnianą zabudową altan, dla rekreacji indywidualnej, w granicach przeznaczenia terenów rolnych. Ustala się minimalną wielkość działki - 1000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem trwałej zieleni wysokiej. Grodzenie ogrodów dopuszcza się w odległości minimalnej 15m od granicy terenu ul.E.Orzeszkowej.

4. Dopuszcza się istniejącą zabudowę siedliskową oraz gospodarczą jako czasową, związaną wyłącznie z uprawami ogrodowymi i sadem, z ogroждением drewnianym z żerdzi poziomych. Powyższe dopuszczenie nie dotyczy funkcji nierolniczej działalności gospodarczej i garaży.

5. Wprowadza się ograniczenia w charakterze architektury zabudowy gospodarczej i altan : lokalne formy obiektów tradycyjnych, wykończone drewnem, parterowe, bez piwnic z dachem krytym gontem lub dachówką.

6. Ograniczenia, o których mowa w ust. 4 i 5 należy uzgadniać w trybie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Ulica E.Orzeszkowej z cennym starodrzewem pełni funkcję alei spacerowo-rowerowej o znaczeniu rekreacyjnym, wyprowadzającej z miasta. Należy utrzymać zieleń alei oraz charakter drogi gruntowej i dojazdowej w terenie niezabudowanym z zakazem parkowania, które należy realizować w granicach działek.

8. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.

## § 11

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (21)**

- ograniczony od zachodu ul.E.Orzeszkowej, od północy granicą miasta, od wschodu rzeką Iną, od południa obwodnicą 01KGt i zabudową przy ul.Brzozowej. Teren dzieli ustalona w planie ogólnym obwodnica 01KGt.

2. Dla terenu określonego w ust.1 ustala się utrzymanie użytkowania rolnego, głównie łąk i pastwisk (ŁIII, PsIII) z dopuszczeniem zadrzewiania i zakrzewienia części terenów rolnych o mniejszym znaczeniu produkcyjnym.

3. Wyznacza się teren dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, oznaczony na rysunku planu, dla którego dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nowej zabudowy oraz trwałego grodzenia, z zapewnieniem parkowania samochodów w granicach działek

4. Dla zabudowy siedliskowej w wyznaczonym obszarze, o którym mowa w ust. 3, dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze dla zabudowy mieszkaniowej, z dodatkową funkcją towarzyszącą o charakterze lokalnych usług i rzemiosła, nieuciążliwych dla środowiska i zabudowy mieszkaniowej, w szczególności usługi w zakresie rekreacyjno-turystycznym - agroturystyka: jazdy konne, kwatery prywatne.

5. Dla nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy, o których mowa w ust. 3 i 4 ustala się następujące wymagania :

- 1) wysokość do dwóch kondygnacji, z poziomem parteru nie wyżej niż 1,5 m nad terenem,
- 2) forma budynku dostosowana do lokalnej architektury tradycyjnej o charakterze zabudowy podmiejskiej lub zagrodowej.

6. Wydzielenie działki dla zabudowy, o której mowa w ust. 5 dopuszcza się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o trybie podziału nieruchomości oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustala się minimalną szerokość działki 25 m przy ulicy z wjazdem obsługującym oraz minimalną wielkość działki 2000 m<sup>2</sup>.

7. Ulica Wł.Reymonta 025KLG - lokalna główna z komunikacją zbiorową obsługującą zabudowę podmiejską i zagrodową. Należy utrzymać i uzupełnić zieleń przyuliczną. Nieprzekraczalny zasięg zabudowy od ulicy Wł.Reymonta jest ograniczony pasem terenu o szerokości 30m, wyznaczonym na rysunku planu terenem dopuszczalnej lokalizacji zabudowy.

8. Dla zabudowy określonej w ust. 3 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, a w szczególności:

- 1) rozbudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasie terenu ulicy,
- 2) zaopatrzenie w wodę realizować z istniejącej sieci - w 150 w ul. Wł.Reymonta,
- 3) zaopatrzenie w gaz realizować z istniejącej sieci - g 100 w ul. Wł.Reymonta,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną realizować z istniejącego systemu elektroenergetycznego poprzez stosowną do potrzeb rozbudowę i skablowane przyłącza,
- 5) dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych bądź stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków,
- 6) zaopatrzenie w ciepło realizować z indywidualnych źródeł ciepła,
- 7) sieci telekomunikacyjne realizować stosownie do potrzeb i w wymaganych standardach.

9. Ustala się zaostrzone wymagania sanitarne, w szczególności w zakresie indywidualnego gromadzenia i usuwania ścieków sanitarnych, ze względu na sąsiedztwo terenów wodonośnych oraz ustala się zakaz budowy indywidualnych ujęć wody.

10. Poza wyznaczonym terenem zabudowy dopuszcza się istniejącą zabudowę gospodarczą jako czasową i wyłącznie związaną z produkcją rolną oraz dopuszcza się gromadzenie terenów rolnych trwałą zielenią i ogrodzeniem drewnianym z żerdzi poziomych.

11. Należy utrzymać zadrzewienia śródpolne oraz wprowadzać trwałą zieleń, a w szczególności zadrzewienia terenów wzdłuż cieków wodnych oraz wzdłuż dróg gruntowych i dojazdowych do pól.

12. Należy utrzymać powiązania przyrodnicze oraz przejścia piesze i rowerowe wzdłuż koryta rzeki Iny, pod wiaduktem drogi 01KGt -przy realizacji obwodnicy północnej.

13. Należy utrzymać wał przeciwpowodziowy, chroniący teren wzdłuż rzeki Iny na długości ul. Brzozowej przed zalewaniem przy wysokich stanach wody w rzece.

14. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.

## § 12

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (22)**  
- usytuowany przy północnej granicy miasta, pomiędzy oczyszczalnią ścieków a ul.Morską - drogą do wsi Klepino, od południa przylega do terenu ogrodów działkowych. Teren dzieli ustalona w planie ogólnym obwodnica 01KGt .
2. Dla całego terenu określonego w ust.1 ustala się uprawy polowe, łąki i pastwiska, które stanowią powiązania przyrodnicze wzdłuż krawędzi wysoczyzny.
3. Należy utrzymać zakaz zabudowy i trwałych wygradzeń, z dopuszczeniem drewnianych z żerdzi poziomych na terenach rolnych.
4. Należy utrzymać powiązania przyrodnicze oraz przejścia piesze i rowerowe wzdłuż krawędzi wysoczyzny oraz koryta rzeki Iny, pod wiaduktem drogi 01KGt - w przypadku realizacji obwodnicy północnej.
5. Ulica Morska - droga do Klepina 026KLG, biegnąca krawędzią wysoczyzny i wschodnią granicą terenu, stanowi ciąg o naturalnych walorach widokowych rozległych obszarów doliny Iny oraz panoramy staromiejskiej.
6. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.

## § 13

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (23)**  
- ograniczony od zachodu zabudową przy ul.M.Drzymały i Kanałem Bydgoskim, od północy zabudową przy ul.Dalekiej. Od wschodu przylegają tereny ogrodów działkowych oraz ustalony planem ogólnym przebieg obwodnicy śródmiejskiej 03KZo.
2. Dla całego terenu określonego w ust.1 należy utrzymać zakaz zabudowy oraz dostępność terenu ze względu na znaczenie powiązań przyrodniczych i funkcji terenów zieleni publicznej, a w szczególności :
  - 1) połączenie pierścienia plant staromiejskich z terenami ogrodów działkowych poprzez tereny otwarte wzdłuż obwodnicy śródmiejskiej - 03KZo,
  - 2) położenie terenu w strefie ochrony ekspozycji panoramy staromiejskiej z kierunku północno-wschodniego,
  - 3) częste zalewanie terenu wzdłuż rzeki Mała Krapiel i Kanału Bydgoskiego przy wysokich stanach wody w rzece Inie.
3. Należy realizować powiązania przyrodnicze i funkcjonalne poprzez dostępne przejścia wzdłuż koryta rzeki Mała Krapiel, na obu brzegach.
4. Należy utrzymać zielenią wysoką wzdłuż rzeki i kanału Bydgoskiego oraz trwale zagospodarować brzegi zielenią, tworząc naturalną obudowę biologiczną koryta jako renaturyzację rzeki.
5. Dopuszcza się użytkowanie rolne terenu oraz czasowe utrzymanie istniejących ogrodów działkowych, z warunkiem udostępnienia alei pieszej, o której mowa w ust. 3.

6. Dla terenu określonego w ust.1 z wyłączeniem istniejących ogrodów działkowych, dopuszcza się zabudowę gospodarczą jako czasową, jedynie dla funkcji nieuciążliwej dla środowiska, pod warunkiem:

- 1) dopuszczenia, nie dłużej jak do czasu realizacji obwodnicy śródmiejskiej, z obowiązkiem usunięcia zabudowy i zagospodarowania terenu zielenią po okresie dopuszczenia,
- 2) udostępnienia przejścia wzdłuż rzeki.

7. Dla poprawy warunków zagospodarowania terenu zabudowy przy ul.Światopełka (OM.C7 - wg oznaczeń planu ogólnego) dopuszcza się wydzielanie pasa terenu o szerokości 6m, z możliwością wyгородzenia i zagospodarowania łącznie z terenem zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 14

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (24)**

- usytuowany na południe od terenów zielonych przy ul.Gdańskiej, pomiędzy rzeką Mała Krapiel, ul.Źródłą i ul.Grunwaldzką a ul.Rolniczą, aż do południowej granicy miasta na linii kolejowej 3KK. Teren dzieli ustalona w planie ogólnym obwodnica 01KGt .

2. Dla całego terenu określonego w ust.1 należy utrzymać zakaz zabudowy ze względów :

- 1) przyrodniczych powiązań wzdłuż rzeki Mała Krapiel,
- 2) ochrony gruntów rolnych (ŁIII ),
- 3) sanitarnych i technicznych jako obszar alimentacji użytkowych wód podziemnych oraz tereny częściowo podmokłe i podtapiane w południowej części.

3. Ustala się utrzymanie użytkowania rolnego: uprawy polowe, łąki pastwiska i ogrody z dopuszczeniem, jedynie w obszarach istniejących siedlisk, zabudowy mieszkalno-gospodarczej związanej wyłącznie z gospodarstwem rolnym.

4. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 3 ustala się następujące wymagania w zakresie wymiany, rozbudowy i przebudowy :

- 1) wysokość do dwóch kondygnacji, z poziomem parteru nie wyżej niż 1,5 m nad terenem,
- 2) forma budynku dostosowana do lokalnej architektury tradycyjnej o charakterze zabudowy podmiejskiej lub zagrodowej.

5. Dopuszcza się grodzenie terenów rolnych trwałą zielenią drzew i krzewów oraz płotami drewnianymi z żerdzi poziomych - wzdłuż rzeki w odległości minimalnej 5 m od brzegu.

6. Należy utrzymać i uzupełniać zielenią wysoką wzdłuż rzeki i cieków wodnych, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zagospodarować brzegi i tereny podtapiane zielenią łągową, tworząc naturalną obudowę biologiczną jako renaturyzację rzeki.

7. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.



