

U R B I P R O J E K T
PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
71-481 Szczecin, ul. Zdrojowa 14 tel. 91 4536-725

GMINA PYRZYCE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla działek położonych na terenie **Starego Miasta w Pyrzycach**
w obrębie geodezyjnym nr 8,
w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej,
Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I,
Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Autor opracowania:
mgr inż. Dorota Sterna

PYRZYCE 2021

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE.....	3
1.1. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	3
1.2. POŁOŻENIE OBSZARU OPRACOWANIA	4
2. INFORMACJE O GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI	6
2.1. ZAŁOŻENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	6
2.2. POWIĄZANIA PROJEKTU PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI	10
2.2.1. <i>Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego</i>	11
2.2.2. <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce</i>	11
3. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNYCH JEGO ZMIAN W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	12
3.1. UŻYTKOWANIE TERENU	12
3.2. FLORA I FAUNA	14
3.3. KORYTARZE EKOLOGICZNE	16
3.4. ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY PRZYRODY	16
3.5. PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY	18
3.6. ZABYTKI I DZIEDZICTWO KULTUROWE.....	19
3.7. GEOMORFOLOGIA, UKSZTAŁTOWANIE TERENU, GLEBY	20
3.8. ZASOBY NATURALNE	21
3.9. HYDROLOGIA.....	21
3.9.1. <i>Wody powierzchniowe</i>	21
3.9.2. <i>Wody podziemne</i>	21
3.9.3. <i>Jednolite części wód i cele środowiskowe zawarte w Planie gospodarowania wodami</i>	22
3.9.4. <i>Obszary szczególnego zagrożenia powodzią</i>	27
3.10. KLIMAT	27
3.11. KRAJOBRAZ	27
3.12. CHARAKTERYSTYKA POTENCJALNYCH ZMIAN ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI USTALEŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	28
4. CHARAKTERYSTYKA STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM	29
5. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY.....	31
6. 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 ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU	32
7. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA CELE, PRZEDMIOT OCHRONY I INTEGRALNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000 ORAZ NA ŚRODOWISKO	34
7.1. CEL, PRZEDMIOT OCHRONY I INTEGRALNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000	34
7.2. POZOSTAŁE ISTNIEJĄCE I PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY.....	35
7.3. FLORA, FAUNA I BIORÓŻNORODNOŚĆ	36
7.4. KORYTARZE EKOLOGICZNE	37
7.5. ZABYTKI I DOBRA MATERIALNE	37
7.6. KRAJOBRAZ	37
7.7. POWIETRZE.....	37
7.8. POWIERZCHNIA ZIEMI.....	38

Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

7.9. WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE ORAZ ŚRODOWISKO GRUNTOWO-WODNE	38
7.10. KLIMAT	38
7.11. ZASOBY NATURALNE	39
7.12. LUDZIE	39
8. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH DDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	40
9. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE DOKUMENTU WRAZ Z UZASADNIENIEM ICH WYBORU ALBO WYJAŚNIENIE BRAKU ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH, W TYM WSKAZANIE NAPOTKANYCH TRUDNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NIEDOSTATKÓW TECHNIKI LUB LUK WE WSPÓŁCZESNEJ WIEDZY.....	42
10. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY	44
11. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA	46
12. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO	47
13. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	48
14. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	51
15. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW, RYCIN I TABEL.....	54

1. WPROWADZENIE

1.1. Cel, przedmiot i zakres opracowania

Obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu 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 ze zm.). W ramach tego postępowania sporządza się, zgodnie z art. 51 ust. 1 wymienionej ustawy, prognozę oddziaływania na środowisko.

Obszar miasta Pyrzyce objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp) dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej został ustalony w Uchwale Nr XIX/182/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 17 marca 2016r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach.*

Prognoza wykonana została przy zachowaniu układu zagadnień określonych w art. 51 ust. 2 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* oraz zgodnie z zakresem uzgodnionym z właściwymi organami ochrony środowiska, w tym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismo z dnia 19 czerwca 2017 r., znak: WOPN-OŚ.411.53.2017.AM – załącznik 1 do prognozy) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pyrzycach (pismo z dnia 3 lipca 2017 r., znak: ZNS.164/762/36/21/3048/17 – załącznik 2 do prognozy).

Zgodnie z powyższym w prognozie niniejszej w szczególności:

1. Zawarto:

- informacje o treści i głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji ustaleń projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
- informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
- streszczenie w niespecjalistycznym języku nietechnicznym,
- oświadczenie autora, a w przypadku gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – kierującego tym zespołem, o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2, stanowiące załącznik 3 do prognozy;

2. Określono, przeanalizowano i oceniono:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,

- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 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 tego dokumentu,
- przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko (w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne), z uwzględnieniem zależności między elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

3. Przedstawiono:

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji ustaleń projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
- biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru lub wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

W niniejszej prognozie oddziaływania na środowisko uwzględniono wymogi zawarte w art. 52 ust. 1 wymienionej wyżej ustawy, co oznacza, że prognozę opracowano stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowano do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu.

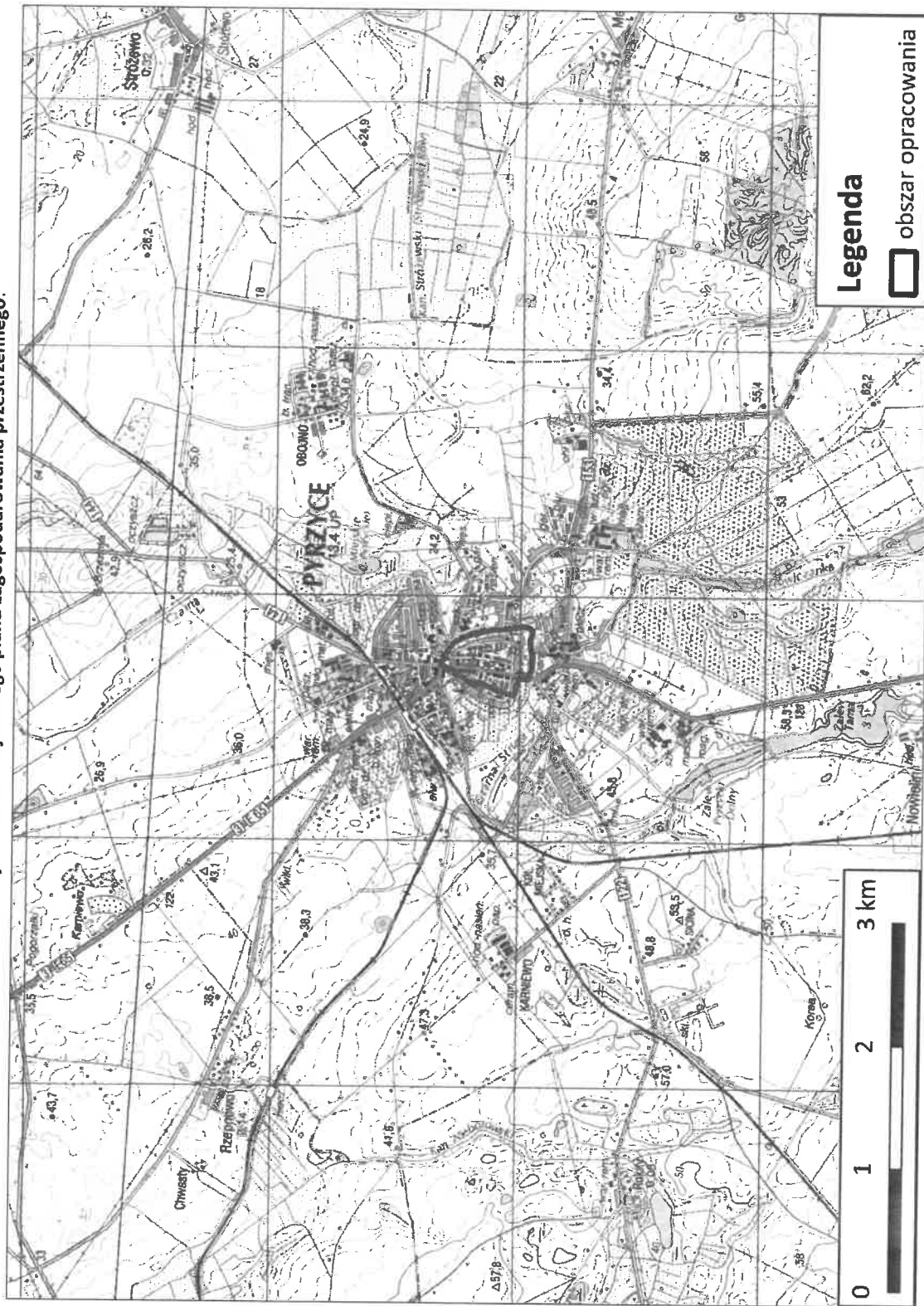
1.2. Położenie obszaru opracowania

Gmina Pyrzyce jest gminą miejsko-wiejską o charakterze rolniczym, położoną w środkowej części powiatu pyrzyckiego oraz w południowej części województwa zachodniopomorskiego. Gmina Pyrzyce sąsiaduje od północy z gminą Stare Czarnowo, od wschodu z gminami Warnice i Przelewice, od południa z gminami Lipiany i Myślibórz, a od zachodu – z gminami Kozielice i Bielice.

Miasto Pyrzyce jest usytuowane w środkowej części gminy. Omawiany plan obejmuje obszar o powierzchni 27,8637 ha, zlokalizowany w centralnej strefie miasta Pyrzyce (v. rycina 1). Jest to obszar zurbanizowany i zabudowany, usytuowany w obrębie Starego Miasta.

Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Klińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księża Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Miłyńskiej

Rys. 1. Lokalizacja obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



2. INFORMACJE O GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

2.1. Założenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zadaniem analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej jest określenie i zaktualizowanie warunków jego zagospodarowania i zabudowy, w zakresie zgodnym z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.). Obszar objęty ustaleniami przedmiotowego projektu planu jest zgodny z Uchwałą Nr XIX/182/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 17 marca 2016r. zmienioną Uchwałą Nr XXXVII/271/21 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach.*

Jak wynika z analizy pt. „*Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce*”, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XXXIV/291/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie *aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Pyrzyce*, na części terenu objętego zakresem opracowania obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce dla terenów zlokalizowanych w mieście Pyrzyce i miejscowościach Krzemlin i Brzeziny, uchwalonego uchwałą Nr XXV/293/2000 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 listopada 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2001 r. Nr 3, poz. 21) oraz planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – MIASTO, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/421/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001 r. (Dz. U. Woj. Zach. z 2001 r. Nr 50, poz. 1349). Nie wszystkie obowiązujące zapisy planów przystają do obecnych potrzeb mieszkańców, stąd też istnieje potrzeba jego aktualizacji ustaleń planistycznych. Projektowany mpzp modyfikuje zasady zagospodarowania przestrzeni i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ww. planach, dostosowując je do obowiązujących przepisów szczegółowych, istniejącego stanu zagospodarowania oraz aktualnych trendów lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Podstawowy charakter użytkowania tych terenów pozostaje bez zmian. Projektowany mpzp sankcjonuje przeznaczenie zgodne z obecnym użytkowaniem w pełni zurbanizowanych terenów.

Poprzez projektowany mpzp zostanie określone przeznaczenie terenów elementarnych, jak również zostaną wprowadzone zasady zagospodarowania przestrzeni oraz wskaźników kształtowania zabudowy i ich wzajemnych proporcji, dostosowane do obowiązujących przepisów szczegółowych, istniejącego stanu zagospodarowania oraz aktualnych trendów lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego.

Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod lokalizację usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zieleni parkowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. W mpzp przyjmuje się następujące przeznaczenie terenów:

Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

1. **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
3. **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
4. **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
5. **U** – teren zabudowy usługowej:
 - a) z wyłączeniem:
 - obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii,
 - przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,
 - obiektów emitujących odory,
 - b) dopuszcza się:
 - funkcje usługowe, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja,
 - mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową – lokal mieszkalny, na działce wspólnej z obiektem usługowym;
6. **UA** – teren zabudowy usług administracji publicznej;
7. **UK** – teren zabudowy kultu religijnego lub usług kultury;
8. **KS** – teren parkingu – lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
9. **KG** – teren zabudowy garażowej;
10. **ZU** – teren zieleni urządzonej;
11. **Ppb/ZU** – teren przestrzeni publicznej i zieleni urządzonej;
12. **KP** – teren ciągu pieszego;
13. **KP/ZU** – teren ciągu pieszego – uliczki przymurnej z towarzyszącą zielenią urządzoną;
14. **KP/ZP** – teren ciągu pieszego – rowerowego i zieleni parkowej w formie promenady spacerowej – planty miejskie;
15. **E** – teren infrastruktury technicznej;
16. Tereny obsługi komunikacyjnej:
 - a) **KD.G** – teren drogi klasy głównej,
 - b) **KD.L** – teren drogi klasy lokalnej,
 - c) **KD.D** – teren drogi klasy dojazdowej,
 - d) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
 - e) **KPJ** – teren drogi w formie ciągu pieszo jezdni.

Zasady ochrony środowiska i przyrody zostały określone w ramach ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych. Ustalono następujące zasady dotyczące ochrony zieleni:

- powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną – na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej), terenach zabudowy

usługowej (w tym tereny usług administracji publicznej), terenie zabudowy garażowej 41.KG oraz terenie parkingu 53.KS,

- obowiązek maksymalnego zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni – na wszystkich terenach zieleni parkowej, na terenach zieleni urządzonej 31.ZU, 32.ZU, 38.ZU, 50.ZU, na terenach ciągu pieszego – uliczki przymurnej 33.KP/ZU, 45.KP/ZU, 61.KP/ZU oraz na terenach dróg: klasy głównej (62.KD.G), klasy lokalnej (63.KD.L, 64.KD.L, 65.KD.L, 66.KD.L, 68.KD.L, 71.KD.L), klasy dojazdowej (69.KD.D, 73.KD.D),
- obowiązek zachowania istniejącej zieleni – na terenie zieleni urządzonej 30.ZU i na terenie zabudowy usług administracji publicznej 37.UA,
- obowiązek zachowania istniejącej formy placu ozdobnego i reprezentacyjnego zieleńca na terenach 20.Ppb/ZU, 58.ZU, 31.ZU, 32.ZU (tereny zieleni urządzonej),
- obowiązek zachowania istniejących drzew na terenie 15.MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej),
- obowiązek zachowanie istniejącej zieleni, w szczególności wysokiej na terenie 24.UK (teren zabudowy kultu religijnego),
- obowiązek zachowania istniejącej zieleni, w tym zieleni izolacyjnej w formie żywopłotu od drogi o symbolu 62.KD.G na terenie zabudowy usług kultury – biblioteka publiczna (59.UK),
- obowiązek nasadzenia zimozielonej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenów 13.E, 16.E, 28.E (tereny stacji transformatorowej),
- obowiązek nasadzenia drzew według wskaźnika 1 drzewo na 5 miejsc postojowych – dla terenu 4.KS (teren ogólnodostępnego parkingu),
- obowiązek nasadzenia dwustronnej alei z rodzimych gatunków drzew – dla terenów ciągu pieszego – planty miejskie (39.KP/ZP, 56.KP/ZP),
- na terenach 38.ZU, 50.ZU (tereny zieleni urządzonej) i 53.KS (teren parkingu) w celu ochrony ekspozycji murów obronnych obowiązuje zakaz nasadzania zieleni wysokiej.

W projekcie mpzp ustalono niezbędne zasady zagospodarowania związane z:

- obsługą komunikacyjną – z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w regionie; powiązania komunikacyjne obszaru mpzp z układem zewnętrznym zapewnia droga wojewódzka nr 106, tj. droga o klasie drogi głównej w ciągu ulicy 1 Maja (teren 62.KD.G);
- zaopatrzeniem w wodę – z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących i nowych sieci wodociągowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu;
- zaopatrzeniem w ciepło – z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła; dopuszcza się realizację sieci cieplnej magistralno-rozdzielczej z ciepłowni geotermalnej;
- zaopatrzeniem w gaz – z nowych i istniejących sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu;
- zaopatrzeniem w energię elektryczną – z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn., zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn; ponadto plan dopuszcza likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;

- odprowadzaniem ścieków sanitarnych – istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną i dalej do kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w obszarze i poza obszarem planu;
- zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych – odprowadzenie istniejącą i nową kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej w obszarze i poza obszarem planu.
- gromadzeniem odpadów – dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska np. w postaci wyodrębnionego punktu selektywnej zbiórki odpadów, wiaty lub pomieszczenia gospodarczego; obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.

Ustalenia planu dopuszczają także pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:

- niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
- energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne.

W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1. lokalizacja nowych, przebudowanych i rozbudowanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,
2. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków przy granicy działki budowlanej oraz łączenie działek ewidencyjnych wewnątrz terenów elementarnych,
3. dopuszcza się lokalizację funkcji związanej z opieką nad dziećmi typu: klub dziecięcy, żłobek, przedszkole,
4. zakazuje się lokalizacji stacji paliw,
5. zakazuje się lokalizacji nowych usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe itp.,
6. na całym obszarze chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych typu: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, blaszane garaże, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu, z wyłączeniem:
 - a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni związanej ze sprzedażą np.: choinek, ryb itp.;
7. dopuszcza się zainwestowanie i użytkowanie niespełniające ustaleń planu do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem; budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowie, bez prawa powiększania kubatury budynku, w tym powierzchni zabudowy oraz istniejącej wysokości budynków,
8. dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5% powierzchni działki budowlanej w celu poprawy warunków zagospodarowania terenu i funkcjonowania istniejących budynków

np.: budowa szybów windowych lub termoizolacje, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

9. w nowej zabudowie dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących i balkonów – do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego – do 0,7 m; linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsiionków, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp, elementów wspartych na słupach.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej plan uwzględnia następujące obszary i obiekty:

1. Ustala się strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej – obejmującej teren Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie murów obronnych oraz przyległy obszar obejmujący zespół dawnych wałów i fos, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-38, gdzie dla elementów podlegających ochronie obowiązują warunki ochrony określone w planie.
2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej średniowiecznych obwarowań miejskich – mury obronne wraz z bramami Bańską i fragmentem Szczecińskiej oraz basztą Sowią, wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-54, gdzie dla elementów podlegających ochronie obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w planie.
3. Obiekty wpisane do rejestru zabytków, dla których warunki ochrony konserwatorskiej określono w ustaleniach szczegółowych planu:
 - a) kościół Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny dawniej pod wezwaniem św. Maurycego, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 65, gotycka świątynia wznoszona od drugiej połowy XIII w. do XV w.,
 - b) relikty średniowiecznych i nowożytnych piwnic budynków wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-1486, odsłonięte podczas badań archeologicznych w latach 2014 – 2015; mury piwnic zabudowy tworzącej fragment południowej pierzei rynku,
 - c) kaplica Szpitalna pw. Św. Ducha, obecnie biblioteka publiczna, numer rejestru 45.
4. Obiekty o lokalnych walorach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których warunki ochrony konserwatorskiej określono w ustaleniach szczegółowych planu:
 - a) ratusz przy Placu Ratuszowym 1,
 - b) budynek gospodarczy – garaż nr 1, Plac Ratuszowy 1.
5. Ustala się strefę W III ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dla całego terenu objętego granicami planu, gdzie obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w planie.

Reasumując, zadaniem planu jest unormowanie funkcjonowania danego terenu w przestrzenno-urbanizacyjnym układzie miasta Pyrzyce, zgodnie z założeniami polityki przestrzennej miasta i z jednoczesnym wprowadzeniem harmonijnych zasad jego zagospodarowania, służących także ochronie środowiska w celu zapobieżenia jego dewastacji lub degradacji.

2.2. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami strategicznymi

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach, z racji typu i przedmiotu swoich ustaleń, jak również ze względu

na formalnoprawny charakter samego dokumentu, wypełnia założenia dokumentów planistycznych i strategicznych wyższego rzędu, od podstawowego opracowania z zakresu zagospodarowania przestrzennego gminy do dokumentów programowych wyższego rzędu.

2.2.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Omawiany projekt mpzp odnosi się do obszaru, dla którego części obowiązują ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce dla terenów zlokalizowanych w mieście Pyrzyce i miejscowościach Krzemlin i Brzezin, uchwalonego uchwałą Nr XXV/293/2000 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 listopada 2000 r.
- planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – MIASTO – uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/421/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001 r.

Jak wynika z analizy pt. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce” (załącznik do uchwały Nr XXXIV/291/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 marca 2017 r.) nie wszystkie obowiązujące zapisy tego planu przystają do obecnych potrzeb mieszkańców, stąd też istnieje potrzeba jego zmiany.

Projektowany mpzp modyfikuje zasady zagospodarowania przestrzeni i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ww. planie, dostosowując je do obowiązujących przepisów szczegółowych, istniejącego stanu zagospodarowania oraz aktualnych trendów lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Podstawowy charakter użytkowania terenu pozostaje bez zmian.

2.2.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” (zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVI/406/01 z dnia 25 października 2001 r., ze zm., ostatnie zmiany przyjęte Uchwałą Nr XXXVIII/331/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 czerwca 2017 r. – IV edycja zmiany studium) teren miasta Pyrzyce został podzielony na strefy i jednostki funkcjonalno-przestrzenne o określonych kierunkach zagospodarowania.

Dla obszaru objętego mpzp „Studium...” zakłada dominujące przeznaczenie terenów na funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów zieleni. Ustalenia projektowanego planu nie naruszają zapisów obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce”. Wyrys ze „Studium...” stanowi załącznik do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNYCH JEGO ZMIAN W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