1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem TO (25) -usytuowany pomiędzy ul. Nowowiejską 032KLG, ul. Gen. Wł. Andersa oraz ul. Bydgoską 010KZo, ograniczony od południa linią kolejową 3KK oraz zabudową przy alei Dębowej i ul. Gen. Wł. Sikorskiego od północy.
2. Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się utrzymanie użytkowania rolnego, łąk, pastwisk i ogrodów z dopuszczeniem istniejącej zabudowy siedliskowej związanej z produkcją rolniczą.
3. Wyznacza się teren dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, oznaczony na rysunku planu, dla którego dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, wzdłuż ul. Gen. Wł. Sikorskiego, alei Dębowej i ul. Gen. Wł. Andersa z parkowaniem samochodów w granicach działek własnych.
4. Ze względu na położenie terenu w strefie ochrony ekspozycji panoramy staromiejskiej, wprowadza się ograniczenia w zakresie charakteru architektury dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 i 3 :
  - 1) zabudowa bez piwnic, o wysokości jednej kondygnacji, na podmurówce do 1,5 m nad teren,
  - 2) forma budynku dostosowana do lokalnej architektury tradycyjnej o charakterze zabudowy podmiejskiej lub zagrodowej,
  - 3) dachy wysokie, symetryczne, dwuspadowe lub kopertowe, kryte dachówką.
5. Dla dopuszczalnej zabudowy, o której mowa w ust. 3 ustala się wydzielenie działek zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o trybie podziału nieruchomości oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustala się minimalną szerokość działki 25 m przy ulicy z wjazdem obsługującym oraz minimalną wielkość działki 2000 m<sup>2</sup>.
6. Dopuszcza się trwałe grodzenie w obszarach wyznaczonych dla zabudowy. Na terenach rolnych, na zapleczu zabudowy, ogrodzenia drewniane z żerdzi poziomych.
7. Należy utrzymać zieleni alei Dębowej i ul. Gen. Wł. Sikorskiego z cennym starodrzewem oraz charakter dróg gruntowych, które pełnią funkcję dojazdową oraz alei pieszej, spacerowo-rowerowej, o znaczeniu rekreacyjnym, wyprowadzającej z miasta.
8. Dla zabudowy określonej w ust. 2 i 3 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, a w szczególności:
  - 1) rozbudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasie terenu ulicy,
  - 2) zaopatrzenie w wodę realizować z istniejącej sieci - w 200 w ul. Gen. Wł. Sikorskiego, w 110 w alei Dębowej, w 100 w ul. Gen. Wł. Andersa,
  - 3) zaopatrzenie w gaz realizować z istniejącej sieci - g 100 w ul. Gen. Wł. Sikorskiego, g 150 w ul. Bydgoskiej
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną realizować z istniejącego systemu elektroenergetycznego poprzez stosowną do potrzeb rozbudowę i skablowane przyłącza,
  - 5) dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych bądź stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków,

- 6) zaopatrzenie w ciepło realizować z indywidualnych źródeł ciepła,
  - 7) sieci telekomunikacyjne realizować stosownie do potrzeb i w wymaganych standardach.
9. Ze względu na konieczność uwzględnienia warunków określonych w ust. 7 i 8, dopuszcza się wyznaczenie linii rozgraniczającej dla wyżej określonych ulic, o szerokości 30m pasa terenu, zgodnie z zasięgiem dopuszczalnej zabudowy określonym na rysunku planu.
10. Ustala się publicznie dostępne przejście pieszo-rowerowe wzdłuż nasypu kolejowego, łączące ulice : Nowowiejską, Gen. Wł. Sikorskiego, Gen. Wł. Andersa, Bydgoską z aleją Dębową według ustaleń graficznych na rysunku planu.
11. Należy utrzymać wał ziemny pod wiaduktem, u wylotu alei Dębowej, chroniący tereny miejskie przed zalewaniem od strony rzeki Krapiel.
12. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.

## § 16

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem TO (26)  
- usytuowany na południe od torów kolejowych, na zachód od ul. Bydgoskiej i granicy miasta wzdłuż cieku wodnego, na północ od rzeki Krapiel.
2. Dla całego terenu określonego w ust. 1 ustala się utrzymanie użytkowania rolnego z zakazem zabudowy oraz grodzienia dla całości obszaru, poza istniejącymi siedliskami.
3. Ustala się teren dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, oznaczony na rysunku planu, dla obszaru istniejącej zabudowy siedliskowej z dojazdem od ulicy Bydgoskiej oraz parkowaniem samochodów na działce własnej.
4. Dla zabudowy w wyznaczonym terenie, o którym mowa w ust. 3, dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze dla zabudowy mieszkaniowej, z dodatkową funkcją towarzyszącą o charakterze lokalnych usług i rzemiosła, nieuciążliwych dla środowiska i zabudowy mieszkaniowej, w szczególności usługi w zakresie rekreacyjno-turystycznym - agroturystyka: jazdy konne, kwatery prywatne.
5. Dla dopuszczalnej zabudowy, o której mowa w ust. 3 ustala się następujące wymagania w zakresie wymiany, rozbudowy i przebudowy:
  - 1) wysokość do dwóch kondygnacji, bez podpiwniczenia, na podmurówce do wysokości 1,5 m nad teren,
  - 2) forma budynku dostosowana do lokalnej architektury tradycyjnej o charakterze zabudowy podmiejskiej lub zagrodowej.
6. Dla zabudowy określonej w ust. 3 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, a w szczególności:
  - 1) rozbudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasie terenu ul. Bydgoskiej,
  - 2) zaopatrzenie w wodę realizować z ujęć własnych lub poprzez rozbudowę sieci w ul. Bydgoskiej,

- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną realizować z istniejącego systemu elektroenergetycznego poprzez stosowną do potrzeb rozbudowę i skablowane przyłącza ,
- 4) dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych bądź stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków,
- 5) zaopatrzenie w ciepło i gaz realizować z indywidualnych źródeł,
- 6) sieci telekomunikacyjne realizować stosownie do potrzeb i w wymaganych standardach.

7. Należy utrzymać oraz uzupełniać zadrzewienie wzdłuż drogi polnej pieszo-rowerowej, przy nasypie kolejowym w części północnej, narażonej zalewaniem wodą z rzeki Krapiel, wzdłuż kanału melioracyjnego oraz wzdłuż koryta rzeki.

8. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.

## § 17

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (27)**  
- usytuowany na południe od torów kolejowych, przy drodze polnej biegnącej wzdłuż rzeki Krapiel.
2. Dla całego terenu określonego w ust. 1 ustala się utrzymanie użytkowania rolnego lub terenów zieleni, jako otwartych z ekspozycją w kierunku północnym.
3. Zakaz zabudowy i trwałego grodzenia dotyczy całości terenu określonego w ust. 1.
4. Dopuszcza się zadrzewienia wzdłuż dróg polnych w kierunku północ-południe.
5. Wyznacza się trasę pieszo-rowerową biegnącą wzdłuż rzeki Krapiel po drodze polnej, która stanowi równocześnie groblę chroniącą grunty przed wylewem rzeki.

## § 18

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (28)**  
- usytuowany na zachód od linii kolejowej i ul. Wł. Broniewskiego, pomiędzy ul. Spokojną a stacją kolejową Stargard Szczeciński Osiedle Pyrzyce.
2. Dla całego terenu określonego w ust. 1 ustala się utrzymanie użytkowania rolnego (R III) lub terenów zieleni, jako otwartych z ekspozycją w kierunku miasta oraz utrzymanie zieleni śródpolnej i naturalnych cieków.
3. Zakaz zabudowy i trwałego grodzenia dotyczy całości terenu określonego w ust. 1.
4. Wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu obszarach, dopuszcza się wygrodzenia działek o charakterze ogrodów działkowych z dopuszczalną drewnianą zabudową altan, dla rekreacji indywidualnej, w granicach przeznaczenia terenów rolnych. Ustala się minimalną wielkość działki - 1000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem trwałej zieleni wysokiej.

5. Należy wyznaczać lokalizację planowanych magistrali uzbrojenia podziemnego w obszarze w liniach rozgraniczających ulicy 06KZ-1 - ustalonej w planie ogólnym.

6. Dla części terenu obowiązuje strefa ochrony archeologicznej.

## § 19

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (29)**  
- usytuowany na południe od ul. Lotników 029KLG i na zachód od ul. Gen. L. Okulickiego i linii kolejowej do Pyrzyc.

2. Dla całego terenu określonego w ust. 1 ustala się utrzymanie terenów rolnych (R III) lub terenów zieleni jako otwartych, z dopuszczalnym zadrzewieniem i zakrzewianiem.

3. Ustala się zakaz zabudowy i trwałego grodzenia dla całości terenu określonego w ust. 1 z uwagi na powiązania przyrodnicze i rekreacyjne przyległego lasu i obszarów rolnych, w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych.

4. Dla poprawy warunków zagospodarowania terenu zabudowy (MP.K4 - wg oznaczeń planu ogólnego) dopuszcza się wydzielenie pasa terenu z możliwością wygrodzenia i zagospodarowania łącznie z terenem zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się publiczną dostępność terenu poprzez ścieżki piesze i rowerowe - teren o walorach naturalnego krajobrazu.

## § 20

1. Wyznacza się **teren otwarty** oznaczony na rysunku planu symbolem **TO (30)**  
- usytuowany po obu stronach rzeki Małej Iny, od zachodu ograniczony terenem rolnym i stawami, od wschodu granicą miasta. Przez teren przebiega ulica Główna 030KLG do Witkowa.

2. Zakaz zabudowy, również czasowej: gospodarczej, altan, garaży oraz zakaz trwałego grodzenia dotyczą całości terenu, określonego w ust. 1.

3. Ustala się wprowadzenie trwałej zieleni wysokiej w formie zadrzewienia i zakrzaczenia wzdłuż rzeki oraz naturalnych łąk - jako istotny element powiązań przyrodniczych w sąsiedztwie terenów rolnych. W projektach zadrzewień wzdłuż rzeki należy uwzględnić dostęp do rzeki w przypadku robót mechanicznych przy konserwacji lub regulacji rzeki.

4. Ustala się publiczną dostępność terenu poprzez ścieżki piesze i rowerowe wzdłuż rzeki w kierunku miasta - teren o walorach naturalnego krajobrazu.

## Rozdział 4

### Postanowienia końcowe

#### § 21

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, służącą naliczaniu opłat od wzrostu wartości nieruchomości na terenie objętym niniejszym planem.

#### § 22

1. W związku z ustaleniami niniejszej uchwały w obszarach: TO(21), TO(25), TO(26), dla terenów dopuszczalnej lokalizacji zabudowy, wyraża się zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej, na warunkach szczegółowych dla poszczególnych obszarów określonych w § 11, § 15 i § 16.

2. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w ust. 1 dotyczy gruntów rolnych pochodzenia mineralnego, klasy V i VI oraz klasy IV o zwartym obszarze zmiany przeznaczenia nie przekraczającym 1 ha, według zestawienia :

Teren - obręb	numery działek dla których w części ustalono obszary dopuszczalnej lokalizacji zabudowy	pow. ha	klasy	rodzaj użytku
TO (21) Obręb 2	7, 8, 9, 10, 11/2, 11/3, 11/5, 11/7, 45, 46, 47, 57, 58, 59, 141/8, 419, 420,	2,69	IV, V, VI	R, Ł, Ps
TO(25) Obręb 12	287/1, 287/3, 287/5, 288, 289, 291, 292, 293/1, 329, 330, 331, 332, 338, 339, 340, 341, 342, 347, 387, 397, 398, 399/2, 401, 402	4,45	IV, V	R, Ł, Ps
TO (26) Obręb 18	106, 108, 109	0,67	IV, V	R, Ł
Łącznie		7,81		

#### § 23

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące terenów otwartych oznaczonych „TO”, objętych zmianą planu, zawarte w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego - Uchwała nr LXXXIII/451/94 z dnia 17.05.1994 r.

#### § 24

Zarząd Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz Prezydent Miasta Stargardu Szczecińskiego sprawują bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu.

#### § 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Opinia Nr 54/99  
podpisany przez  
RADCA PRAWNY

mgr Jolanta Chojnicka-Grabarz

Przewodniczący Rady Miejskiej  
mgr Ryszard Wierzbicki

## Uzasadnienie

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim podjęła 3 września 1996 roku uchwałę Nr XXXII/307/96 w sprawie przystąpienia do zmian w „Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego” dla terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO”. Wykonawcą projektu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO”, zwanym w dalszej części „projektem zmiany planu”, jest Pracownia Autorska Architektoniczna arch. Jerzy Modlinger z Wrocławia. Wykonawca został wyłoniony w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji, w oparciu o ustawę z dnia 10 czerwca 1994r. o zamówieniach publicznych (Dz.U. Nr 76, poz.344, z późniejszymi zmianami).

Projekt zmiany planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym uchwałą Rady Miejskiej oraz z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz.415, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o przystąpieniu do sporządzania zmiany w przedmiotowym planie zamieszczono 19 września 1997 roku komunikat w „Głosie Szczecińskim” oraz wywieszono obwieszczenia na obszarze miasta - art.18 ust.2 pkt 1,
- 2) zawiadomiono na piśmie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu organy właściwe do uzgadniania, opiniowania oraz sejmik samorządowy (obecnie Urząd Marszałkowski) - art.18 ust.2 pkt 2,
- 3) uzgodniono i zaopiniowano projekt zmiany planu z właściwymi organami, instytucjami, w tym z Zachodniopomorskim Urzędem Wojewódzkim - art.18 ust.2 pkt 3 i 4,
- 4) projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 03.02.1999r. do 24.02.1999r. O terminie wyłożenia poinformowano na piśmie właścicieli i władających nieruchomościami oraz na słupach ogłoszeniowych na terenach objętych zmianą planu i w „Głosie Szczecińskim” - art.18 ust.2 pkt 5 i 6,
- 5) do projektu zmiany planu zgłoszono 1 zarzut i 1 protest - art.18 ust.2 pkt 7,
- 6) Zarząd Miasta rozpatrzył zarzut i protest wniesione do projektu zmiany planu oraz podjął uchwałę Nr 110/99 z dnia 1 kwietnia 1999r. w sprawie uwzględnienia zarzutu i protestu - art.18 ust.2 pkt 8.

Zarzut wniesiono przeciw nieuwzględnieniu zmiany użytkowania pomieszczeń socjalnych (w budynku gospodarczym stanowiącym własność zgłaszających zarzut) na mieszkanie. Zarzut został uwzględniony.

Protest wniesiono na skutek braku spójności pomiędzy częścią graficzną a tekstową, stanowiących o możliwości powiększenia działek mieszkalnych o pas terenu, na którym zlokalizowano garaże - które są własnością zgłaszających protest. Protest został uwzględniony.

Uwzględnienie zarzutu i protestu nie naruszyło istotnych ustaleń projektu zmiany planu, nie spowodowało utrudnień we właściwym zagospodarowaniu pozostałych działek, nie naruszyło układu urbanistycznego oraz nie spowodowało potrzeby wznowienia procedury wynikającej z art.18 ust.2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

- 7) ponieważ zarzut i protest zostały przez Zarząd Miasta uwzględnione, nie ma zastosowania art.18 ust.2 pkt 8,9,10 dotyczący rozpatrywania protestów i zarzutów przez Radę Miejską.

Projekt zmiany planu został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym określono stawkę w wysokości 30%, służącą naliczeniu opłaty planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości na terenie objętym projektem zmiany planu (art. 10 ust.3).

Do projektu zmiany planu dołączono prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze (art. 10 ust.2).

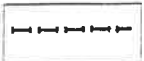

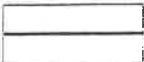
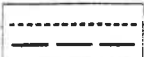
Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów otwartych oznaczonych symbolem „TO” spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.

Z-ca PREZYDENTA MIASTA  
d/s Polityki Gospodarczej





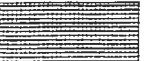
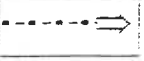

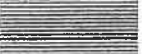
*mgr Jan Pąbrowski*  
Członek Zarządu

**OZNACZENIA GRAFICZNE**  
dla rysunku planu Tereny Otwarte


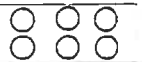
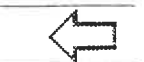

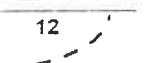
*oznaczenia ogólne*

	granica terenu opracowania - TO
	granica miasta
	granica terenu o różnym przeznaczeniu
	granice terenu o różnym zagospodarowaniu

*przeznaczenie i zagospodarowanie terenu*

	obszar ustaleń - TO
	użytki rolne : orne - R, sady - S, łąki - Ł, pastwiska - Ps
	ogrody działkowe - ZD
	zadrzewienia i zakrzewienia - Lz
	teren dopuszczalnej lokalizacji zabudowy
	trasy pieszo-rowerowe
	drogi i ulice : piesze z dojazdem - KP, dojazdowe - KD
	wody otwarte

*warunki ochrony środowiska i dóbr kultury*

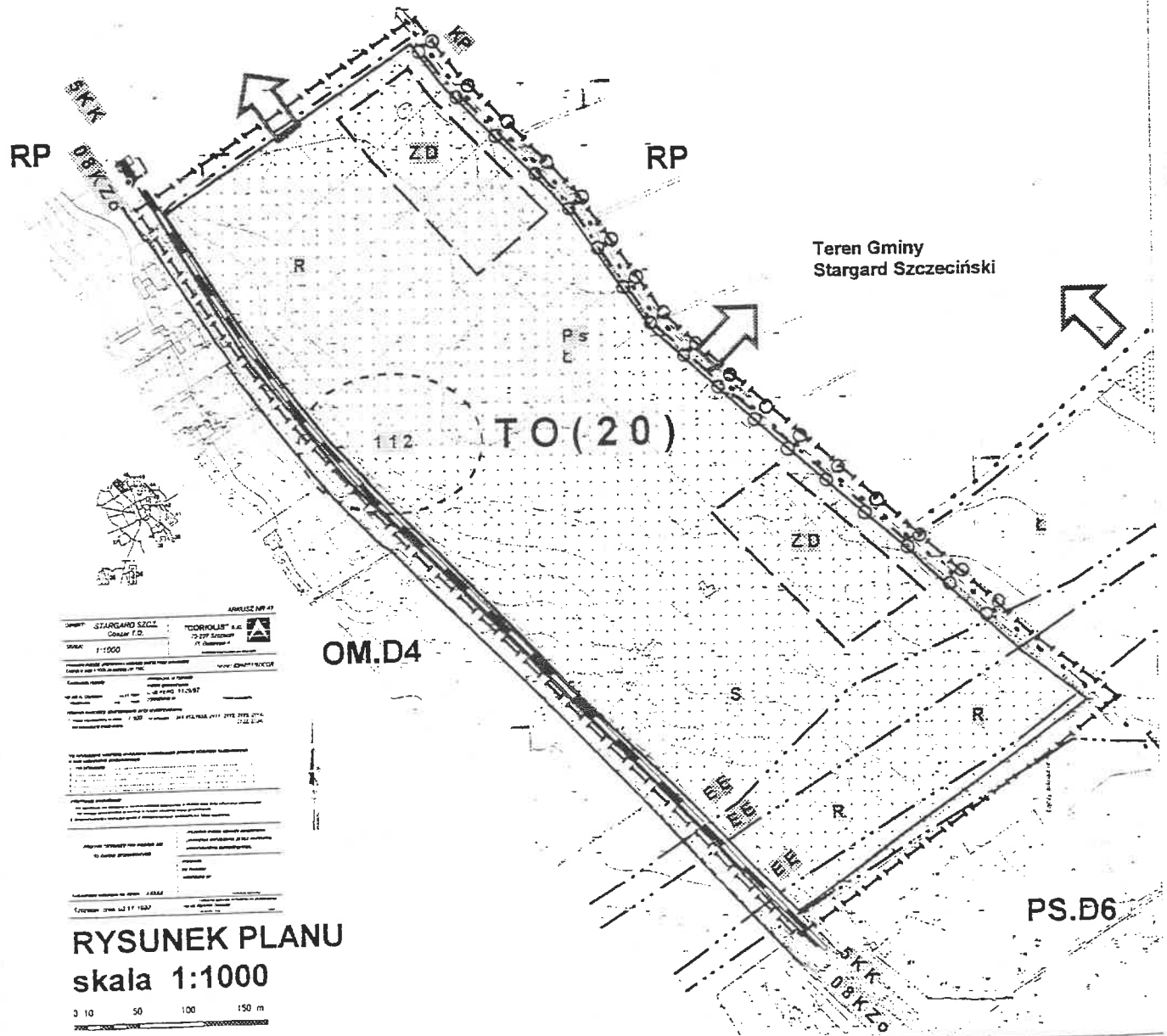
	tereny renaturyzacji - biologiczna ochrona cieków i wód
	szpaler drzew - aleja
	kierunki powiązań przyrodniczych
	obiekty w ewidencji konserwatorskiej
	stanowiska ochrony archeologicznej

oznaczenia terenów poza obszarem ustaleń oraz komunikacji  
- wg planu ogólnego miasta Stargard Szczeciński



załącznik nr 2 skala 1:5000  
do uchwały nr IX/99/99  
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim  
z dnia 20 kwietnia 1999 roku.

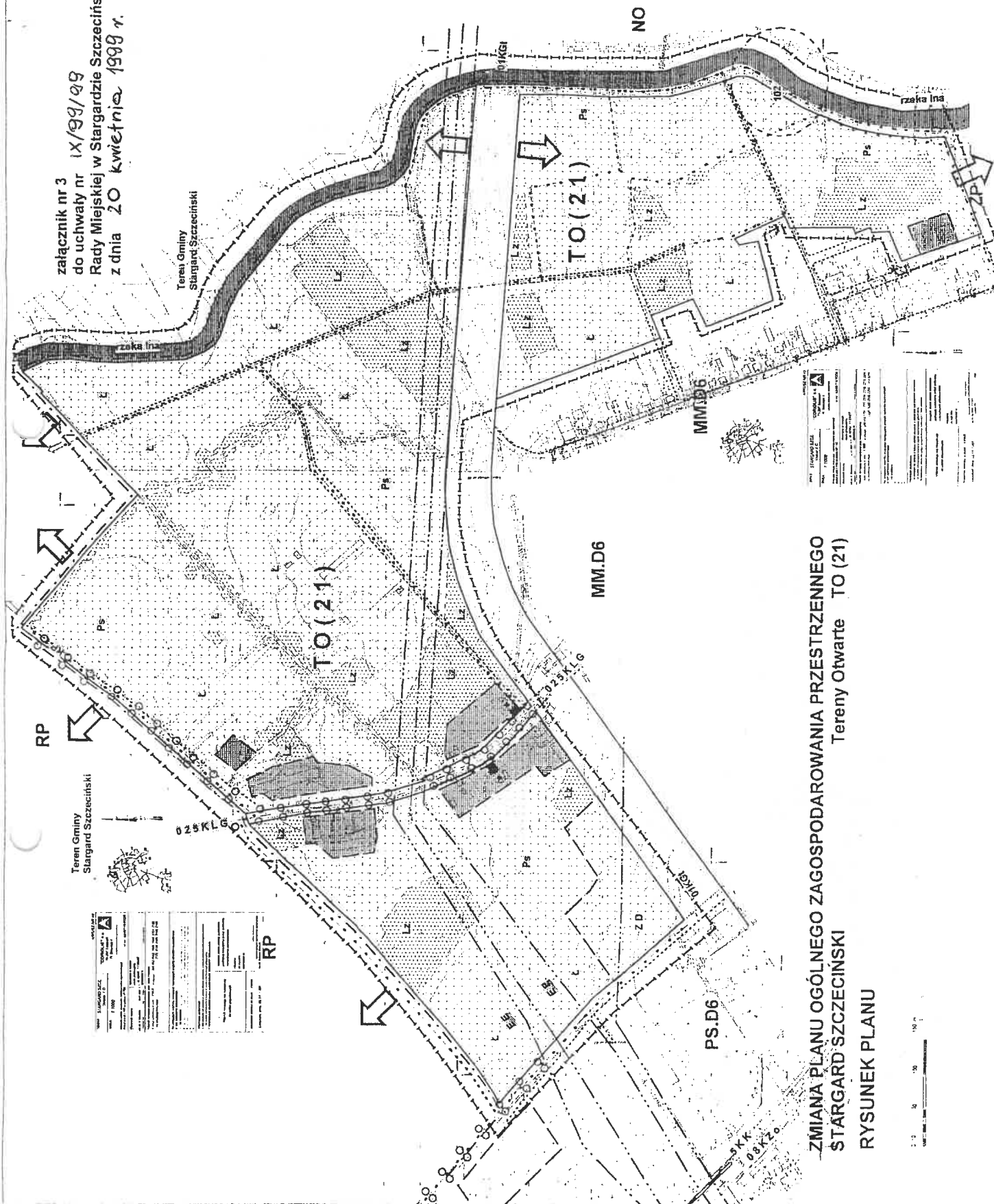
# ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARGARD SZCZECIŃSKI Tereny Otwarte TO (20)