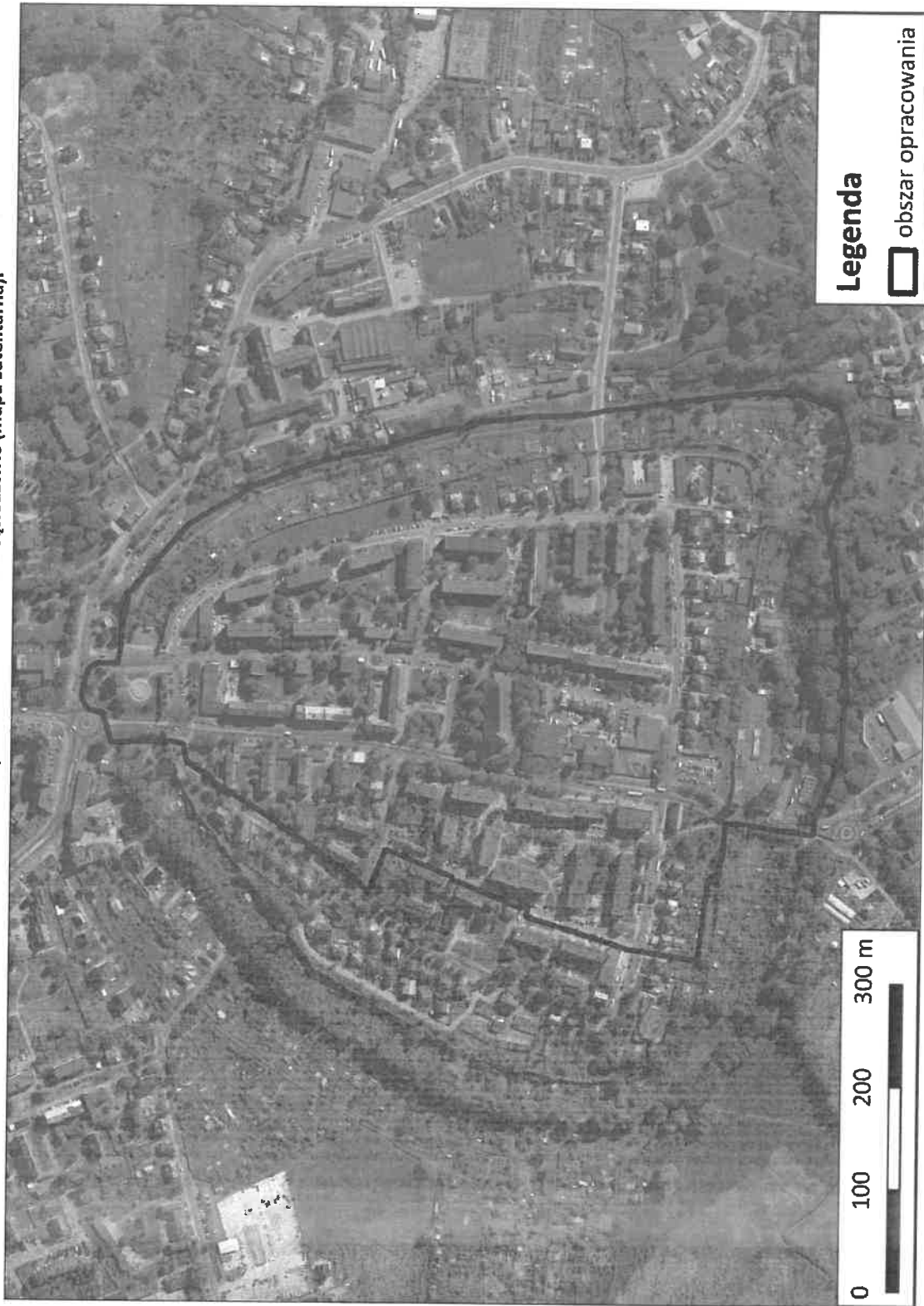
3.1. Użytkowanie terenu

Obszar miejscowego planu obejmuje zurbanizowane i zabudowane tereny położone w centralnej części miasta Pyrzyce, w obrębie Starego Miasta. Jest to obszar o znacznych walorach kulturowych, z nagromadzeniem elementów podlegających ochronie konserwatorskiej, ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków. Znajdują się tu główne obiekty o funkcjach użyteczności publicznej, administracji publicznej, sakralnej oraz usługowej. Dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, na obrzeżach od strony południowej i wschodniej występuje także budownictwo jednorodzinne. Terenom zabudowanym i ciągom komunikacyjnym towarzyszą tereny zieleni typu skwery, małe zieleńce, trawniki, przyuliczne szpalery drzew, zieleń urządzona. W części wschodniej znajdują się ponadto tereny o charakterze ogrodów i upraw działkowych. Południowe i wschodnie obrzeża obszaru mpzp obejmują odcinek ciągu spacerowego biegnącego po górnej części wału otaczającego historyczne mury obronne miasta. Skarpy wału w południowej części są porośnięte wartościową aleją drzew w układzie dwurzędowym.

Zagospodarowanie obszaru opracowania oraz terenów w jego sąsiedztwie przedstawia rys. 2.

Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pырzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księża Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

Rys. 2. Użytkowanie obszaru opracowania i terenów w sąsiedztwie (mapa satelitarna).



3.2. Flora i fauna

Zasadniczo obszar opracowania nie stanowi ważnej strefy faunistycznej i florystycznej, ponieważ obejmuje zurbanizowane i zabudowane tereny w centralnej części miasta. Opis lokalnej flory i fauny obszaru objętego ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej sporządzono na podstawie obserwacji terenowych przeprowadzonych w maju i w czerwcu 2018 r. Opis florystyczny i faunistyczny skonstruowano na podstawie odnotowanych spostrzeżeń na temat populacji zwierząt i zbiorowisk roślinnych oraz miejscowych warunków siedliskowych.

Flora

Obszar mpzp jest położony w pełni zurbanizowanej części miasta, z intensywną zabudową mieszkaniową i usługową. Zabudowie towarzyszą urządzone tereny zieleni typowe dla miejskich układów urbanistycznych, typu zieleni parkowa, trawniki, zieleńce, skwery oraz przydomowe ogrody przy zabudowie jednorodzinnej i uprawy o charakterze działkowym. Ciągom komunikacyjnym towarzyszą przydrożne nasadzenia drzew i krzewów.

Na badanym obszarze nie odnotowano występowania naturalnych ani seminaturalnych siedlisk. Dominujące gatunki roślin zielnych to przedstawiciele siedlisk antropogenicznych (w tym ruderalnych), wykształconych na terenach silnie przekształconych wskutek działalności człowieka. Szatę roślinną omawianego obszaru tworzą gatunki synantropijne, wszędobyłskie, głównie pospolite trawy i byliny. Wśród zieleni wysokiej przydrożnej i parkowej pojawiają się lipy drobnolistne *Tilia cordata*, klony zwyczajne *Acer platanoides*, topole *Populus x*, jesiony wyniosłe *Fraxinus excelsior*, robinie akacjowe *Robinia pseudoacacia*, brzozy brodawkowate *Betula pendula*. Występują także nasadzenia drzew iglastych, tj. świerka pospolitego *Picea abies*, żywotnika zachodniego *Thuja occidentalis*, cyprysika *Chamaecyparis Sp.* Południowe i wschodnie obrzeża obszaru mpzp obejmują fragment ciągu spacerowego biegnącego po górnej części wału otaczającego historyczne mury obronne miasta. Skarpy tego wału w południowej części są porośnięte wartościową aleją drzew w układzie dwurzędowym.

W składzie gatunkowym na tym odcinku dominują klony jawory *Acer pseudoplatanus*. Większość z drzew ma obwody pni powyżej 170 cm. Wartość dendrologiczna wielu drzew obniżyła się w wyniku wieloletnich zaniedbań, co wpłynęło negatywnie na ich stan zdrowotny i fitosanitarny. Aleja jest cenna pod względem ozdobnym, estetycznym, biotycznym i kulturowym.

W obszarze opracowania nie stwierdzono występowania gatunków ani siedlisk przyrodniczych wymienionych w:

- załącznikach do Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory (tzw. Dyrektywa Siedliskowa),
- załącznikach do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2010 r. Nr 77, poz. 510 ze zm.),
- rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409),

Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

- rozporządzeniu Ministra Środowiska z 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408),
- „Czerwonej Liście Roślin i Grzybów Polski” (Marek Z., Zarzycki K., Wojewoda W., Szelaż Z., 2006r.),
- „Polskiej Czerwonej Księdze Roślin” (Kaźmierczakowa R., Zarzycki K., Mirek Z., 2014r.).

Fauna

Przemieszczając się po badanym obszarze prowadzono również obserwacje fauny, notując wszystkie gatunki pojawiające się w zasięgu wzroku i słuchu obserwatora, z określeniem charakteru danej obserwacji. W wyniku przeprowadzonej diagnozy warunków siedliskowych stwierdza się, że na omawianym obszarze nie występują warunki dogodne dla rozrodu i rozwoju herpetofauny (brak zbiorników wodnych i cieków). Zinventaryzowano natomiast następujące gatunki ptaków bytujących w obszarze mpzp:

1. Bogatka *Parus major* – ścisła ochrona gatunkowa,
2. Gołąb miejski *Columba livia forma urbana* – częściowa ochrona gatunkowa,
3. Grzywacz *Columba palumbus* – gatunek łowny,
4. Jerzyk *Apus apus* – ścisła ochrona gatunkowa,
5. Kawka *Corvus monedula* – ścisła ochrona gatunkowa,
6. Kopciuszek *Phoenicurus ochruros* – ścisła ochrona gatunkowa,
7. Kos *Turdus merula* – ścisła ochrona gatunkowa,
8. Modraszka *Cyanistes caeruleus* – ścisła ochrona gatunkowa,
9. Sierpówka *Streptopelia decaocto* – ścisła ochrona gatunkowa,
10. Sroka *Pica pica* – ścisła ochrona gatunkowa,
11. Szpak *Sturnus vulgaris* – ścisła ochrona gatunkowa,
12. Wróbel *Passer domesticus* – ścisła ochrona gatunkowa,
13. Zięba *Fringilla coelebs* – ścisła ochrona gatunkowa.

Status ochronny powyższych gatunków podano na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 marca 2005 r. w sprawie ustalenia listy gatunków zwierząt łownych (Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 433). Żaden z odnotowanych gatunków nie jest wymieniony w załączniku Nr I do Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (tzw. Dyrektywa Ptasia) ani w „Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt” (Głowaciński Z., 2001 r.).

Za ornitofaunę lęgową obszaru mpzp można uznać kilka gatunków synantropijnych, bytujących stale w sąsiedztwie siedzib ludzkich, na terenach użytkowanych przez człowieka, gniazdujących w elementach infrastruktury budowlanej oraz w zakrzewieniach i zadrzewieniach na terenach miejskich. Jak wynika z danych zawartych w publikacji pt. „Atlas rozmieszczenia ptaków lęgowych Polski 1985-2004” (red. Sikora A., Rohde Z., Gromadzki M., Neubauer G., Chylarecki P., Poznań, 2007r.) wykazane gatunki ptaków, związanych z obszarem objętym zasięgiem potencjalnego oddziaływania ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należą do pospolicie występujących, szeroko rozpowszechnionych, bardzo licznych, licznych lub średnio licznych, nie zagrożonych wyginięciem.

3.3. Korytarze ekologiczne

Korytarze ekologiczne są łącznikami pomiędzy terenami zasiedlanymi przez różne populacje zwierząt i umożliwiają im migrację oraz ekspansję na nowe obszary. Naturalne drogi wędrówek wiążą się przede wszystkim z lasami oraz obszarami bagiennymi i dolinami rzecznyymi.

W obszarze opracowania nie występują struktury pełniące funkcje cennych lokalnych korytarzy migracyjnych dla fauny, typu obszary bagienne, doliny rzeczne czy tereny leśne.

Obszar mpzp leży poza zasięgiem regionalnych i ponadregionalnych korytarzy ekologicznych. Najbliższą tego typu strukturą (zgodnie z danymi WMS udostępnianymi przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska), jest korytarz ekologiczny „Dolina Płoni i Miedwie”, przebiegający ok. 2,6 km na wschód od terenu mpzp.

Lokalnym korytarzem ekologicznym jest natomiast Kanał Młyński wraz ze swoją doliną, który sąsiaduje od południa z obszarem opracowania. Dolina cieką jest odseparowana od obszaru zabudowanego wałem okalającym historyczną zabudowę Starego Miasta.

3.4. Istniejące formy ochrony przyrody

Zgodnie z danymi przedstawionymi w Centralnym Rejestrze Form Ochrony Przyrody, w granicach terenu objętego mpzp jest zlokalizowany pomnik przyrody nieożywionej, ustanowiony uchwałą Nr VIII/44/03 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody obiektu znajdującego się na terenie miasta Pyrzyce (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003 r. Nr 86, poz. 1448). Jest to granitowy głaz narzutowy o obwodzie 5,10 m i wysokości 2,10 m, znajdujący się na Placu Ratuszowym w Pyrzycach przed gmachem Urzędu Miejskiego, na działce ewidencyjnej nr 158/3, będącej własnością Gminy Pyrzyce. Głaz jest zlokalizowany w obrębie terenu elementarnego 20.ZP (teren zieleni parkowej). W odniesieniu do pomnika przyrody obowiązują następujące zakazy:

- umyślnego niszczenia i uszkodzenia głazu,
- przemieszczania głazu z miejsca jego posadowienia, umieszczania ogłoszeń i znaków nie związanych z ochroną tego obiektu.

Obszar opracowania leży natomiast poza granicami obszarowych form ochrony przyrody, wyznaczanych w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody, w tym poza obszarami wchodzącymi w skład Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Najbliższymi tego typu obszarami są:

- Obszar o Znaczeniu dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie” PLH320006 – znajdujący się w odległości ok. 1,6 km na wschód,
- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Jezioro Miedwie i Okolice” PLB320005 – znajdujący się w odległości ok. 1,6 km na wschód.

Lokalizację obszaru objętego mpzp na tle istniejących form ochrony przyrody przedstawiono w załączniku nr 4 do niniejszej prognozy.

Obszar Natura 2000 „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie” PLH320006

Powierzchnia ostoi wynosi 20755,9 ha (wg SDF – opracowanie styczeń 2003 r., aktualizacja luty 2017 r.). Dla niniejszej ostoi siedliskowej zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 4 kwietnia 2014 r. ustanowiony został plan zadań ochronnych (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r., poz. 1660), ze zmianami wprowadzonymi zarządzeniem z dnia 4 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017 r., poz. 3458).