**RYSUNEK PLANU**  
skala 1:1000

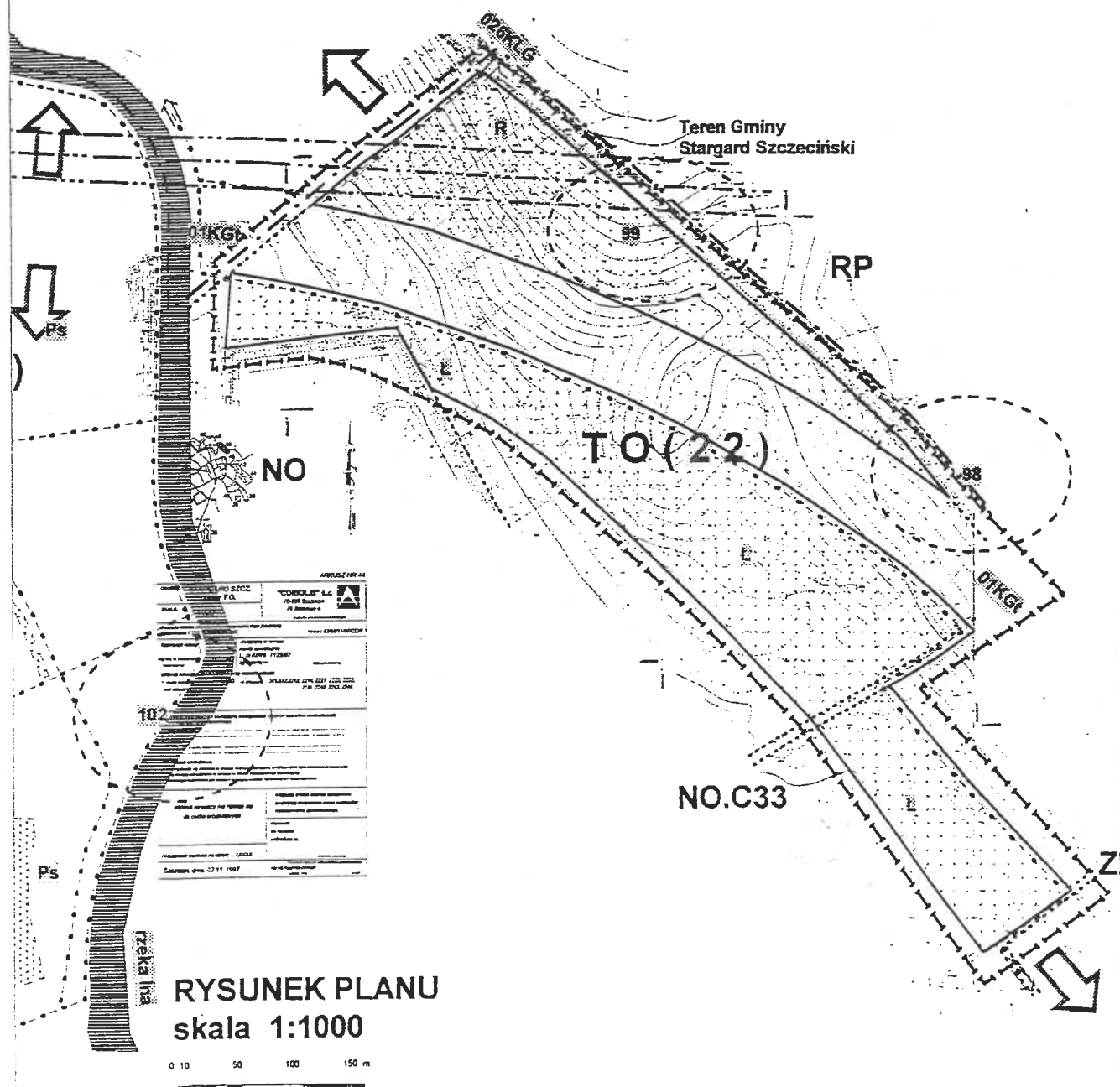
0 10 50 100 150 m

załącznik nr 3  
do uchwały nr IX/99/99  
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim  
z dnia 20 kwietnia 1999 r.

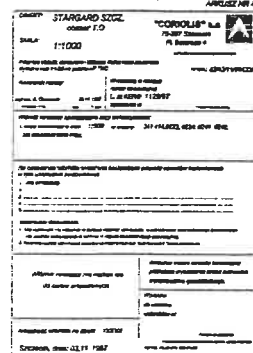


ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
STARGARD SZCZECIŃSKI  
Tereny Otwarte TO (21)  
RYSUNEK PLANU

**ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
STARGARD SZCZECIŃSKI      Tereny Otwarte    TO (22)**



# ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARGARD SZCZECIŃSKI Tereny Otwarte - TO(23)

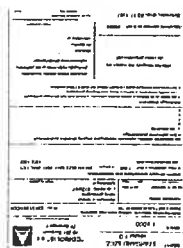


**RYSUNEK PLANU**  
**skala 1:1000**

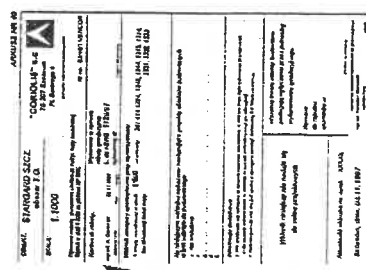


**RYSUNEK PLANU**  
**skala 1:1000**

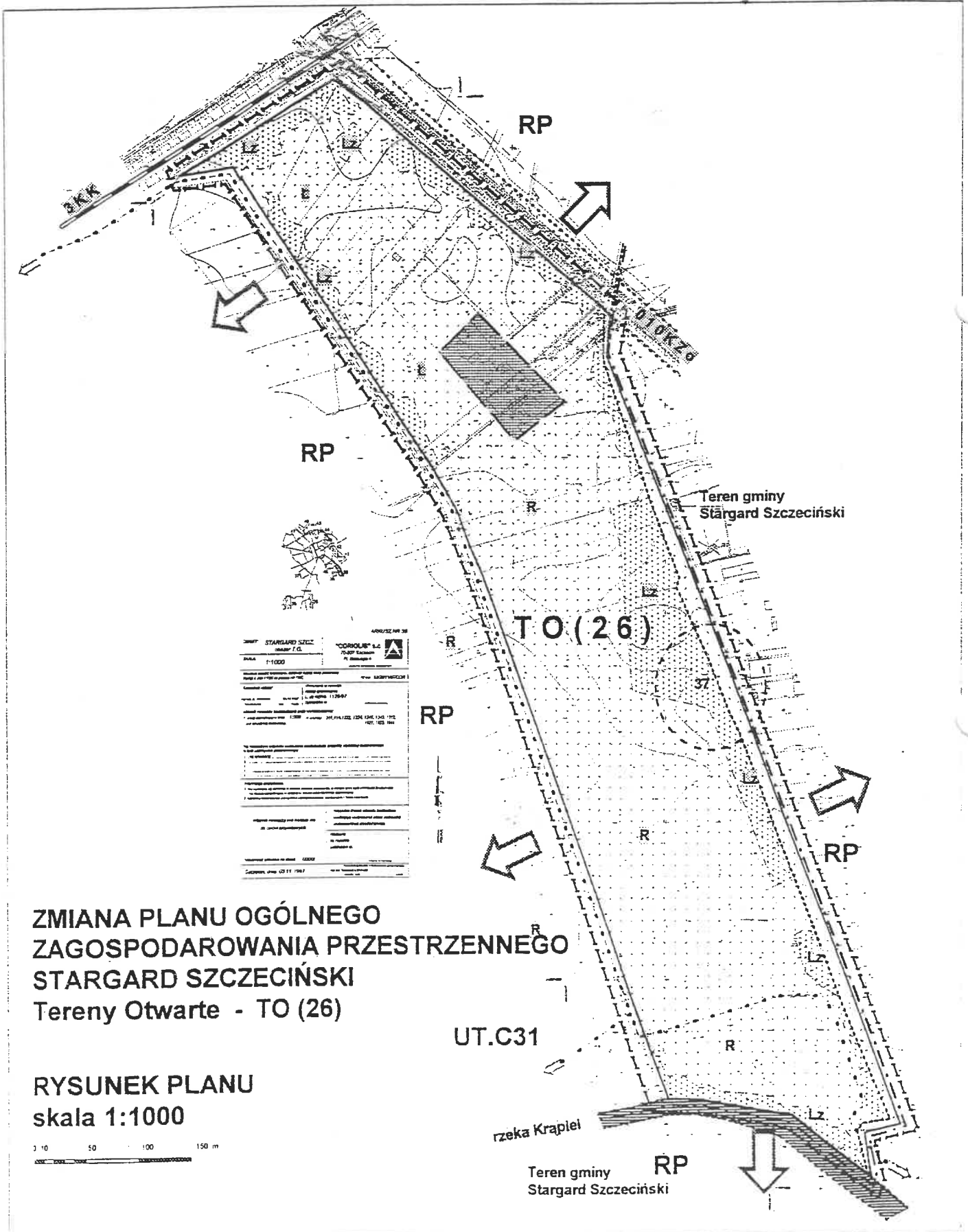
8  
9  
E



z dnia 20 kwietnia 1999 roku.



załącznik nr 8 w skali 1:5000  
do uchwały nr IX/99/99  
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim  
z dnia 20 kwietnia 1999 r.

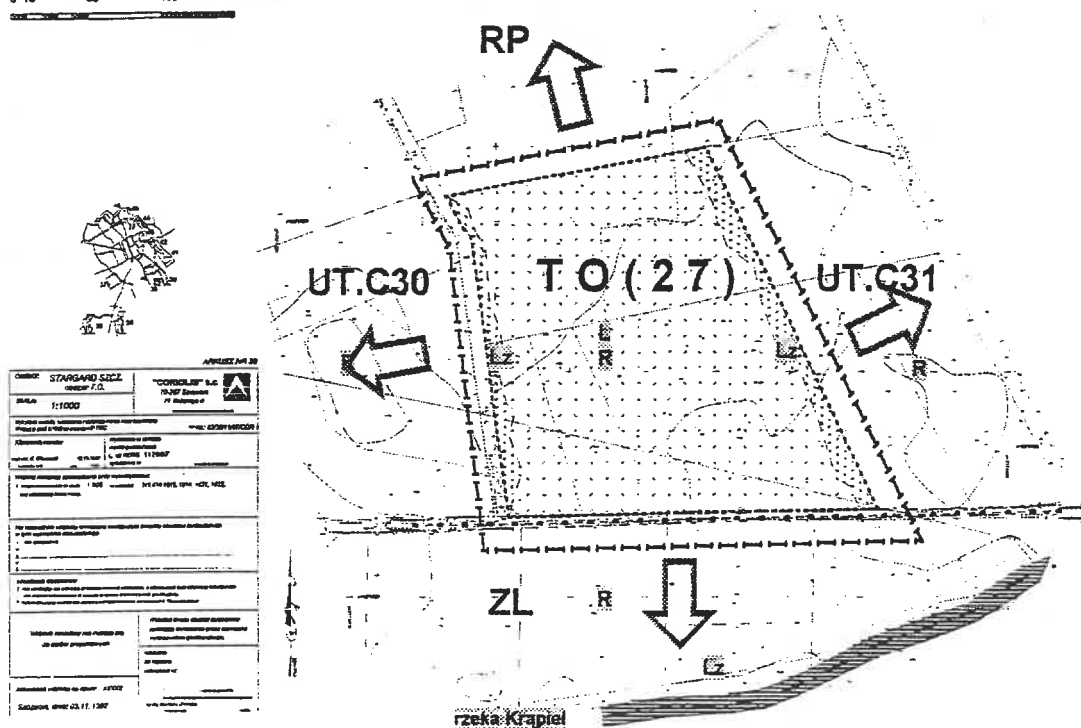


załącznik nr 9 w skali 1:5000  
do uchwały nr IX/99/99  
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim  
z dnia 20 kwietnia 1999 roku.

# ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARGARD SZCZECIŃSKI Tereny Otwarte - TO (27)

## RYSUNEK PLANU skala 1:1000

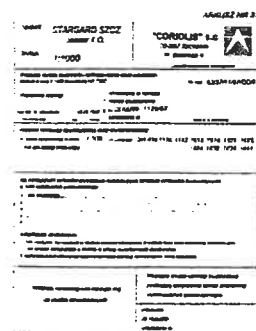
0 10 50 100 150 m



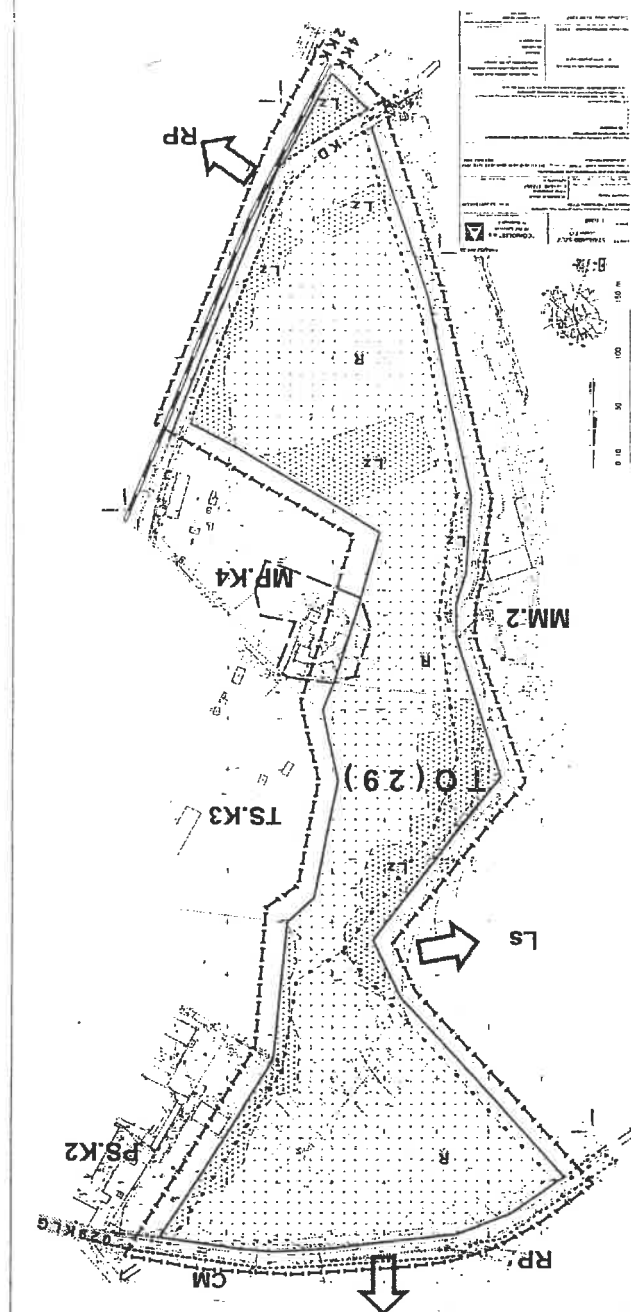


z dnia 20 kwietnia 1999 roku.

RP

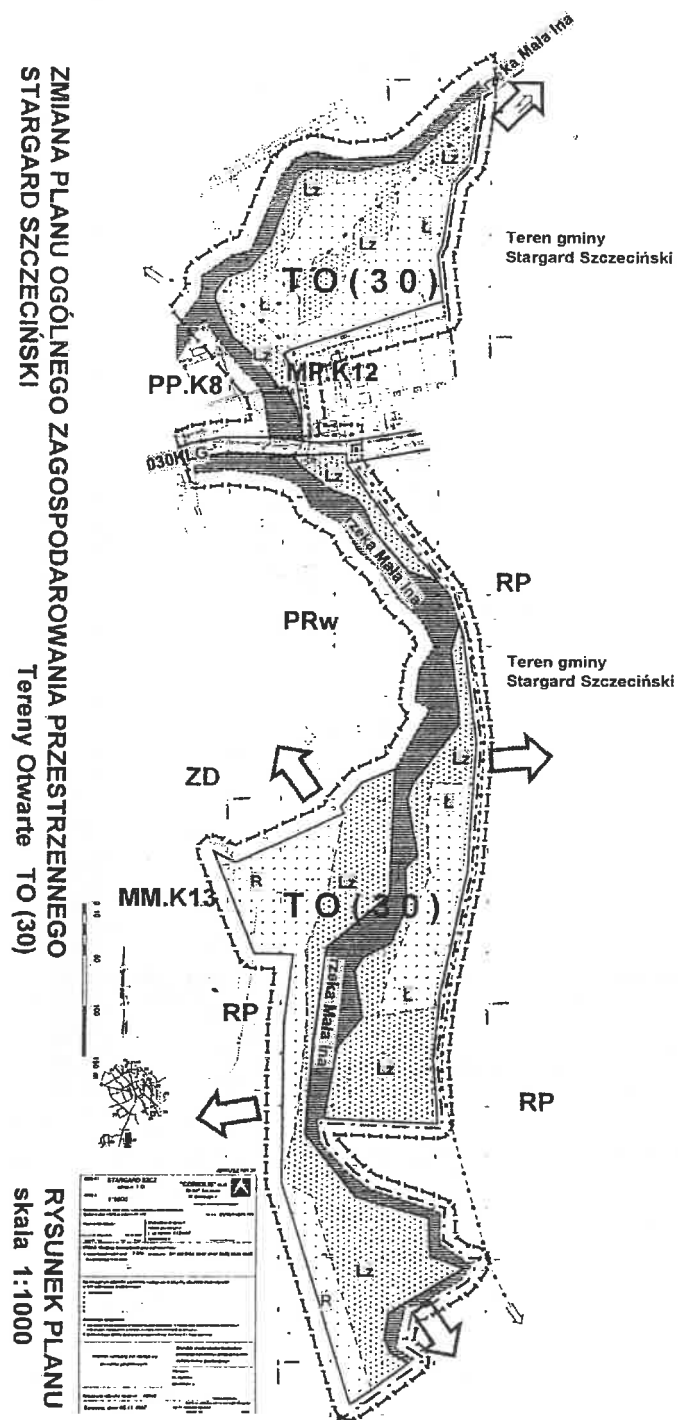


załącznik nr 11 w skali 1:5000  
do Uchwały nr IX/99/99  
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim  
z dnia 20 kwietnia 1999 roku.



ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
STARGARD SZCZECIŃSKI  
Tereny Otwarte - TO (29)  
RYSUNEK PLANU  
skala 1:1000

załącznik nr 12 w skali 1:5000  
do uchwały nr IX/99/99  
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim  
z dnia 20 kwietnia 1999 roku.




ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
STARGARD SZCZECIŃSKI  
Tereny Otwarte TO(30)

RYSUNEK PLANU  
skala 1:1000

**Temat**                      **Projekt zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącej terenów oznaczonych symbolem „TO”.**

**Część**                        **PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ ZMIANY PLANU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

**Wykonawca**                **Pracownia Autorska Architektoniczna  
arch. Jerzy Modlinger  
pracownia: 50-449 Wrocław, ul.Podwale 75**

 **mgr Jerzy Szczepański**  
**RZECZOZNAWCA MINISTRA**  
**Ochrony Środowiska**  
**Zasobów Naturalnych i Leśnictwa**  
**54-210 Wrocław, ul. Kwiska 61/3**  
**tel. 51-86-98**

**Wrocław, październik 1998 r.**

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. Założenia i metody sporządzania prognozy, podstawy prawne.

Prognozę skutków ustaleń zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów oznaczonych symbolem „TO”, opracowano na podstawie przyjętych w planie ustaleń, w aspekcie poniższych przepisów prawnych:

- Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym;
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze;
- Ustawa o ochronie przyrody;
- Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska;
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- Ustawa o lasach.

Wykorzystano ponadto następujące materiały archiwalne:

- Opracowanie fizjograficzne dla m. Stargardu Szczecińskiego;
- Raport o stanie środowiska w województwie szczecińskim - Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska Szczecin;
- Materiały Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Stargardzie Szcz. dotyczące urządzeń melioracyjnych;
- Opracowanie - „Ocena możliwości kształtowania ekologicznego doliny Iny w rejonie Stargardu Szcz.” - Dr L. Wołejko;
- Rozporządzenie Wojewody Szczecińskiego i Gorzowskiego z dnia 28.06.91 r. w sprawie ustanowienia stref ochronnych jez. Miedwie;
- Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego -1994 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński - 1994 r.

Prognozę skutków wpływu ustaleń zmian planu na środowisko przyrodnicze przedstawiono dla poszczególnych terenów, kolejno analizując:

- istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenu i terenów sąsiednich,
- stan środowiska przyrodniczego,
- wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Graficznie - na planszy „Prognoza skutków ustaleń.....” (odrębnej dla każdego terenu „TO”) dokonano zróżnicowania ustaleń planu na 3 grupy - scharakteryzowane w punkcie 3.

### 2. Ogólna charakterystyka przedmiotu zmian planu ogólnego.

Zmiany planu dotyczą 11 terenów w obrębie Stargardu Szczecińskiego, oznaczonych w planie ogólnym jako „TO” - tereny otwarte. Są to tereny niezabudowane, o walorach krajobrazowych i przyrodniczych, usytuowane w większości na obrzeżach miasta.

Tereny otwarte w mieście stanowią istotny element przestrzeni przyrodniczej miasta, a wraz z terenami zieleni mają duży wpływ na jakość życia mieszkańców:

- służą codziennemu wypoczynkowi i rekreacji,
- kształtują charakter i wygląd otoczenia terenów zabudowanych,
- stanowią teren ekspozycji staromiejskiego zespołu zabytkowego i obszarów naturalnego krajobrazu,

- stanowią ostoję ptactwa i drobnych zwierząt w mieście,
- służą prowadzeniu produkcji rolnej.

W projekcie zmian planu dokonano zróżnicowania ustaleń dla terenów otwartych uwzględniając - usytuowanie w mieście, związki funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem, warunki środowiska przyrodniczego, wnioski i postulaty, ustalenia planu ogólnego dla terenów sąsiednich.

Przedmiot zmiany planu ogólnego, podsumowując - to : uszczegółowienie i zróżnicowanie zapisów dotyczących poszczególnych terenów otwartych, przy maksymalnym poszanowaniu walorów krajobrazowych i przyrodniczych - dla wzbogacenia i ochrony przyrodniczej przestrzeni miasta.

### **3. Ustalenia planu w aspekcie ochrony środowiska**

W ustaleniach zmiany planu położono nacisk, przede wszystkim na:

- utrzymanie i wzbogacenie powiązań przyrodniczych,
- ochronę i wzbogacenie wszelkich form zieleni,
- utrzymanie charakteru terenów otwartych jako niezabudowanych poprzez ograniczenie możliwości zabudowy,
- ochronę użytkowania rolnego na glebach o wyższych klasach.

Ustalenia planu, w aspekcie możliwości wpływu na środowisko przyrodnicze, można podzielić na 3 grupy.

#### **3.1. Ustalenia nie zmieniające istniejącego stanu środowiska przyrodniczego:**

- dopuszczenie utrzymania upraw polowych, ogrodniczych, sadowniczych,
- dopuszczenia groduzenia w oznaczonych obszarach, przy zachowaniu pasów terenów nieogrodzonych wzdłuż dróg, kanałów, rzek dla utrzymania powiązań przyrodniczych,
- ochrona istniejących urządzeń melioracyjnych,
- utrzymanie charakteru terenów otwartych jako niezabudowanych poprzez ograniczenie możliwości zabudowy,
- wykorzystanie istn. ukształtowania terenu dla prowadzenia alei pieszych i rowerowych,

#### **3.2. Ustalenia mogące poprawić stan środowiska przyrodniczego:**

- ochrona i rozbudowa istniejącej zieleni: skupisk zieleni wysokiej, szpalerów przyulicznych, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, zieleni wzdłuż brzegów kanałów,
- renaturyzacja brzegów rzek, kanałów i cieków - wzbogacanie zielenią dla biologicznej obudowy oraz ochrony cieków i wód.

#### **3.3. Ustalenia dopuszczające wprowadzanie nowych elementów zainwestowania nie pogarszającego stanu środowiska:**

- dopuszczenie ograniczonej możliwości zabudowy w terenach już częściowo zainwestowanych zabudową siedliskową, przy rozwiązaniu gospodarki wodno-ściekowej z zastosowaniem odpowiednich wymagań (szczególnie w strefach zasobowych wód i planowanego ujęcia wód),
- dopuszczenie wydzielania na określonym terenie działek o charakterze ogrodów działkowych, z zabudową altan dla rekreacji indywidualnej.

## 4. Stan środowiska naturalnego - ogólny zarys

### 4.1. Usytuowanie obszarów otwartych TO

Tereny objęte zmianami planu usytuowane są, z wyjątkiem dwóch, na obrzeżach miasta - przy granicy z gminą. Dokładne usytuowanie podano w analizach szczegółowych.

### 4.2. Warunki fizjograficzne

#### Położenie regionalne, morfologia

Wg podziału fizyczno-geograficznego Polski (wg J.Kondrackiego) Stargard Szczeciński usytuowany jest w makroregionie - Pobrzeże Szczecińskie, w mezoregionie - Równina Pyrzycko-Stargardzka, obejmującej zróżnicowany obszar tarasów zastoiskowych wokół Jeziora Miedwie oraz wysoczyzn z nimi sąsiadujących.

Pod względem morfologicznym tereny objęte zmianami usytuowane są w obrębie doliny Iny oraz częściowo na krawędzi lub wysoczyźnie morenowej.

#### Budowa geologiczna i warunki wodne

W dolinie Iny przeważają gleby mułowo-bagienne, w obrębie wysoczyzn morenowych czarnoziemom towarzyszą gleby brunatne i bielice.

Przeważają grunty słabonośne, piaszczyste, średniozagęszczone o dość dużych miąższościach - do 10 m, niekiedy z przewarstwieniami namułów lub organiczne do gł. 1,0 - 5,0 m, lokalnie na glinach lub iłach. Wody gruntowe występują przeważnie na poziomie 1,0-2,0 m p.p.t., o okresowych wahaniami w cyklu rocznym. W części terenów wody zalegają płycej niż 1,0 m p.p.t., powodując czasami zalewanie i podtapianie.