Ostoja obejmuje dolinę rzeki Płoni od źródeł w rejonie Barlinka do miejscowości Kołbacz wraz z dolinami dwóch dopływów: Strzelicy i Krzekny. Obszar zróżnicowany jest na dwie jednostki o odmiennej genezie, budowie geomorfologicznej i strukturze siedlisk:

- „źródłową dolinę Płoni” – porośniętą grądami, kwaśnymi buczynami oraz lasami mieszanymi sąsiadującymi z murawami kserotermicznymi i płatami ciepłych dąbrów. Spotkać tu można suche, piaszczyste wzgórza zajęte przez bory mieszane i łąki mezofilne, torfowiska z udziałem łąk wilgotnych i zmienno wilgotnych. Wokół bogatych w węglan wapnia źródeł utworzyły się trawertyny i torfy źródłiskowe;
- „basen Pra-Miedwia” – obejmujący denne równiny o bardzo żyznych glebach w dolinie Płoni i Krzekny w obrębie tzw. plejstocenijskiego zastoiska wodnego i moreny, powstałe po sztucznym obniżeniu poziomu wody wielkiego jeziora tzw. Pra-Miedwia. W głębszych partiach zbiornika wykształciły się jeziora typu ramienicowego np. Miedwie, Płoń, Będgoszcz, Zaborsko, Żelewo i Żelewko. W rejonie jeziora Płoń rozwinęły się kompleksy bagiennych olsów i łągów oraz żyzne łągi wiązowe i grądy. Na zboczach spotkać można murawy kserotermiczne.

Do najważniejszych biotopów należą torfowiska węglanowe (*Caricion davallianae*). Stwierdzono tu najbogatszą w Polsce populację storczyka błotnego oraz jedno z nielicznych w Polsce stanowisk turzycy Buxbauma. Płaskie brzegi jezior pokryte są rozległymi szuwarami trzcinowymi, kłociowymi (największe powierzchnie w Polsce) i turzycowymi. W rejonie jez. Płoń rozwinęły się kompleksy bagiennych olsów i łągów, a na skłonach doliny: żyznych łągów wiązowych (także nad Miedwiem k. Wierchłądu)

i grądów. Na eksponowanych zboczach występują murawy kserotermiczne obfitujące w osobliwości flory (m.in. koło Przywodzia, Gardźca, Oćwieki, Starego Przylepu, Grędźca, Turzego).

Ostoja obejmuje rozległe korytarze ekologiczne o randze ponadregionalnej (Dolina Płoni) i regionalnej (Dolina Krzekny) bardzo intensywnie wykorzystywane przez ptaki migrujące. Jezioro Miedwie wykorzystywane jest jako rezerwar i miejsce poboru wody pitnej dla miasta Szczecina.

Jest to obszar o dużej bioróżnorodności. Stwierdzono występowanie 16 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG i 11 gatunków z Załącznika II tej Dyrektywy. Do najważniejszych biotopów należą mokradła węglanowe wykształcone w wodach i na brzegach jezior oraz rozległe szuwary kłociowe (największe powierzchnie w Polsce). Do walorów obszaru należy również dobrze zachowany pasmowy układ biotopów, obejmujący pełną gamę typowych zbiorowisk roślinnych z gatunkami charakterystycznymi.

Obszar Natura 2000 „Jezioro Miedwie i okolice” PLB320005

Powierzchnia ostoi wynosi 16510,98 ha (wg SDF – opracowanie październik 2002 r., aktualizacja luty 2017 r.). Dla przedmiotowej ostoi ptasiej zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. ustanowiony został plan zadań ochronnych (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r., poz. 1929), ze zmianami wprowadzonymi zarządzeniem z dnia 24 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017 r., poz. 3567).

Obszar obejmuje w północnej części duże mezotroficzne jezioro Miedwie, położone na zachód od niego mniejsze jeziora: Żelewko i Będgoszcz, rzekę Płonię i Kanał Płoński oraz Jez. Płoń w części południowo-wschodniej. Wymienione zbiorniki wodne otoczone są ekstensywnie uprawianymi łąkami oraz na południowym zachodzie węglanowymi torfowiskami. Na wschodzie znajduje się las olszowy. Jez. Miedwie jest najniżej położonym spośród polskich jezior. Jest ono rezerwuarem wody pitnej dla Szczecina; prowadzi się na nim gospodarkę rybacką. Występują tu rezerваты: Brodogóry

(5,24

ha)

i Stary Przylep (2,13 ha). Obszar sąsiaduje ze Szczecińskim Parkiem Krajobrazowym Puszcza Bukowa. Ponadto obszar ten pokrywa się w 96% z obszarem Natura 2000 „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie” PLH32006.

Jest to ostoja ptasia o randze europejskiej E06. Występuje co najmniej 25 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej (C3 i C6) następujących gatunków ptaków: bąk (PCK), błotniak łąkowy i gęgawa; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu (C7) występują: rybitwa czarna, gąsiorek i wodniczka (PCK). W okresie wędrowek występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrowskiego (C2 i C3) następujących gatunków ptaków: gęsi zbożowa oraz białoczelna; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występują: łabędź krzykliwy, perkoz dwuczuby, krakwa, czajka i siewka złota; na jesiennym zlotowisku żurawie występują w ilości do 5 000 osobników (C5). Zimą w wysokim zagęszczeniu (C3) występuje perkoz dwuczuby.

W związku z realizacją ustaleń z Komisją Europejską w zakresie wypełniania warunków środowiskowych dla realizacji inwestycji budowy drogi S3 wskazano dodatkowe przedmioty ochrony (pismo znak: DON-WZ.631.1.2012.ŁR): bąk *Botaurus stellaris* – zmiana z oceny D na CCCC i bączek *Ixobrychus minutus* – zmiana z oceny D na CCCC.

Jednym z najważniejszych siedlisk tej ostoi jest torfowisko węglanowe. Występują tu największe w Polsce powierzchnie szuwarów kłociowych, najbogatsza w Polsce populacja storczyka błotnego oraz jedno z nielicznych w Polsce stanowisk turzycy Buxbauma i marzycy czarniawej.

3.5. Proponowane formy ochrony przyrody

W „Waloryzacji przyrodniczej gminy Pyrzyce” (Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie, Szczecin, 1999 r.) oraz w „Waloryzacji przyrodniczej województwa zachodniopomorskiego” (Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie, Szczecin, 2010 r.) zaproponowano pewne obszary i obiekty wskazane do objęcia ochroną z uwagi na ich cenne walory przyrodnicze bądź krajobrazowe.

Zgodnie z powyższymi opracowaniami, teren miejscowego planu jest zlokalizowany poza obszarami i obiektami rekomendowanymi do objęcia ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1614), ani nie sąsiaduje z tego typu obszarami

i obiektami. Nie zidentyfikowano tu także obszarów cennych przyrodniczo (OC).

Najbliższymi potencjalnymi formami ochrony przyrody są:

- proponowany pomnik przyrody – zlokalizowany w odległości ok. 330 m na południe; jesion wyniosły *Fraxinus excelsior* w parku przy ul. Mickiewicza w Pyrzycach;
- proponowany Nowielińsko-Pyrzycki Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy – znajdujący się w odległości ok. 630 m na południowy zachód; obszar obejmuje cenne obiekty przyrodnicze, skoncentrowane wokół miejscowości Nowielin, charakteryzujące się obecnością naturalnych ekosystemów roślinności wodnej, bagiennej i zaroślowej;
- proponowany użytek ekologiczny (bez nazwy) – zlokalizowany w odległości ok. 750 m na wschód; obszar obejmuje kompleks jeziorno-bagienny z Jeziorem Miejskim, otwarte powierzchnie wodne, szuwały i ziołorośla, stanowiące ostoję zwierzyny płowej, ptactwa wodno-błotnego oraz bezkręgowców, poza tym stanowisko chronionego gatunku roślin (arcydziałek litwor).

Lokalizację obszaru opracowania na względem proponowanych form ochrony przyrody przedstawiono w załączniku nr 5 do niniejszej prognozy.

3.6. Zabytki i dziedzictwo kulturowe

Na terenie miasta występują liczne obiekty objęte ochroną konserwatorską, z których większość jest zlokalizowana w obrębie zespołu staromiejskiego. Zgodnie z rejestrem zabytków Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w granicach obszaru objętego mpzp znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru obiektów nieruchomości:

- Teren Starego Miasta w obrębie murów wraz z zespołem dawnych wałów i fos – wpisany do rejestru zabytków decyzją znak: Kl.V.-0/17/55 z dnia 22 kwietnia 1955 r., nr w rejestrze: 38,
- Kościół św. Ducha (obecnie biblioteka) – wpisany do rejestru zabytków decyzją znak: Kl.V.-0/24/55 z dnia 30 lipca 1955 r., nr w rejestrze: 45,
- Obwarowania miejskie – wpisane do rejestru zabytków decyzją znak: Kl.V.-0/33/55 z dnia 30 lipca 1955 r., nr w rejestrze: 54,
- Kościół Wniebowzięcia NMP (dawniej św. Maurycego) – wpisany do rejestru zabytków decyzją znak: Kl.V.-0/44/55 z dnia 30 lipca 1955 r., nr w rejestrze: 1660 (wcześniej 65),
- Relikty średniowiecznych, nowożytnych piwnic budynków – wpisane do rejestru zabytków decyzją znak: DZ.5130.26.2015.AR z dnia 21 grudnia 2015 r., nr w rejestrze: 1486.

W stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków ochronie podlega:

- forma architektoniczna budowli we wszystkich elementach: bryły, kompozycji elewacji, stolarki oraz zabytkowe wyposażenie i zasadnicze elementy rozplanowania wnętrza,
- materiał budowlany (w tym rodzaj pokrycia dachu),
- funkcja obiektu.

Ponadto w granicach obszaru opracowania znajdują się także obiekty ujęte w gminnej ewidencji konserwatorskiej, takie jak:

- ratusz przy Placu Ratuszowym 1,
- budynek gospodarczy – garaż nr 1, Plac Ratuszowy 1.

W stosunku do powyższych obiektów ochronie podlega:

- ukształtowanie bryły obiektu: gabaryty wysokościowe, kształt dachu,
- zasadnicze podziały i charakterystyczny detal architektoniczny elewacji,
- forma stolarki okiennej i drzwiowej (frontowej).

Dodatkowo, zgodnie ze „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce*”, teren mpzp jest położony w granicach następujących stref ochrony konserwatorskiej, wyodrębnionych na podstawie analizy wartości zabytkowych układów przestrzennych:

1. Strefy „A-1” ścisłej ochrony układów przestrzennych – obejmującej teren Starego Miasta w obrębie murów obronnych oraz przyległy obszar obejmujący zespół dawnych wałów i fos, wpisany do rejestru zabytków. Ochronie podlega historyczny układ przestrzenny miasta, zachowany oraz utrwalony w przekazach ikonograficznych, możliwy do odtworzenia na obszarach dotąd niezabudowanych lub wyznaczonych do rewitalizacji. Strefa „A-1” obejmuje w zasadzie całość obszaru opracowania;

Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

2. Strefy „K” ochrony krajobrazu – strefa ochrony krajobrazu kulturowego najstarszej części miasta, obejmująca teren w południowo – wschodniej części miasta. Strefa „K” obejmuje południowo-wschodni kraniec obszaru opracowania.

3.7. Geomorfologia, ukształtowanie terenu, gleby

Według podziału fizyczno-geograficznego Jerzego Kondrackiego (2002 r.) obszar objęty mpzp jest zlokalizowany w:

- prowincji: Niż Środkowoeuropejski (kod 31),
 - podprowincji: Pobrzeża Południowobałtyckie (313),
 - makroregionie: Pobrzeże Szczecińskie (313.2-3),
 - mezoregionie: Równina Pyrzycko-Stargardzka (313.31).

Równina Pyrzycka (znana też Równiną Pyrzycko-Stargardzką) jest to obszar dawnego zastoiska pyrzyckiego, obejmującego również strefę otaczających go wysoczyzn morenowych. W przewodzie występują tu ify, mufla, marlge oraz piaski akumulacji lodowcowej, utwory pyłowe i gliny zwałowe. W obniżeniach terenu spotykamy torfy, mady i piaski rzeczne. Środek mezoregionu zajmuje kilka jezior, z których największe – Miedwie – liczy 36 km² i 42 m głębokości. Obszar równinny wznosi się ku wschodowi i południu – do 60-80 m n.p.m.

Miasto Pyrzyce leży w brzeżnej, zachodniej części dawnego zastoiska pyrzyckiego. Jest to płaska równina akumulacji limuogłacialnej, uformowana na etapie deglacjacji obszaru po fazie pomorskiej zlodowacenia bałtyckiego. Równina zastoiskowa rozciąga się w północno-wschodniej i wschodniej części miasta. Budują ją osady piaszczysto-gliniaste, a powierzchnia równiny układa się od 25 do 30 m n.p.m., a przy kontakcie z wysoczyzną do 35 m n.p.m. Wysoczyzna morenowa okala miasto od północnego zachodu, zachodu i południa. Jest to płaska lub lekko falista wysoczyzna moreny dennej, granicząca łagodnym stokiem z równiną zastoiskową. Maksymalne wysokości w obrębie wysoczyzny sięgają 42,5 m n.p.m. w części północno-zachodniej, do 53-55 m n.p.m. w części zachodniej i południowej. Powierzchnię wysoczyzny budują gliny zwałowe, lokalnie z pokrywami piasków lodowcowych i wodnolodowcowych.

Wysoczyznę morenową rozcina wąska dolinka Kanału Młyńskiego (zwanego także Siciną, Czarną Strugą), okalająca kępę Starego Miasta i odprowadzająca wody ku północy, w obręb płaskodennego obniżenia na pograniczu wysoczyzny i zastoiska. Dno dolinki układa się na wysokości od 40 m n.p.m. do 22,4 m n.p.m. na północ od miasta i wyścielają ją osady organiczne (namuły torfiaste i kreda jeziorna), podścielone piaskami, osadami zastoiskowymi lub gliną zwałową.

Obszar objęty planem jest położony w skrajnej partii wysoczyzny morenowej. Zgodnie ze szczegółową mapą geologiczną Polski w obszarze opracowania występują nasypy związane z zabudową miasta. Nasypy zajmują całą najstarszą historycznie część miasta, a ich miąższość sięga kilku metrów. Są to nasypy budowlane, niekontrolowane, o dość wyraźnym zagęszczeniu. Przeważają grunty gruzowo-gliniaste, z gliną zwałową w podłożu.

W granicach miasta dominują gleby dobre i bardzo dobre. Udział gleb średniej jakości i gorszych jest znikomy. Użytki rolne otaczają ze wszystkich stron tereny zabudowane Pyrzyc. W wielu miejscach wcinają się klinami pomiędzy zabudowane i zainwestowane tereny, co jest wynikiem postępującej zabudowy. Grunty uprawne występują jedynie na wschodnich obrzeżach obszaru planu, są

Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

użytkowane jako ogrody i uprawy działkowe. Pozostała część obszaru to tereny zainwestowane, zajęte pod ścisłą, miejską zabudowę.

3.8. Zasoby naturalne

Zgodnie z serwisem Centralnej Bazy Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest położony w zasięgu występowania złoża wód geotermalnych Pyrzyce GT-1. Wody geotermalne są podstawowym bogactwem surowcowym gminy Pyrzyce. Są wykorzystywane do celów grzewczych, ale mogą być też wykorzystywane dla celów balneologicznych. Temperatura wód osiąga > 50°C. Wydajność złoża wynosi 340 m³/h, a pobór wód – 993 899 m³/rok (według „*Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2016 r.*”, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa, 2017 r.). Dla złoża wyznaczono obszar i teren górniczy.

3.9. Hydrologia

3.9.1. Wody powierzchniowe

Według hydrograficznego podziału Polski obszar opracowania leży w obszarze dorzecza Odry, w regionie wodnym Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego, w zlewni rzeki Płoni.

System hydrograficzny miasta Pyrzyce stanowi Kanał Młyński (Sicina, Czarna Struga) z dopływem Pstrowicki Rów, Staw Miejski (Jezioro Miejskie, Jezioro Pyrzyckie), sztuczny zbiornik wody na Pstrowickim Rowie oraz sieć rowów i kanałów melioracyjnych powiązanych z wymienionymi ciekami.

W obrębie terenu mpzp brak jest wód powierzchniowych. Południowa część obszaru opracowania sięga skraju wąskiej doliny Kanału Młyńskiego. Kanał Młyński jest lewobrzeżnym dopływem rzeki Płoni. W obrębie miasta bieg cieku jest częściowo zmieniony i uregulowany.

Jezioro Miejskie znajduje się w odległości ok. 850 m na północny wschód od terenu mpzp. Jezioro jest położone poza strefą miejskiej zabudowy, jego brzegi są trudno dostępne, zarośnięte szuwarami.

3.9.2. Wody podziemne

Zgodnie z danymi Centralnego Banku Danych Hydrogeologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego obszar opracowania jest położony poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP). Najbliższym zbiornikiem jest GZWP Nr 123 – Zbiornik międzymorenowy Stargard-Goleniów, znajdujący się w odległości ok. 16,7 km na północny wschód od terenu mpzp. Usytuowanie obszaru mpzp względem granic GZWP przedstawia rycina 3 w rozdziale 3.9.3.

Obszar planu leży także poza strefami ochronnymi komunalnych ujęć wód. Najbliższe komunalne ujęcie wód (podziemnych) znajduje się przy ul. Warszawskiej w odległości ok. 800 m na południowy wschód. Zgodnie z rejestrem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie ujęcie miało wyznaczoną strefę ochronną na mocy aktu wydanego przez Wojewodę Szczecińskiego (znak: OS-7/6226/3/93 z dnia 2 kwietnia 1993r.), jednakże strefa ta wygasła z dniem 31 grudnia 2012 r. na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 roku *o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem niniejszej strefy.

W rejonie omawianego obszaru pierwszy poziom wodonośny jest głównym użytkowym poziomem wodonośnym. Potencjalna wydajność studni wierconej wynosi 10-30 m³/h (wg mapy hydrogeologicznej Polski). Piętro wodonośne występuje na poziomie utworów czwartorzędowych, słabo izolowanych. Głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego jest tu zróżnicowana – od 5 do 50 m – i zwiększa się w kierunku południowym, ku wysoczyźnie morenowej. Stopień wrażliwości na zanieczyszczenia określono jako wysoki, przybliżony czas dotarcia zanieczyszczenia do pierwszego poziomu wodonośnego szacuje się na 5-25 lat.

W obszarze zwartej zabudowy miejskiej, w obrębie gruntów nasypanych, zwierciadło wód gruntowych układa się na głębokości 3-5 m p.p.t., lecz spotyka się płytsze występowanie zwierciadła, w formie wód zawieszonych nad przewarstwieniami gruntów słaboprzepuszczalnych. Kierunki spływu wód gruntowych układają się z obszaru wysoczyzny ku równinie zastoiskowej, a w jej obrębie mogą ulegać zmianie ze względu na okresowe zmiany atmosferyczne.

3.9.3. Jednolite części wód i cele środowiskowe zawarte w Planie gospodarowania wodami

Uwzględniając lokalizację projektowanego planu w odniesieniu do obszarów wskazanych w Dyrektywie 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej (tzw. Ramowa Dyrektywa Wodna) należy wskazać, że znajduje się on w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 24 o kodzie PLGW600024 oraz w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych – rzecznych (JCWP) o kodzie PLRW6000161976569 – Kanał Młyński.

W poniższej tabeli 1 przedstawiono charakterystykę jednolitej części wód podziemnych PLGW600024 w oparciu o ustalenia zaktualizowanego Planu gospodarowania wodami – na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2016 r., poz. 1967).

Tab. 1. Charakterystyka jednolitej części wód podziemnych PLGW600024 (Nr 24).

Zlewnia bilansowa	Stan ilościowy	Stan chemiczny	Cel środowiskowy	
			stan ilościowy	stan chemiczny
Płonia; Ina	dobry	dobry	dobry stan ilościowy	dobry stan chemiczny

W kolejnej tabeli 2 przedstawiono charakterystykę jednolitej części wód powierzchniowych PLRW6000161976569 – Kanał Młyński w oparciu o ustalenia zaktualizowanego Planu gospodarowania wodami – na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2016 r., poz. 1967).

Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

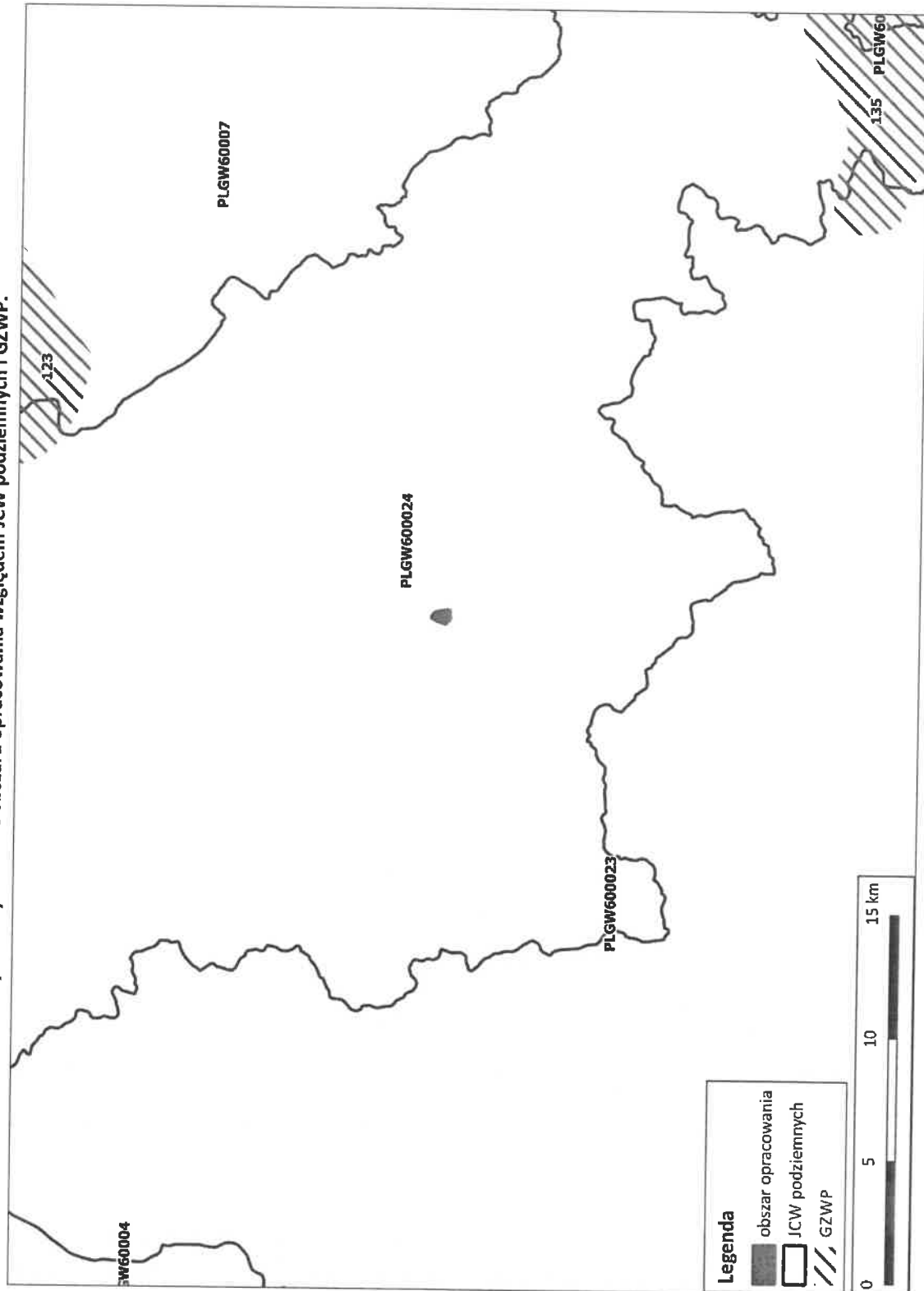
Tab. 2. Charakterystyka jednolitej części wód powierzchniowych PLRW6000161976569 (Kanał Młyński).

Status JCWP	Typ JCWP	Aktualny stan JCWP	Cel środowiskowy	
			stan lub potencjał ekologiczny	stan chemiczny
silnie zmieniona część wód	potok nizinny lessowy lub gliniasty (16)	zły	dobry potencjał ekologiczny	dobry stan chemiczny

Usytuowanie obszaru opracowania względem JCW podziemnych przedstawia rycina 3, a względem JCP powierzchniowych – rycina 4.