W obrębie wysoczyzny tereny posiadają nośne podłoże z mineralnych gruntów piaszczystych lub spoistych o dużej miąższości. Warstwa wodonośna poniżej 10 m p.p.t.

Opracowywane tereny usytuowane są na ogół w obszarach alimentacji podziemnych wód użytkowych.

#### Warunki klimatyczne

Stargard Szczeciński (wg regionalizacji Cz.Koźmińskiego) leży w krainie VII - „Goleniowsko-Pyrzyckiej”, o szeregu cechach charakterystycznych dla klimatu morskiego - łagodne zimy, niższe niż na innych terenach Polski temperatury lata, niewielkie wahania rocznych temperatur.

##### Niektóre dane klimatyczne dla regionu:

- średnia temperatura stycznia	-0,9 °C
- średnia temperatura lipca	18,0 °C
- średnia roczna temperatura powietrza	7,5-8,0 °C
- średnia amplituda temperatur rocznych	19,7
- czas trwania zimy	51 dni
- czas trwania lata	87 dni
- suma opadów rocznych	560 mm
- długość okresu wegetacyjnego	217 -224 dni
- średnia liczba dni z pokrywą śnieżną	36-50
- średnie zachmurzenie	5-5,3
- średnioroczna wilgotność względna	78 %
- przeważające kierunki wiatrów	pd-zach., zach.

Warunki klimatyczne lokalnie - dla poszczególnych terenów, są zróżnicowane i zależne od usytuowania, ukształtowania i zainwestowania obszaru.

Tereny, w większości usytuowane nad ciekami wodnymi, posiadają topoklimat charakterystyczny dla den dolinnych i drobnych form wklęsłych: słabe przewietrzanie, zmniejszone dobowe amplitudy temperatury, ograniczony dostęp promieniowania słonecznego, duża wilgotność powietrza, tworzenie zastoisk zimnego powietrza, częste przymrozki przygruntowe, mgły, opary. Tereny usytuowane poza dolinami rzek i cieków, na wysoczyźnie, posiadają korzystne warunki solarne, dobre przewietrzanie bez przyziemnych inwersji temperatury.

#### **4.3. Poszczególne komponenty środowiska - stan i zagrożenie**

##### **Higiena atmosfery**

Na stan higieny atmosfery Stargardu Szczecińskiego wpływ ma wysokość emisji poszczególnych zanieczyszczeń przez główne źródła - duże zakłady przemysłowe oraz tzw. niska emisja - lokalne kotłownie, komunikacja.

Emisja największych źródeł zanieczyszczeń powietrza z woj. szczecińskim nie wpływa znacząco na higienę atmosfery miasta, gdyż jest to tzw. emisja wysoka, zorganizowana, o dobrych warunkach rozprzestrzeniania.

Emisja gł. zanieczyszczeń powietrza -  $\text{NO}_2$ ,  $\text{SO}_2$ , pyłu zawieszonego, nie przekracza dopuszczalnych wartości stężeń. Stan higieny atmosfery terenów otwartych jest korzystniejszy niż w mieście, ze względu na usytuowanie na obrzeżach miasta, na styku z terenami niezabudowanymi gminy i z powodu braku źródeł emisji zanieczyszczeń atmosfery. „„„

##### **Klimat akustyczny**

W odniesieniu do analizowanych terenów głównymi źródłami emisji hałasu do środowiska są: ruch drogowy i kolejowy. Inne źródła hałasu - jak zakłady przemysłowe, duże obiekty komunikacyjne, działalność bytowa ludzi, nie dotyczą TO, z powodu ich położenia i zagospodarowania.

Ze względu na usytuowanie terenów otwartych przy drogach dojazdowych, lokalnych i zbiorczych, w terenach niezurbanizowanych, natężenie ruchu drogowego jest stosunkowo niewielkie i nieuciążliwe ze względu na poziom hałasu.

Ruch kolejowy, jako źródło hałasu, dotyczy trzech terenów, usytuowanych wzdłuż linii kolejowych. W 2 przypadkach są to linie lokalne, o niewielkim ruchu pociągów. Jedynie linia kolejowa przylegająca do terenu poniżej ul. Andersa charakteryzuje się dużym natężeniem ruchu i jest uciążliwa pod względem akustycznym..

##### **Gospodarka wodno-ściekowa**

Wszystkie rzeki w Stargardzie Szczecińskim - Ina, Mała Ina, Krapiel i Mała Krapiel prowadzą wody pozaklasowe.

Zabudowa w obrębie opracowywanych terenów jest zabudową zagrodową - związaną z użytkowaniem rolniczym gruntów. Gospodarka wodno-ściekowa jest rozwiązywana w indywidualny sposób - zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego i gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych..

W pn. części miasta, przy granicy z gminą, planowane jest perspektywicznie ujęcie wód podziemnych WZ „Północ” dla Stargardu Szczecińskiego. Udokumentowano zasoby wodne w klasie „B”. Pd.zach. część Stargardu znajduje się w obrębie strefy ochronnej pośredniej „B” ujęcia wody „Miedwie”, a część pd.wsch. w projektowanej strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych WZ „Kluczewo”.



## **Zagrożenia nadzwyczajne**

Stargard Szczeciński, ze względu na swoje położenie w zlewni rzeki Iny oraz stan techniczny urządzeń i budowli wodnych narażony jest na niebezpieczeństwo powodzi. Nieomal wszystkie analizowane tereny - usytuowane nad Iną, Małą Iną, Krapielą i Małą Krapielą, są w przypadku powodzi narażone na zalanie w pierwszej kolejności.

Warunkiem poprawy bezpieczeństwa przeciwpowodziowego jest regulacja przepływów w okresie stanów wysokich (zbiorniki retencyjne, jazy, modernizacja koryt rzek i cieków), a także utrzymanie i modernizacja niezbędnych obwałowań.

Innym, potencjalnym zagrożeniem nadzwyczajnym dla środowiska przyrodniczego i ludzi są przewozy niebezpiecznych środków kolejną i drogami miejskimi.

## **II. PROGNOZA - analizy szczegółowe**

### **1. Teren otwarty TO (20)**

#### **1.1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu oraz ich wpływ na środowisko przyrodnicze.**

Teren usytuowany w dzielnicy Mokrzyca - pomiędzy pn. granicą miasta, ul. Podleśną i linią kolejową do Żarowa, ul. Orzeszkowej, na pn. od terenów produkcyjno-składowych. Teren bez zainwestowania budowlanego, w całości użytkowany rolniczo. Na jednej z działek występuje sad.

Ulica E. Orzeszkowej od granic miasta nieutwardzona, po obu stronach szpalery wysokich drzew. Wzdłuż ulicy występują rowy melioracyjne.

Przez teren przebiegają 3 sieci elektroenergetyczne - w tym linia wysokiego napięcia 110 kV. Dotychczasowy sposób użytkowania terenu może oddziaływać na środowisko przyrodnicze w zakresie upraw polowych oraz w zakresie pola elektromagnetycznego wzdłuż linii EE wysokich napięć.

#### **1.2. Stan środowiska przyrodniczego.**

*Położenie, rzeźba terenu, wody powierzchniowe, gleby, klimat, zieleń:*

- teren opracowania leży w obrębie doliny Iny, w części obszaru narażony na zalanie,
- obszar alimentacji użytkowych wód podziemnych,
- gleby średniodobre i średnie - grunty orne kl. III b, IV, pastwiska i łąki kl. III i IV,
- warunki gruntowo-wodne: grunty słabonośne, wody gruntowe płytkie (pon. 1,0 m p.p.t.) o okresowych wahaniami (możliwość podtapiania),
- warunki topoklimatyczne niekorzystne: duża wilgotność powietrza, częste inwersje temperatury, przygruntowe skłonności do tworzenia się mgieł, oparów,
- cenne szpalery drzew wzdłuż ul. Orzeszkowej.

*Elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego:*

- linia kolejowa do Żarowa może stanowić pewną uciążliwość w zakresie hałasu,
- inne uciążliwości nie występują.

#### **1.3. Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze:**

*W projekcie planu przyjęto następujące zasady:*

- utrzymanie zakazu trwałej zabudowy z dopuszczeniem upraw polowych, łąk, pastwisk i ogrodów - ze względu na przyrodnicze powiązania (dolina Iny), ochronę gruntów rol-

nych, względów sanitarnych i technicznych (brak uzbrojenia, sąsiedztwo terenów wodonośnych,

- zachowanie ul. E. Orzeszkowej z cennym starodrzewem jako alei pieszej wyprowadzającej z miasta, z ochroną zieleni alei oraz charakteru drogi gruntowej,
- dopuszczenie w wyznaczonych obszarach wygrodzenia działek o charakterze ogrodów z dopuszczeniem drewnianej zabudowy altan dla rekreacji indywidualnej,
- czasowe dopuszczenie zabudowy gospodarczej związanej z uprawami ogrodowymi i sadowniczymi.

Realizacja powyższych zasad nie stwarza zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz nie pogarsza stanu środowiska.

Można przyjąć, że realizacja ustaleń planu nie stanowi uciążliwości dla możliwego w przyszłości ujęcia wody WZ Północ.

## **2. Teren otwarty TO (21)**

### **2.1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu oraz ich wpływ na środowisko przyrodnicze.**

Teren usytuowany w dzielnicy Mokrzyca, pomiędzy ul. E. Orzeszkowej, pn. granicą miasta, rz. Iną, zabudową przy ul. Polnej. Teren w całości użytkowany rolniczo. Zieleń występuje w ograniczonym zakresie. Na terenie znajdują się działki użytkowane na produkcję zwierzęcą - fermy drobiu i trzody chlewnej. Wzdłuż ul. Reymonta występuje pojedyncza zabudowa podmiejska, częściowo o charakterze zagrodowym (6 siedlisk) oraz zakład rzemieślniczy. Wzdłuż rz. Iny wał przeciwpowodziowy, który na wysokości ul. Polnej odchodzi od rzeki i biegnie do ul. Brzozowej na wys. wlotu ul. Polnej. Z części terenu (wzdłuż Iny) ekspozycja otwartych terenów podmiejskich, o wysokich walorach naturalnego krajobrazu. Występują urządzenia melioracyjne.

Dotychczasowy sposób użytkowania terenu może oddziaływać na środowisko przyrodnicze w zakresie produkcji rolniczej oraz w zakresie pola elektromagnetycznego wzdłuż linii EE wysokich napięć.

### **2.2. Stan środowiska przyrodniczego.**

*Położenie, rzeźba terenu, wody powierzchniowe, gleby, klimat, zieleń:*

- teren otwarty, użytkowany rolniczo, gleby średniodobre i średnie - grunty orne kl. IV, V, łąki i pastwiska kl. III, IV, V, VI.,
- teren opracowania leży w dolinie rz. Iny, w części obszaru narażony na zalanie,
- obszar alimentacji użytkowych wód podziemnych,
- warunki gruntowo-wodne: grunty słabonośne, wody gruntowe płytkie (pon. 1,0 m) o okresowych wahaniach (możliwość podtapiania),
- zieleń w postaci zadrzewień i zakrzewień śródpolnych szczególnie wzdłuż kanałów melioracyjnych, ponadto szpalery drzew wzdłuż niektórych dróg oraz nieliczne skupiska zieleni wysokiej - największe poniżej ulicy Gospodarskiej.
- warunki topoklimatyczne niekorzystne: duża wilgotność powietrza, częste inwersje temperatury, przygruntowe skłonności do tworzenia się mgieł, oparów-charakterystyczne dla podmokłych den dolinnych pokrytych roślinnością łąkową.

*Elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego:*

- funkcjonowanie ferm kurzej i trzody chlewnej, ze względu na usytuowanie w obrębie terenów alimentacji wód podziemnych i w związku z planowaną budową ujęcia WZ „Północ” wymaga przeanalizowania pod kątem warunków sanitarnych i możliwych zagrożeń na etapie projektowania ujęcia i stref ochronnych,

- inne uciążliwości nie występują.

### **2.3. Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze:**

*W projekcie planu przyjęto następujące zasady:*

- utrzymanie zakazu zabudowy dla terenu poza obszarem ul. Reymonta (również siedliskowej rolnej),
- dopuszczenie zabudowy wyłącznie w wyznaczonym obszarze z możliwością rozbudowy już istniejącej oraz nowej zabudowy siedliskowej rolnej, z dopuszczeniem dodatkowych funkcji usług nieuciążliwych lokalnych,
- ustala się zastrzone wymagania sanitarne ze względu na sąsiedztwo terenów wodonośnych.
- utrzymanie użytkowania rolnego: głównie łąk (ŁIII) i pastwisk z dopuszczeniem istniejącej zabudowy gospodarczej (poza wyznaczonym terenem) wyłącznie jako czasowej i związanej z produkcją rolną,
- utrzymanie i ochrona zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, skupisk zieleni wysokiej, szpalerów drzew wzdłuż ulic,
- wprowadzenie zadrzewień terenów wzdłuż cieków wodnych, podmokłych oraz nieużytkowanych rolnych,
- utrzymanie powiązań przyrodniczych oraz przejść pieszych i rowerowych wzdłuż koryta rzeki Iny pod wiaduktem drogi 01kGt - obwodnicy północnej.

Realizacja powyższych zasad nie stwarza zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz nie pogarsza stanu środowiska.

Można przyjąć, że realizacja ustaleń planu nie stanowi uciążliwości dla możliwego w przyszłości ujęcia wody WZ Północ.

### **3. Teren otwarty TO ( 22)**

#### **3.1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu oraz ich wpływ na środowisko przyrodnicze.**

Teren usytuowany w dzielnicy Źródelnia, przy pn. granicy miasta, pomiędzy oczyszczalnią ścieków, a ul. Morską - wylotem na Klępino. Od południa przylegają tereny ogrodów działkowych. Teren otwarty, w całości użytkowany rolniczo. Przez teren przebiegają 4 linie elektroenergetyczne, w tym sieci WN 110 kV. Teren opada w stronę oczyszczalni ścieków.

Występują urządzenia melioracyjne.

Dotychczasowy sposób użytkowania terenu może oddziaływać na środowisko przyrodnicze w zakresie produkcji rolniczej oraz w zakresie pola elektromagnetycznego wzdłuż linii EE wysokich napięć.

#### **3.2. Stan środowiska przyrodniczego.**

*Położenie, rzeźba terenu, wody powierzchniowe, gleby, klimat, zieleń:*

- teren otwarty, w całości użytkowany rolniczo,
- teren usytuowany na granicy doliny rz. Iny i wysoczyzny morenowej,
- w części terenu występują spadki powyżej 5 %,
- grunty orne średniodobre i średnie kl. IIIb, IVa, IV b, łąki i pastwiska kl. III, IV, V.
- warunki gruntowo-wodne i klimatyczne zróżnicowane, dla terenów w obrębie doliny grunty słabonośne, piaszczyste, wody gruntowe na poz. 1,0-2,0 m, warunki klimatyczne niekorzystne, tereny na wysoczyźnie posiadają bardzo dobre warunki gruntowo-wodne i korzystne warunki topoklimatyczne,

- brak trwałej zieleni.
- Dotychczasowy sposób użytkowania terenu jest - z punktu widzenia zagrożeń, neutralny dla środowiska przyrodniczego.

### 3.3. Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze:

*W projekcie planu przyjęto następujące zasady:*

- utrzymanie użytkowania rolnego,
- zakaz zabudowy i trwałych wygrodzeń (dopuszczalne drewniane z poziomych żerdzi) na terenach rolnych,
- utrzymanie powiązań przyrodniczych oraz przejść pieszych i rowerowych wzdłuż krawędzi wysoczyzny oraz koryta rzeki Iny, pod wiaduktem drogi 01kGt - obwodnicy północnej.

Realizacja powyższych zasad nie stwarza zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz nie pogarsza stanu środowiska. Proponowane w planie zagospodarowanie terenu, zwłaszcza poprzez utrzymanie i wzbogacenie istniejących powiązań przyrodniczych należy ocenić jako czynnik pośredni ochrony przyrody.

## 4. Teren otwarty TO (23)

### 4.1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu oraz ich wpływ na środowisko przyrodnicze.

Teren usytuowany w dzielnicy Przedmieście, na wsch. od ul. Michała Drzymały, po obu stronach rzeki Mała Krapiel, niedaleko jej ujścia do Iny. Użytkowanie terenu zróżnicowane: przy ul. Drzymały - ogrody działkowe, na zapleczu zabudowy jednorodzinnej teren użytkowany jako ogrody. Na prawym brzegu rzeki tereny użytków zielonych i rolnych, obecnie zdewastowane poprzez składowanie materiałów budowlanych i gruzu. Teren w widłach rzeki i kanału - rolny kl. IIIb, nieużytkowany rolniczo, w wieczystym użytkowaniu Przedsiębiorstwa Państwowej Komunikacji Samochodowej jako teren bazy. Wzdłuż kanału i rzeki rosną wysokie drzewa. Występują urządzenia melioracyjne.

Dotychczasowy sposób użytkowania terenu może oddziaływać na środowisko przyrodnicze w zakresie produkcji rolniczej oraz w zakresie oddziaływania bazy samochodowej i niekontrolowanych składowisk w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki i kanału.

### 4.2. Stan środowiska przyrodniczego.

*Położenie, rzeźba terenu, wody powierzchniowe, gleby, klimat, zieleni:*

- teren usytuowany po obu stronach Małej Krapieli (d. Młynówki), w dolinie rz. Iny, narażony na zalanie,
- obszar alimentacji użytkowych wód podziemnych,
- grunty słabonośne, piaszczyste, wody gruntowe na poz. 1,0-2,0 m, możliwość podtapiania
- topoklimat niekorzystny, duża wilgotność powietrza, częste inwersje temperatury, skłonność do tworzenia się mgieł i oparów,
- wzdłuż kanału i rzeki wysoka zieleni,

Teren w całości w strefie ekspozycji panoramy Starego Miasta oraz na styku otwartych terenów podmiejskich w kierunku wsi Klepino, o wysokich walorach krajobrazowych.

*Elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego:*

Dewastacja terenu na placu budowy doprowadziła do zniszczenia naturalnego ukształtowania i pokrycia brzegów Młynówki.

### 4.3. Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze:

*W projekcie planu przyjęto następujące zasady:*

- utrzymanie zakazu zabudowy ze względu na znaczenie powiązań przyrodniczych oraz ze względu na położenie terenu w strefie ochrony ekspozycji panoramy staromiejskiej,
- realizowanie powiązań przyrodniczych i funkcjonalnych poprzez dostępne przejścia wzdłuż koryta rzeki Mała Krapiel, na obu brzegach,
- utrzymanie i wzbogacenie zieleni wzdłuż rzeki i kanału Bydgoskiego dla odtworzenia naturalnej obudowy biologicznej koryta (renaturyzacja rzeki),
- dopuszcza się czasowe utrzymanie istniejących ogrodów działkowych, pod warunkiem udostępnienia alei pieszej wzdłuż rzeki,
- dopuszcza się czasową zabudowę gospodarczą związaną z użytkowaniem terenu.

Realizacja powyższych zasad nie stwarza zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz nie pogarsza stanu środowiska. Proponowane w planie zagospodarowanie terenu zwłaszcza poprzez utrzymanie i wzbogacenie istniejących powiązań przyrodniczych należy ocenić jako czynnik pośredni ochrony przyrody.

## 5. Teren otwarty TO (24)

### 5.1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu oraz ich wpływ na środowisko przyrodnicze.

Teren usytuowany w dzielnicy Barnimowskie, na pd. od terenów zielonych przy ul. Gdańskiej, pomiędzy rzeką Mała Krapiel, ul. Źródlaną i Grunwaldzką, a ul. Rolniczą, aż do pd. granicy miasta na linii kolejowej.

Na wsch. od terenu TO uprawy polowe. Częściowo teren nadrzeczny, podmokły. Na zach. od rzeki Mała Krapiel (dawniej Młynówka) ogrody działkowe, bezpośrednio przy ul. Źródlanej i Grunwaldzkiej pojedyncze domy mieszkalne na działkach siedliskowych (4 gospodarstwa). Tereny użytkowane jako rolne - kl. IVa, IVb, pastwiska i łąki - kl. III, IV. Przez teren w części północnej przebiegają linie wysokich napięć do GPZ -Wschód przy ul. Źródlanej. Występują urządzenia melioracyjne.

Dotychczasowy sposób użytkowania terenu może oddziaływać na środowisko przyrodnicze w zakresie upraw polowych oraz w zakresie pola elektromagnetycznego wzdłuż linii EE wysokich napięć.

### 5.2. Stan środowiska przyrodniczego.

*Położenie, rzeźba terenu, wody powierzchniowe, gleby, klimat, zieleń:*

- teren usytuowany w dolinie rz. Iny, nad rzeką Małą Krapiele,
- pd. część - obszar alimentacji użytkowych wód podziemnych,
- grunty słabonośne, piaszczyste, wody gruntowe na poz. 1,0-2,0 m, lokalnie grunty podmokłe, możliwość podtapiania,
- topoklimat niekorzystny, duża wilgotność powietrza, słabe przewietrzanie, tworzenie się zastoisk zimnego powietrza i przygruntowych przymrozków,
- zieleń wysoka wzdłuż cieku, w pd. części terenu o charakterze łęgowego lasu (wierzby, osiki, topole), częściowo zieleń niska, łąkowa,
- wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej cenny starodrzew w postaci szpaleru.

*Elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego:*

W terenie opracowania z wyjątkiem linii wysokich napięć, stanowiących źródła szkodliwego dla ludzi i zwierząt pola elektromagnetycznego, brak zagrożeń dla środowiska.

### 5.3. Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze:

*W projekcie planu przyjęto następujące zasady:*

- utrzymanie zakazu zabudowy dla całego terenu ze względu na powiązania przyrodnicze (dolina rzeki Mała Krapiel), ochronę gruntów rolnych (Ł.III), warunki sanitarne i techniczne (brak uzbrojenia oraz w południowej części obszar alimentacji użytkowych wód podziemnych, tereny podtapiane i podmokłe).
- dopuszczenie użytkowania rolnego z dopuszczeniem zabudowy istniejącej oraz drewnianej zabudowy gospodarczej jako czasowej, związanej wyłącznie z produkcją rolną,
- dopuszczenie grodzenia terenów rolnych płotami drewnianymi z żerdzi poziomych oraz trwałą zielenią, z udostępnieniem przejścia wzdłuż rzeki (min. 5 m).
- utrzymanie zieleni wysokiej wzdłuż rzeki i cieków wodnych, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- zagospodarowanie brzegów i terenów podtapianych zielenią łągową, w celu utworzenia naturalnej obudowy biologicznej rzeki (renaturyzacja).

Realizacja powyższych zasad nie stwarza zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz nie pogarsza stanu środowiska, a realizacja zaleceń dot. renaturyzacji poprawia stan środowiska naturalnego.

Proponowane w planie zagospodarowanie terenu, zwłaszcza poprzez utrzymanie i wzbogacenie istniejących powiązań przyrodniczych należy ocenić jako czynnik pośredni ochrony przyrody.

## 6. Teren otwarty TO (25)

### 6.1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu oraz ich wpływ na środowisko przyrodnicze.

Teren usytuowany w dzielnicy Przedmieście Poznańskie, pomiędzy ul. Wiejską, ul. Andersa, ul. Bydgoską, linią kolejową od południa i zabudową przy al. Dębowej od północy. Teren w większości niezabudowany, od pn. graniczy z terenami zabudowy mieszk. jednorodzinnej. Użytkowany rolniczo. Teren przecinają ulice: Sikorskiego i Dębowa, nieutwardzone ze szpalarami drzew, z pojedynczymi obiektami zabudowy siedliskowej, jednorodzinnej. Występują dwie fermy kurze oraz gospodarstwa ogrodnicze. Na terenie występują urządzenia melioracyjne.

Dotychczasowy sposób użytkowania terenu może oddziaływać na środowisko przyrodnicze w zakresie produkcji rolniczej (fermy kurze w pobliżu zabudowy mieszkaniowej stanowią dużą uciążliwość dla mieszkańców).

### 6.2. Stan środowiska przyrodniczego.

*Położenie, rzeźba terenu, wody powierzchniowe, gleby, klimat, zieleń:*

- teren usytuowany w dolinie rz. Iny, częściowo narażony na zalanie powodziowe, (podtopienie terenu w 1987 r. od strony południowej z rz. Krapiel poprzez wiadukt kolejowy),
- obszar alimentacji użytkowych wód podziemnych,
- grunty orne kl. IVa, IV b, V, pastwiska kl. IV i łąki kl. V,
- grunty słabonośne, piaszczyste, wody gruntowe na poz. 1,0-2,0 m,
- topoklimat niekorzystny, duża wilgotność powietrza, słabe przewietrzanie, częste inwersje temperatury i przygruntowe skłonności do tworzenia się mgieł i oparów.
- cenne szpalery dębów wzdłuż ul. Dębowej,

*Elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego:*

W terenie opracowania nie występują elementy uciążliwe dla środowiska, z wyjątkiem linii kolejowej, będącej źródłem emisji hałasu.