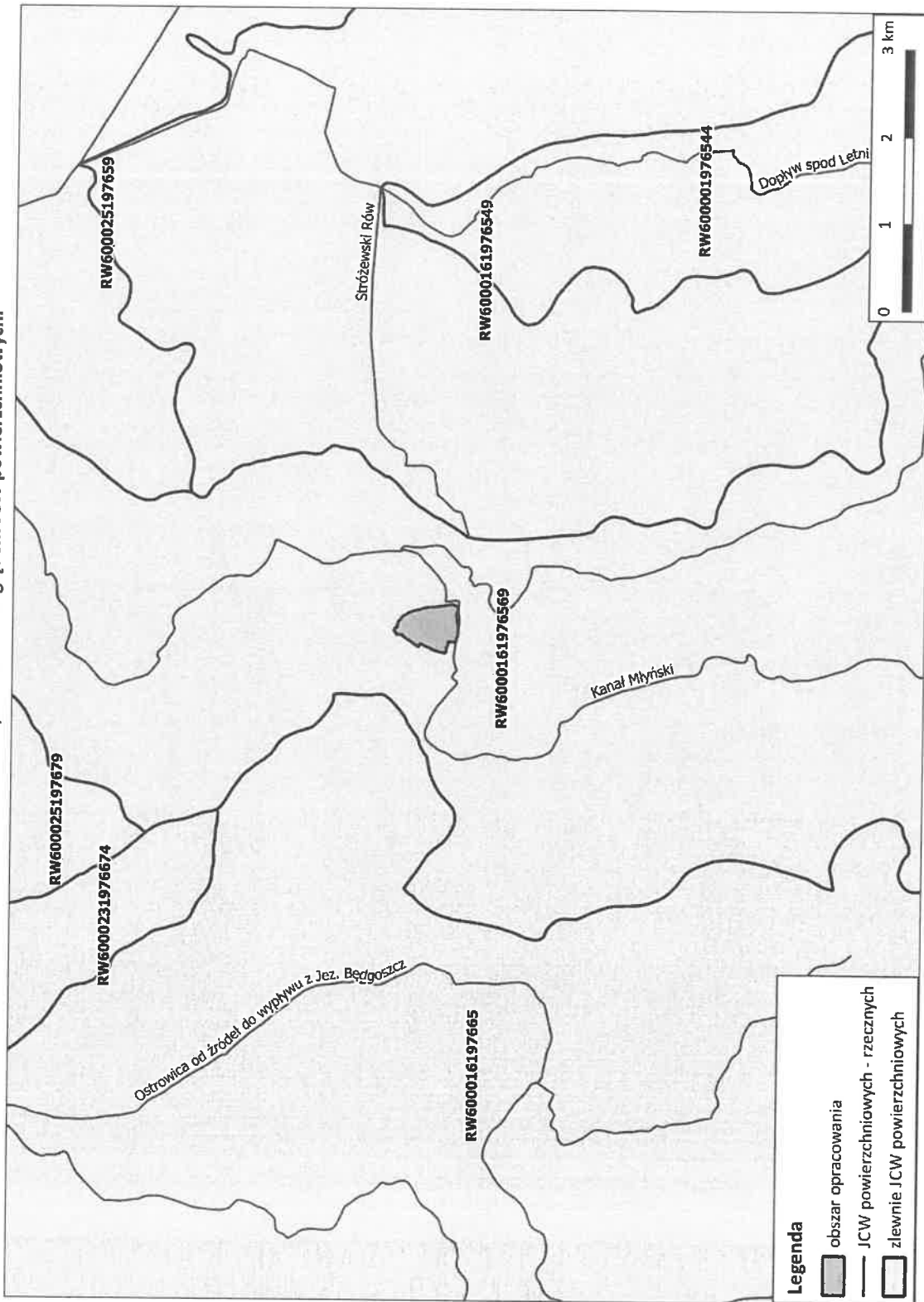
Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księża Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

Ryc. 3. Usytuowanie obszaru opracowania względem JCW podziemnych i GZWP.



Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księża Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

Ryc. 4. Usytuowanie obszaru opracowania względem JCW powierzchniowych.



Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

W tabeli 3 przedstawiono ocenę ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych oraz odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych dla jednolitych części wód zidentyfikowanych dla obszaru opracowania.

Tab. 3. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych dla JCW w rejonie miejscowego planu.

Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	Odstępstwo od osiągnięcia celów środowiskowych	Typ odstępstwa i termin osiągnięcia dobrego stanu	Uzasadnienie odstępstwa
JCW podziemnych PLGW600024 (Nr 24)			
niezagrożona	nie	nie dotyczy	nie dotyczy
JCW powierzchniowych PLRW6000161976569 (Kanał Młyński)			
zagrożona	tak	Przedłużenie terminu osiągnięcia celu: – brak możliwości technicznych. Termin osiągnięcia – 2027 rok.	Brak możliwości technicznych. W zlewni JCWP występuje presja rolnicza. W programie działań zaplanowano wszystkie możliwe działania mające na celu ograniczenie tej presji tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dla dobrego stanu. Z uwagi jednak na czas niezbędny dla wdrożenia działań, a także okres niezbędny, aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2027.

Analizując cele środowiskowe określone dla jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych w rejonie obszaru opracowania należy wskazać, że w związku z ustalonym przeznaczeniem terenu nie istnieje ryzyko nieosiągnięcia ww. celów środowiskowych. Wykonanie poszczególnych elementów, składających się na zakres przyszłych inwestycji w obszarze projektowanego planu, z uwagi na sam ich charakter oraz ograniczony zakres niezbędnych do wykonania w przyszłości prac inwestycyjnych, nie będzie stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych, a tym samym nie zwiększy ryzyka nieosiągnięcia wyznaczonych celów środowiskowych.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym Planem gospodarowania wodami osiągnięcie celów środowiskowych dla JCWPd nr PLGW2000158 nie jest zagrożone, a JCWPd cechuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym. Natomiast stan JCWP nr PLRW6000161976569 jest zły i osiągnięcie celów środowiskowych jest zagrożone. Podstawowym problemem zidentyfikowanym dla tej JCW powierzchniowych jest presja rolnicza i wynikające z tego zagrożenia dla wód.

Projektowany miejscowy plan umożliwia realizację zamierzeń budowlanych, których skala realizacji i późniejszej eksploatacji nie będzie w jakikolwiek negatywny sposób wpływała na cele środowiskowe jednolitych części wód, zarówno podziemnych, jak i powierzchniowych. Właściwe funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a także prawidłowe użytkowanie towarzyszącej infrastruktury, nie jest i nie będzie źródłem niekontrolowanej presji w stosunku do wód powierzchniowych

i podziemnych. Plan zawiera ustalenia zobowiązujące do odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, co oznacza, że są i będą one oczyszczane do obowiązujących parametrów w gminnej oczyszczalni ścieków, nie powodując zagrożeń dla środowiska wodnego i gruntowo-wodnego. Zaopatrzenie w wodę jest i będzie realizowane z gminnego systemu wodociągowego, co zapewnia racjonalne korzystanie z dostępnych zasobów wodnych oraz brak negatywnego wpływu na stan ilościowy i jakościowy wód podziemnych. Obszar mpzp jest zlokalizowany poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych i poza strefami ochronnymi ujęć wód.

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej nie stworzy ryzyka nieosiągnięcia wyznaczonych celów środowiskowych dla jednolitych części wód.

3.9.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Wdrażając założenia Dyrektywy 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (tzw. Dyrektywa Powodziowa) Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej opracował wstępną ocenę ryzyka powodziowego (WORP), w której wskazano obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, dla których następnie sporządzono mapy zagrożenia powodziowego (MZP) oraz mapy ryzyka powodziowego (MRP), określające wartości potencjalnych strat powodziowych oraz przedstawiające obiekty narażone na zalanie w przypadku wystąpienia powodzi o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia.

Jak wynika z analizy powyższych map (źródło Hydroportal ISOK – <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>), teren mpzp znajduje się poza zasięgiem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

3.10. Klimat

Klimat na terenie gminy cechuje się łagodną zimą i stosunkowo chłodnym latem, przy równoczesnej, dużej niestabilności warunków atmosferycznych. Obszar gminy Pyrzyce należy do klimatycznej Krainy Pyrzycko – Goleniowskiej, natomiast sama Kotlina Pyrzycka wyróżnia się znacznie mniejszymi opadami atmosferycznymi aniżeli tereny przyległe. Najbardziej narażone na wysychanie są obszary położone na południowy wschód od jeziora Miedwie. Na terenie gminy przeważają wiatry z kierunku południowo-zachodniego, częste są poza tym wiatry zachodnie i południowe.

Na terenie miasta, pomimo niewielkiego zróżnicowania rzeźby terenu, występuje kilka typów klimatów lokalnych, związanych głównie z warunkami wilgotnościowymi i solarnymi. Najbardziej korzystne warunki klimatyczne, szczególnie dla zabudowy mieszkaniowej, występują na terenie Starego Miasta oraz na brzeźnych partiach wysoczyzny o większych spadkach, tj. na zboczach południowych, południowo-wschodnich i południowo-zachodnich.

3.11. Krajobraz

Obszar opracowania jest położony w zabudowanym obszarze miasta Pyrzyce, w jego centralnej części obejmującej historyczny układ Starego Miasta. Południowo-wschodni kraniec terenu jest zlokalizowany w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego najstarszej części miasta. Warunki ochrony dotyczące tej strefy zostały określone w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce*”. Wynika z nich, że wymagane jest wykonanie

rewaloryzacji oraz wyeksponowanie w opracowaniach planistycznych wartościowych elementów dziedzictwa kulturowego.

Według klasycznego podziału opartego na stopniu ingerencji człowieka w naturalną strukturę krajobrazu dominującym krajobrazem na obszarze objętym analizą jest zantropogenizowany krajobraz miejski z intensywną zabudową mieszkalną i usługową usytuowaną w strefie śródmiejskiej Starego Miasta, z licznymi dominantami kulturowymi.

3.12. Charakterystyka potencjalnych zmian środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń zawartych w projektowanym dokumencie

Przedmiotem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej jest przyjęcie i aktualizacja ustaleń dla terenów przeznaczonych pod lokalizację usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zieleni parkowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Dla części obszaru mpzp obowiązują zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, normujących przeznaczenie terenów i zasady gospodarowania dla terenów działalności usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. „*Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce*” w aktualnym brzmieniu wskazuje natomiast dla obszaru objętego projektem planu funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z terenami zieleni. W obszarze mpzp występuje trwałe zainwestowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej (głównie wielorodzinnej) oraz wielu obiektów o funkcjach użyteczności publicznej, administracji publicznej, sakralnej oraz usługowej. Jest to także obszar o znacznych walorach kulturowych, z nagromadzeniem elementów ujętych w ewidencjach ochrony konserwatorskiej. Omawiany plan sankcjonuje obecny stan użytkowania w pełni zurbanizowanych terenów, jak również wprowadza modyfikacje w zakresie zasad zagospodarowania, dostosowując je do istniejącego stanu wykorzystania przestrzeni oraz aktualnych trendów lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego.

Z uwagi na przyjęte kierunki użytkowania obszaru opracowania można założyć, że w przypadku odstąpienia od realizacji omawianego mpzp w środowisku tego obszaru nie zajdą żadne niekorzystne zmiany, bowiem obszar mpzp obejmuje w pełni zurbanizowane tereny położone w śródmiejskiej strefie miasta, w obrębie historycznej zabudowy Starego Miasta, wyposażone w infrastrukturę komunikacyjną i sieci uzbrojenia technicznego. Rezygnacja z wprowadzenia porządkowych zasad zagospodarowania i ustalenia jednolitych wskaźników kształtowania zabudowy w obrębie struktur o zbliżonych funkcjach może natomiast z pewnością mieć negatywne znaczenie w kontekście ładu przestrzennego, ze względu na możliwość niekontrolowanych zmian realizowanych przez właścicieli gruntów, co potencjalnie stworzy zagrożenie chaosem urbanizacyjnym.

Przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewni racjonalne użytkowanie przedmiotowego obszaru, zgodnie z obowiązującymi normami i obostrzeniami prawa ogólnokrajowego i lokalnego, z zachowaniem ładu i estetyki oraz z dotrzymaniem zasad optymalnego wykorzystania terenu i zabezpieczenia elementów środowiska przed niekorzystnym oddziaływaniem, a także w poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Projekt planu uwzględni różnorakie uwarunkowania wynikające z charakteru oraz usytuowania przedmiotowego terenu i jednocześnie wprowadza prewencyjne ustalenia służące ochronie środowiska.

4. CHARAKTERYSTYKA STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

Przedmiotem projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie i aktualizacja ustaleń funkcjonalnych dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej, wraz z towarzyszącą zielenią oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Przewidywany wpływ będący skutkiem wprowadzenia założeń projektowanego dokumentu planistycznego nie będzie nosił znamion znaczącego oddziaływania na środowisko. Wynika to z faktu, że obszar opracowania obejmuje już przekształcone tereny, czyli śródmiejską część miasta Pyrzyce, jak również nie ingeruje przedmiotowo w tereny, które dotychczas pozostawały wolne od działalności ludzkiej, obejmuje bowiem zabudowane posesje, drogi i tereny miejskiej zieleni.