### **6.3. Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze:**

*W projekcie planu przyjęto następujące zasady:*

- utrzymanie zakazu zabudowy dla terenu poza wyznaczonymi obszarami wzdłuż ulicy W.Sikorskiego, alei Dębowej i ul. W.Andersa ,
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej o charakterze siedliskowym ,
- utrzymanie użytkowania rolnego, łąk pastwisk z dopuszczeniem istniejącej zabudowy gospodarczej (poza wyznaczonym terenem) wyłącznie jako czasowej,
- utrzymanie i ochrona zieleni alei Dębowej z cennym starodrzewem oraz charakteru drogi gruntowej, która pełni funkcję alei pieszej wyprowadzającej z miasta w kierunku rzeki Krapiel , o znaczeniu rekreacyjnym,
- wyznaczenie alei pieszej wzdłuż nasypu kolejowego łączącej ul. Wiejską z ul. Sikorskiego.

Realizacja powyższych zasad nie stwarza zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz nie pogarsza stanu środowiska.

## **7. Teren otwarty TO (26)**

### **7.1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu oraz ich wpływ na środowisko przyrodnicze.**

Teren usytuowany w dzielnicy Mroczeń, na pd. od torów kolejowych, na zach. od ul. Bydgoskiej i granicy miasta wzdłuż ciek wód. Od pd. teren przylega do rz. Krapiel.

Tereny o użytkowaniu rolnym : grunty rolne, użytki zielone i łąki, pastwiska, z zabudową siedliskową (4 gospodarstwa ), z dojazdem od ul. Bydgoskiej. W części północnej teren nie-użytkowany posiada walory naturalnego krajobrazu z wysoką zielenią przy ciekach wodnych. Wzdłuż zach. granicy terenu prowadzi droga polna częściowo obsadzona drzewami jako przedłużenie ul. Dębowej z którą łączy się pod wiaduktem kolejowym.

Występują urządzenia melioracyjne.

Dotychczasowy sposób użytkowania terenu może oddziaływać na środowisko przyrodnicze w zakresie produkcji rolniczej

### **7.2. Stan środowiska przyrodniczego.**

*Położenie, rzeźba terenu, wody powierzchniowe, gleby, klimat, zieleń:*

- teren usytuowany w dolinie rz. Iny , narażony w całości na zalanie powodziowe,
- gleby słabe, kl. V, VI,
- obszar alimentacji użytkowych wód podziemnych,
- topoklimat charakterystyczny dla rozległych i podmokłych den dolinnych,
- grunty piaszczyste, średniozagęszczone o dużych miąższościach, woda gruntowa na gł. 1,0-2,0 m p.p.t.
- w południowej części, tereny nad rz. Krapiel zachowują w analizowanym obszarze walory krajobrazu częściowo naturalnego o roślinności nadrzecznej,

*Elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego:*

W terenie opracowania nie występują elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego.

### 7.3. Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze:

*W projekcie zmiany przyjęto następujące zasady:*

- utrzymanie funkcji użytkowania rolnego, z działkami siedliskowymi w części północnej terenu dostępnymi od ul. Bydgoskiej,
- zakaz zabudowy na południe od istniejących siedlisk,
- zakaz grodzienia dla całości obszaru, z dopuszczeniem dla działek siedliskowych w odległości min. 50 m od drogi polnej (wschodnia granica opracowania),
- utrzymanie oraz uzupełnienie zadrzewienie wzdłuż drogi polnej, w części pn. przy nasypie kolejowym, wzdłuż kanału melioracyjnego oraz wzdłuż koryta Krapiel.

Realizacja powyższych zasad nie stwarza zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz nie pogarsza stanu środowiska.

## 8. Teren otwarty TO (27)

### 8.1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu oraz ich wpływ na środowisko przyrodnicze.

Teren usytuowany w dzielnicy Mroczeń, przy drodze polnej biegnącej wzdłuż rz. Krapiel. W całości użytkowany rolniczo. Obszar ekspozycji panoramy zespołu staromiejskiego, w sąsiedztwie naturalne kąpieliska rzeczne. Przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia. Dotychczasowy sposób użytkowania terenu może oddziaływać na środowisko przyrodnicze w zakresie upraw polowych.

### 8.2. Stan środowiska przyrodniczego.

*Położenie, rzeźba terenu, wody powierzchniowe, gleby, klimat, zieleń:*

- teren usytuowany w dolinie rz. Iny, narażony w całości na zalanie powodziowe,
- grunty rolne średnie kl. IVa, IV, V,
- obszar alimentacji użytkowych wód podziemnych,
- w południowej części teren sąsiaduje z rz. Krapielą, której przebieg i brzegi zachowują w analizowanym obszarze walory krajobrazu częściowo naturalnego z roślinnością nadrzeczną (zachowane cechy naturalnego ekosystemu tworzą wysokie wartości przyrodnicze),
- topoklimat charakterystyczny dla rozległych i podmokłych den dolinnych,
- grunty piaszczyste, średniozagęszczone o dużych miąższościach, woda gruntowa na gł. 1,0-2,0 m p.p.t.

*Elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego:*

W terenie opracowania nie występują elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego.

### 8.3. Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze:

*W projekcie zmiany przyjęto następujące zasady:*

- utrzymanie terenów rolnych lub terenów zieleni jako otwartych z ekspozycją w kierunku północnym,
- zakaz zabudowy i trwałego grodzienia,
- dopuszczenie zadrzewień wzdłuż dróg polnych w kierunku północ-południe.

Realizacja powyższych zasad nie stwarza zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz nie pogarsza stanu środowiska.

Proponowane w planie zagospodarowanie terenu należy ocenić jako czynnik pośredni ochrony przyrody.



## **9. Teren otwarty TO (28)**

### **9.1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu oraz ich wpływ na środowisko przyrodnicze.**

Teren usytuowany w dzielnicy Giżynek, na zach. od linii kolejowej i ul. Broniewskiego (wylot na Pyrzyce), pomiędzy ul. Spokojną, a stacją kolejową Stargard Sz. Os. Pyrzyce. Teren w całości użytkowany rolniczo. W środkowej części terenu obszar zadrzewień śródpolnych wzdłuż cieków wodnych. Teren otwarty z ekspozycją panoramy miasta od strony zachodniej z sylwetą osiedli współczesnych i Starego Miasta. Przez teren przebiega linia gazowa wysokiego ciśnienia, wzdłuż granicy wsch. terenu przebiega magistrala ciepła 2x450.

Dotychczasowy sposób użytkowania terenu może oddziaływać na środowisko przyrodnicze w zakresie produkcji rolniczej.

### **9.2. Stan środowiska przyrodniczego.**

*Położenie, rzeźba terenu, wody powierzchniowe, gleby, klimat, zieleń:*

- teren płaski,
- teren o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych, woda poniżej 10m,
- gleby kl. IV a, IV b,
- zieleń wysoka wzdłuż cieków w śr. części,
- korzystne warunki solarne, dobre przewietrzanie.

*Elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego:*

W terenie opracowania nie występują elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego.

### **9.3. Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze:**

*W projekcie zmiany przyjęto następujące zasady:*

- utrzymanie terenów rolnych lub terenów zieleni jako otwartych z ekspozycją w kierunku miasta,
- utrzymanie zieleni śródpolnej oraz naturalnych cieków,
- zakaz zabudowy i trwałego grodzenia,
- ograniczenie lokalizacji uzbrojenia podziemnego do obszarów linii rozgraniczających projektowanej ulicy 06 KZ.

Realizacja powyższych zasad nie stwarza zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz nie pogarsza stanu środowiska.

## **10. Teren otwarty TO (29)**

### **10.1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu oraz ich wpływ na środowisko przyrodnicze.**

Teren usytuowany w dzielnicy Kluczewo, na pd. od ul. Lotników i na wsch. od ul. Leopolda Okulickiego i linii kolejowej do Pyrzyc. Teren częściowo użytkowany rolniczo, w środkowej części ogrodzony i użytkowany jako baza Zarządu Dróg na gruntach rolnych kl. III. W południowej części teren nieużytkowany, zakrzaczony i porośnięty młodymi samosiejkami drzew. Od zach. teren graniczy z obszarem leśnym i zielenią wysoką terenów mieszkaniowych.

Dotychczasowy sposób użytkowania terenu może oddziaływać na środowisko przyrodnicze w zakresie produkcji rolniczej oraz w zakresie oddziaływania bazy Zarządu Dróg i składowisk na jej terenie na gruntach ornych.

## 10.2. Stan środowiska przyrodniczego.

*Położenie, rzeźba terenu, wody powierzchniowe, gleby, klimat, zieleń:*

- grunty orne kl.IIIb, IVa
- teren o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych, woda gruntowa poniżej 10m,
- topoklimat korzystny, dobre nasłonecznienie i przewietrzanie, mała wilgotność powietrza,
- teren w pośredniej strefie ochronnej jeziora Miedwie.

*Elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego:*

W terenie opracowania nie występują elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego.

## 10.3. Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze:

*W projekcie zmiany przyjęto następujące zasady:*

- utrzymanie zakazu zabudowy oraz grodzienia - teren powiązań przyrodniczych - łączy przyległe obszary rolne i las w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych
- likwidacja składu i ogrodzenia bazy Zarządu Dróg dla przywrócenia powiązań przyrodniczych,
- utrzymanie terenów rolnych (R III) lub terenów zieleni jako otwartych, z dopuszczalnym zadrzewieniem terenów nieużytkowanych jako rolne.

Realizacja powyższych zasad nie stwarza zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz nie pogarsza stanu środowiska. Proponowane w planie zagospodarowanie terenu należy ocenić jako czynnik pośredni ochrony przyrody.

## 11. Teren otwarty TO (30)

### 11.1. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu oraz ich wpływ na środowisko przyrodnicze.

Teren usytuowany w dzielnicy Kluczewo, nad rzeką Małą Iną.

Część pn.- powyżej drogi do Witkowa, na zapleczu zabudowy mieszkaniowej częściowo użytkowana rolniczo jako ogrody, łąki. Część pd. stanowią grunty rolne, łąki, pastwiska oraz nieużytki. Wzdłuż rzeki zieleń wysoka. Na terenie występują urządzenia melioracyjne.

Dotychczasowy sposób użytkowania terenu może oddziaływać na środowisko przyrodnicze w zakresie upraw polowych.

### 11.2. Stan środowiska przyrodniczego.

*Położenie, rzeźba terenu, wody powierzchniowe, gleby, klimat, zieleń:*

- grunty orne, pastwiska kl.IV,V,
- teren usytuowany w dolinie Małej Iny, w sąsiedztwie rzeki narażony na zalanie,
- wzdłuż Małej Iny roślinność o charakterze łąkowym, z przewagą zieleni wysokiej,
- teren o cechach krajobrazu naturalnego, o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych,
- grunty słabonośne, piaszczyste, lokalnie na iłach lub glinach,
- topoklimat niekorzystny: duża wilgotność powietrza, zastoiska zimnego powietrza, częste mgły, przymrozki przygruntowe.

*Elementy uciążliwe dla środowiska przyrodniczego:*

Teren opracowania znajduje się w strefie oddziaływania cukrowni Kluczewo, obszarze o wysokiej koncentracji zanieczyszczeń powietrza.

### 11.3. Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze:

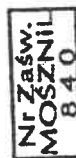
*W projekcie zmiany przyjęto następujące zasady:*

- utrzymanie zakazu zabudowy, również czasowej ,
- wprowadzenie trwałej zieleni wysokiej wzdłuż rzeki oraz naturalnych łąk (tereny nieużytków) - jako ciąg użytków ekologicznych,
- zakaz trwałego dzielenia terenu, z dopuszczeniem ogrodów przydomowych i upraw do czasu realizacji zagospodarowania trwałą zielenią,
- należy wyznaczyć ścieżki piesze i rowerowe w kierunku miasta wzdłuż rzeki - teren o naturalnych walorach krajobrazowych.

Realizacja powyższych zasad nie stwarza zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz nie pogarsza stanu środowiska. Proponowane w planie zagospodarowanie terenu należy ocenić jako czynnik pośredni ochrony przyrody.

*opracowanie:*

arch. Ewa Modlinger  
mgr Jerzy Szczepański



*mgr Jerzy Szczepański*  
RZECZOZNAWCA MINISTRA  
Ochrony Środowiska  
Zasobów Naturalnych i Leśnictwa  
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 61/3  
tel. 51-86-93