Analizując ustalenia omawianego planu w kontekście zapisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 71) oraz tzw. progi kwalifikujące dla przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu, możliwych do zrealizowania na obszarze opracowania (co dotyczy także wszelkich zmian dokonywanych w istniejących przedsięwzięciach, czyli wszelkiego rodzaju przebudowy i rozbudowy), w połączeniu z parametrami powierzchniowymi obszaru planu, należy stwierdzić, że nie będą tu realizowane następujące przedsięwzięcia wymienione w:

- § 3 ust. 1 pkt 60 – „*drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 oraz obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg oraz obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody*” – nie ma fizycznej możliwości przekroczenia progu 1 km dla dróg w obszarze planu; chyba że dojdzie do przebudowy drogi na dłuższym odcinku wykraczającym poza zakres planu i zostanie tu zrealizowany jej fragment;
- § 3 ust. 1 pkt 79 – „*sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km, z wyłączeniem ich przebudowy metodą bezwykopową, sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanych w pasie drogowym i obszarze kolejowym oraz przyłączy do budynków*” – podobnie jak w przypadku dróg, nie ma fizycznej możliwości, by sieć kanalizacyjna w obszarze planu przekroczyła 1 km, chyba że będzie realizowana jako część większej inwestycji.

Prawdopodobnie można się natomiast spodziewać realizacji inwestycji, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 68 ww. rozporządzenia, tj. „*rurociągi wodociągowe magistralne do przesyłania wody oraz przewody wodociągowe magistralne doprowadzające wodę od stacji uzdatniania do przewodów wodociągowych rozdzielczych, z wyłączeniem ich przebudowy metodą bezwykopową*”, bowiem w ich przypadku przepisy nie określają wartości progowych.

Opisane powyżej przedsięwzięcia z założenia będą związane z przebiegiem już istniejących tras komunikacyjnych w obrębie obszaru planu i mogą dotyczyć np. przebudowy dróg na dłuższych odcinkach wykraczających poza granice mpzp, rozbudowy bądź przebudowy kanalizacji sanitarnej czy sieci wodociągowej, które to elementy zazwyczaj są realizowane jako infrastruktura podziemna zlokalizowana w korytarzach technicznych dróg.

Odnosząc się do powyższego rozporządzenia, kryteriami kwalifikacji w przypadku zabudowy mieszkaniowej jest planowana powierzchnia zabudowy danego przedsięwzięcia, zróżnicowana pod

względem położenia terenu w granicach form ochrony przyrody lub ich otulin oraz jego objęcia ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu odbudowy. Zabudowa indywidualna i grupowa realizowana na terenie objętym niniejszym mpzp, położonym poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody i poza otulinami form ochrony przyrody, nie przekroczy powierzchniowego kryterium 4 ha, kwalifikującego jako przedsięwzięcie wymienione w § 3 ust. 1 pkt 53 lit a tiret drugie („*zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze*”). Poszczególne wydzielania elementarne dla terenów mieszkaniowych zajmują powierzchnię znacznie mniejszą aniżeli 4 ha, ponadto są to obszary z już istniejącą zabudową.

W przypadku pozostałego zagospodarowania związanego z podstawowym przeznaczeniem terenów elementarnych o funkcji usługowej potencjalnie może się ono wiązać z kwalifikacją jako przedsięwzięcie ujęte w ww. rozporządzeniu (w zależności od ich specyfiki), nie tylko w przypadku realizacji nowych inwestycji, ale także przy przebudowie czy rozbudowie istniejących obiektów, jednakże na obecnym etapie jest to niemożliwe do oszacowania, ponieważ plan nie zawęży przeznaczenia terenów do kategorii inwestycji wskazywanych w ww. rozporządzeniu. W obrębie terenów zabudowy usługowej plan zakazuje jednakże realizacji obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska życia lub zdrowia ludzi (choćby w przypadku awarii), przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem, obiektów emitujących odory oraz przedsięwzięć związanych z obsługą samochodów, co z góry wyklucza wprowadzenie zainwestowania cechującego się nadmierną presją środowiskową. Plan literalnie wyklucza również możliwość lokalizacji stacji paliw oraz nowych usług związanych z motoryzacją, typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe, itp.

Oszacowanie, czy oddziaływanie ze strony danego zainwestowania będzie nosiło znamiona znaczącego dla środowiska będzie możliwe dopiero na późniejszych etapach inwestycyjnego planowania oraz po doprecyzowaniu typu, rodzaju i skali planowanych inwestycji. W wyniku ewentualnie przeprowadzanych w przyszłości ocen oddziaływania na środowisko dla zamierzeń inwestycyjnych z wysokim prawdopodobieństwem może się okazać, iż żadne z ewentualnie realizowanych przedsięwzięć, wymagających uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, nie będzie źródłem znaczącego oddziaływania na środowisko.

Jak wynika z powyższego, na obecnym etapie można przyjąć, że realizacja ustaleń omawianego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinna spowodować znaczących negatywnych oddziaływań dla środowiska. W projekcie planu znajdują się zapisy, które gwarantują zachowanie i ochronę wartościowych elementów środowiska przyrodniczego na omawianym terenie, a także zabezpieczają środowisko, krajobraz i cenne elementy kulturowe przed negatywną presją. Za charakterystykę stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym oddziaływaniem ze strony ustaleń projektowanego dokumentu przyjmuje się charakterystykę przedstawioną w rozdziale 3 niniejszej prognozy.

5. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY

Powierzchnia miasta Pyrzyce objęta ustaleniami projektu mpzp dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej jest zlokalizowana poza zasięgiem obszarów chronionych, wyznaczonych w trybie ustawy o ochronie przyrody, wobec czego przyjmuje się, że z punktu widzenia projektowanego planu nie istnieją problemy ochrony środowiska, dotyczące obszarów prawnie chronionych. Teren mpzp jest również położony poza obszarami proponowanymi do objęcia ochroną. Przyjęcie projektowanego planu nie stoi w konflikcie z celami ochronnymi obszarów o stwierdzonych walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

W granicach obszaru mpzp znajduje się natomiast pomnik przyrody w formie głazu narzutowego, który jest zlokalizowany na Placu Ratuszowym w Pyrzycach przed gmachem Urzędu Miejskiego – w obrębie jednostki elementarnej 20.Ppb/ZU (teren zieleni parkowej). Ustalenia szczegółowe przyjęte w planie dla terenu 20. Ppb/ZU gwarantują ochronę obiektu.

Teren mpzp jest obszarem o znaczących walorach kulturowych, obejmującym część historycznej zabudowy w obrębie Starego Miasta, z nagromadzeniem elementów ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków. Plan zabezpiecza te elementy dziedzictwa kulturowego, przedstawiając obiekty na rysunku mpzp oraz wprowadzając stosowne zasady zapewniające ich ochronę.

Teren mpzp znajduje się w granicach złoża wód geotermalnych Pyrzyce GT-1, dla którego ustanowiono obszar i teren górniczy. Wody geotermalne są podstawowym bogactwem surowcowym gminy Pyrzyce i są tu wykorzystywane do celów grzewczych. Ustalenia planu i przeznaczenie terenów w planie nie dotyczą działalności związanej z eksploatacją przedmiotowego złoża, dlatego też nie istnieje potrzeba wprowadzania zasad związanych z gospodarowaniem zasobami surowcowymi.

Obszar mpzp jest także położony poza Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych i strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza zasięgiem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Realizacja założeń projektu mpzp nie będzie miała znaczącego negatywnego wpływu na poszczególne komponenty środowiska naturalnego, co wykazano w przedmiotowym opracowaniu.

6. 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 ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU

Plan osiągnięcia zrównoważonego rozwoju cywilizacyjnego wdrażany jest przez rządy państw, które podpisały i ratyfikowały tzw. Deklarację z Rio podczas Konferencji Narodów Zjednoczonych "Środowisko i Rozwój" w 1992r., zawierającą dokumenty poświęcone różnorodnym zagadnieniom dotyczącym najpoważniejszych globalnych zagrożeń przyszłości życia na Ziemi i określających działania jakie należy podjąć, aby oddalić te niebezpieczeństwa w celu zrównoważenia szans dostępu do środowiska naturalnego poszczególnych społeczeństw i ich obywateli – zarówno tych współczesnych jak i przyszłych pokoleń.

Zrównoważony rozwój cywilizacyjny to taki proces łączenia działań politycznych, gospodarczych, społecznych i indywidualnych, który następuje z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych. Polityka zrównoważonego rozwoju UE skupia się m.in. na następujących elementach:

- budowaniu bardziej konkurencyjnej gospodarki niskoemisyjnej, która będzie korzystać z zasobów w sposób racjonalny i oszczędny,
- ochronie środowiska naturalnego, ograniczeniu emisji gazów cieplarnianych i zapobieganiu utracie bioróżnorodności,
- wykorzystaniu pierwszoplanowej pozycji Europy do opracowania nowych, przyjaznych dla środowiska technologii i metod produkcji,
- wprowadzeniu efektywnych, inteligentnych sieci energetycznych,
- wykorzystaniu sieci obejmujących całą UE do zapewnienia dodatkowej przewagi rynkowej firmom europejskim (zwłaszcza małym przedsiębiorstwom produkcyjnym),
- poprawianiu warunków do rozwoju przedsiębiorczości, szczególnie w odniesieniu do mikro, małych i średnich przedsiębiorstw,
- pomaganiu konsumentom w podejmowaniu świadomych wyborów.

Cele polityki UE w dziedzinie środowiska naturalnego zostały określone w art. 191 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE) w sposób następujący:

- zachowanie, ochrona i poprawa jakości środowiska naturalnego,
- ochrona zdrowia człowieka,
- ostrożne i racjonalne wykorzystanie zasobów naturalnych,
- promowanie na płaszczyźnie międzynarodowej środków zmierzających do rozwiązywania regionalnych lub światowych problemów środowiska naturalnego, w szczególności zwalczania zmian klimatu.

Z kolei ust. 2 w art. 191 TFUE określa następujące zasady, na jakich opiera się polityka UE w dziedzinie środowiska:

- zasada wysokiego poziomu ochrony,
- zasada przezorności (ostrożności),
- zasada stosowania działań zapobiegawczych (zasada prewencji),
- zasada naprawiania szkód przede wszystkim u źródła,
- zasada „zanieczyszczający płaci”.

Zgodnie z art. 191 ust. 2 TFUE, polityka Unii w dziedzinie środowiska naturalnego stawia sobie za cel wysoki poziom ochrony, z uwzględnieniem różnorodności sytuacji w różnych regionach Unii.

Podobnie art. 114 TFUE, który stanowi podstawę prawną dla przyjmowania regulacji harmonizujących rynek wewnętrzny, zobowiązuje Komisję do zapewnienia w przedkładanych projektach aktów prawnych dotyczących ochrony środowiska wysokiego poziomu ochrony. Większość prawodawstwa UE w ochronie środowiska ma charakter sektorowy (dotyczy poszczególnych działów środowiska lub rodzaju uciążliwości). Wśród regulacji sektorowych można wyróżnić następujące obszary tematyczne: powietrze, woda, przyroda i bioróżnorodność, odpady, chemikalia, ochrona ludności, emisje przemysłowe, hałas, GMO. Prócz sektorowych istnieją również regulacje horyzontalne, obejmujące środowisko jako całość. Dotyczą one takich kwestii jak dostęp do informacji, ocena oddziaływania na środowisko, udział społeczeństwa, zarządzanie środowiskowe oraz tworzenie sieci informacji. Wprowadza się również dyrektywy ramowe służące harmonizacji ustawodawstwa sektorowego. Kraje członkowskie zobowiązane są do implementacji przyjętych regulacji wspólnotowych w wyznaczonych ramach czasowych.

Unia Europejska w 2010 r. wyznaczyła konkretny, dziesięcioletni plan, zwany Strategią „Europa 2020”, stanowiący strategię na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu. Nadrzędnym celem strategii „Europa 2020” jest osiągnięcie wzrostu gospodarczego, który będzie:

- inteligentny – dzięki bardziej efektywnym inwestycjom w edukację, badania naukowe i innowacje,
- zrównoważony – dzięki zdecydowanemu przesunięciu w kierunku gospodarki niskoemisyjnej,
- sprzyjający włączeniu społecznemu, ze szczególnym naciskiem na tworzenie nowych miejsc pracy i ograniczanie ubóstwa.

Strategia „Europa 2020” obejmuje pięć celów – w zakresie zatrudnienia, innowacji, edukacji, włączenia społecznego oraz zmian klimatu/energii – które należy osiągnąć do 2020 r.

Krajowa polityka ochrony środowiska prowadzona jest na podstawie strategii rozwoju, programów i dokumentów programowych. Aktualnie podstawową strategią w obszarze środowiska jest „Strategia Bezpieczeństwo Energetyczne i Środowisko – perspektywa do 2020 r.” Celem głównym Strategii jest zapewnienie wysokiej jakości życia obecnych i przyszłych pokoleń z uwzględnieniem ochrony środowiska oraz stworzenie warunków do zrównoważonego rozwoju nowoczesnego sektora energetycznego, zdolnego zapewnić Polsce bezpieczeństwo energetyczne oraz konkurencyjną i efektywną energetycznie gospodarkę. Cele szczegółowe zawierają:

1. Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska,
2. Zapewnienie gospodarce krajowej bezpiecznego i konkurencyjnego zaopatrzenia w energię,
3. Poprawę stanu środowiska.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej stwarza instrumenty prawne umożliwiające prowadzenie racjonalnego użytkowania terenu na potrzeby rozwoju miasta Pyrzyce, co zapewni harmonijne zagospodarowanie przedmiotowego obszaru zgodnie z obowiązującymi normami i obostrzeniami prawa międzynarodowego i ogólnokrajowego, z zachowaniem ładu i estetyki oraz z dotrzymaniem zasad optymalnego wykorzystania terenu i zabezpieczenia elementów środowiska przed niekorzystnym oddziaływaniem, a także w poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

7. PRZEWDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA CELE, PRZEDMIOT OCHRONY I INTEGRALNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000 ORAZ NA ŚRODOWISKO

Prognoza oddziaływania na środowisko opracowywana dla gminnych dokumentów planistycznych z założenia nie jest dokumentacją zbyt szczegółową, ponieważ jej głównym celem jest odniesienie zasadniczej treści projektowanego dokumentu do polityki ekologicznej oraz zasad zrównoważonego rozwoju, a także określenie trendu całościowej polityki ochrony środowiska danego obszaru z punktu widzenia potrzeby jej realizacji. Przyjęto założenie, by prognoza w dość ogólny i strategiczny sposób rozważyła korzyści oraz zagrożenia wynikające z realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej, dla którego przyjęto kierunki przeznaczenia terenów i zaktualizowano zasady ich zagospodarowania.

W niniejszym rozdziale przeanalizowano wszelkie oddziaływania na środowisko i na obszary Natura 2000 wynikające z realizacji ustaleń projektu mpzp, uwzględniając wpływ bezpośredni, pośredni, wtórny i skumulowany, krótkoterminowy, średnioterminowy i długoterminowy, stały i chwilowy oraz pozytywny i negatywny. Z racji przedmiotu ustaleń mpzp oraz istniejących uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych nie przewiduje się wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska, a w szczególności na cel i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000. Prowadzone obecnie działania planistyczne mają charakter porządkujący zasady użytkowania terenów i zapobiegający chaosowi urbanistycznemu.

7.1. Cel, przedmiot ochrony i integralność obszarów Natura 2000

Najbliższe obszary Natura 2000, tj. „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie” PLH320006 i „Jezioro Miedwie i Okolice” PLB320005, są zlokalizowane w znacznych odległościach od granic mpzp (ok. 1,6 km), co generalnie przesądza o braku negatywnego wpływu realizacji ustaleń planu na sieć Natura 2000 w odniesieniu do specyfiki wprowadzanych założeń mpzp, dotyczących w pełni zurbanizowanego terenu w śródmiejskiej części Pyrzyc.

Celem identyfikacji potencjalnie znaczących oddziaływań na przedmiot ochrony w obszarach Natura 2000 ze strony późniejszej realizacji ustaleń miejscowego planu dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym nr 8 w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej należy dokonać analizy istotności oddziaływań w odniesieniu do:

- utraty powierzchni siedlisk oraz spadku liczby i liczebności gatunków,
- fragmentacji, czyli podziału siedlisk na mniejsze, izolowane płaty,
- przerwania ciągłości korytarzy ekologicznych łączących siedliska, zapewniających wymianę osobników i przepływ genów,
- zakłóceń o charakterze emisji i imisji fizycznych oraz chemicznych w zasięgu występowania siedlisk i gatunków,
- zmian w kluczowych elementach (biotycznych i abiotycznych) obszaru Natura 2000 decydujących o występowaniu siedlisk i gatunków.

Identyfikacja potencjalnych znaczących oddziaływań odnosi się ponadto do wpływu na integralność ostoi Natura 2000 poprzez analizę:

- ingerencji ustaleń planu w kluczowe zależności kształtujące strukturę obszaru Natura 2000 – dotyczącej przede wszystkim zachowania warunków przestrzennych związanych z przebiegiem granic ostoi oraz rozmieszczeniem siedlisk i gatunków,
- ingerencji zabudowy mieszkaniowo-usługowej w kluczowe zależności kształtujące funkcję obszaru – dotyczącej przede wszystkim zachowania procesów ekologicznych w ramach ostoi oraz zachowania znaczenia ekologicznego obszaru w sieci Natura 2000.

Jak wynika z panujących uwarunkowań przyrodniczych i z dostępnej dokumentacji źródłowej, opisującej omawiany obszar:

- teren mpzp jest położony w zantropogenizowanym obszarze – obejmuje fragment trwałej zabudowy usługowej i mieszkaniowej w zurbanizowanej części miasta Pyrzyce,
- teren mpzp leży poza obszarami wymagającymi działań ochronnych określanych w Planach zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000,
- teren mpzp nie znajduje się w strefie wykorzystywanej przez zwierzęta w czasie przemieszczania się – znajduje się poza zasięgiem regionalnych i ponadregionalnych korytarzy ekologicznych,
- teren mpzp nie stanowi obszaru kluczowego, istotnego dla utrzymania celów ochronnych w obszarach Natura 2000.

Nie przewiduje się w związku z powyższym możliwości wystąpienia jakichkolwiek oddziaływań w stosunku do populacji gatunków zwierząt i roślin oraz siedlisk przyrodniczych, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000. Analizowany plan nie przewiduje jakichkolwiek ingerencji w miejscach występowania siedlisk zwierząt i roślin oraz siedlisk przyrodniczych, będących przedmiotami ochrony w ww. ostojach Natura 2000 „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie” PLH320006 i „Jezioro Miedwie i Okolice” PLB320005, a także nie będzie miał żadnego negatywnego znaczenia dla funkcjonowania istniejących korytarzy ekologicznych ważnych dla sieci Natura 2000. Teren lokalizacji obszaru opracowania znajduje się w miejscu bezkolizyjnym dla ochrony spójności i zachowania integralności obszarów Natura 2000.

W związku z powyższą analizą należy stwierdzić, że gatunki i siedliska będące przedmiotem ochrony w powyższych obszarach Natura 2000 nie będą podlegały negatywnemu oddziaływaniu w wyniku późniejszej realizacji ustaleń miejscowego planu – w kontekście przepisów art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1614). W efekcie przeprowadzonej analizy oddziaływania na cel i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 stwierdzono, iż plan dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym nr 8 w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach nie wywrze negatywnego wpływu także na spójność i integralność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

7.2. Pozostałe istniejące i proponowane formy ochrony przyrody

W granicach obszaru mpzp znajduje się pomnik przyrody nieożywionej w formie granitowego głazu narzutowego, który jest zlokalizowany na Placu Ratuszowym w Pyrzycach przed gmachem Urzędu Miejskiego. Głaz jest usytuowany w obrębie jednostki elementarnej 20.ZP (teren zieleni parkowej). Ustalenia szczegółowe przyjęte w planie dla ww. terenu gwarantują ochronę obiektu, m.in. poprzez:

- ustalenie przeznaczenia na cele terenu zieleni parkowej,
- zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,

Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

- zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
- objęcie terenu ochroną konserwatorską,
- obowiązek zachowania istniejącej formy placu ozdobnego i reprezentacyjnego zieleńca.

Projektowany plan nie zawiera ustaleń, które mogłyby spowodować naruszenie zakazów określonych uchwałą Nr VIII/44/03 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody obiektu znajdującego się na terenie miasta Pyrzyce (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003 r. Nr 86, poz. 1448). Realizacja zapisów mpzp nie spowoduje:

- umyślnego niszczenia i uszkodzenia gązdu,
- przemieszczania gązdu z miejsca jego posadowienia, umieszczania ogłoszeń i znaków nie związanych z ochroną tego obiektu.

Teren mpzp jest zlokalizowany poza obszarami i obiektami rekomendowanymi do objęcia ochroną, ani nie sąsiaduje z tego typu obszarami i obiektami. Najbliższe są: proponowany pomnik przyrody w odległości ok. 330 m, proponowany Nowielińsko-Pyrzycki Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy w odległości ok. 630 m i proponowany użytek ekologiczny w odległości ok. 750 m. W stosunku do ww. potencjalnych form ochrony przyrody nie przewiduje się możliwości wystąpienia żadnych negatywnych oddziaływań ze strony późniejszej realizacji ustaleń projektowanego planu. Z racji znaczących odległości oraz istniejących barier w postaci zabudowanych terenów należy przyjąć, że nie jest możliwe wystąpienie jakichkolwiek negatywnych oddziaływań ze strony późniejszej realizacji ustaleń projektu mpzp, mogących odnosić się do ich celów ochronnych.

7.3. Flora, fauna i bioróżnorodność

Omawiany teren został już zagospodarowany przez człowieka i fitosocjologicznie ma cechy zbiorowisk typowo antropogenicznych, w tym ruderalnych. Realizacja założeń projektu planu nie spowoduje zubożenia wartościowej przyrodniczo i biocenotycznie szaty roślinnej, ponieważ w obszarze mpzp nie występują chronione siedliska przyrodnicze ani stanowiska chronionych gatunków roślin i grzybów.

Obszar projektowanego planu nie stanowi cennej strefy faunistycznej i jest zlokalizowany poza obszarami ochrony przyrody. Nie przewiduje się wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań na świat zwierzęcy, wynikających z realizacji założeń omawianego planu. Chronione gatunki ptaków związanych z obszarem opracowania stale bytują i gniazdują w sąsiedztwie siedzib ludzkich i innych miejsc zagospodarowanych przez człowieka (tzw. gatunki synantropijne), zatem ewentualnie wprowadzane zainwestowanie nie wpłynie znacząco negatywnie na tę grupę zwierząt.

Realizacja założeń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym nr 8 w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach nie wpłynie negatywnie na faunę, roślinność i bioróżnorodność gatunkową obszaru objętego terytorialnym zasięgiem przedmiotowego dokumentu planistycznego ani terenów przyległych, bowiem dzięki jego przyjęciu zostanie utrzymana istniejąca tu forma użytkowania terenu – czyli zabudowa o charakterze usługowym i mieszkalnym z towarzyszącymi terenami zieleni. Tereny zieleni parkowej i urządzonej wraz z ciągami pieszymi zostały ujęte w projekcie mpzp w odrębne wydzielenie elementarne, co gwarantuje ich zachowanie we właściwym stanie. Z całą pewnością w kontekście urbanizacyjnym najbardziej wartościowe są wszelkie zadrzewienia towarzyszące ciągom komunikacyjnym i placom publicznym, dlatego też powinny one podlegać stałej pielęgnacji i zabiegom ochronnym, zarówno ze

względu na istotne znaczenie dla lokalnego mikroklimatu, jak i jako siedliska lęgowe dla synantropijnych gatunków ptaków. Plan wprowadza też zapisy zobowiązujące do zachowania i uzupełniania zieleni przydrożnej oraz wprowadzenia nasadzeń drzew na terenie ogólnodostępnych parkingów, przy stacjach transformatorowych i w obrębie ciągu pieszego (plant miejskich). Ustalenia te są istotne również w kontekście ochrony istniejących i stworzenia nowych potencjalnych siedlisk lęgowych dla ptaków.

7.4. Korytarze ekologiczne

W obszarze opracowania nie występują struktury pełniące funkcje lokalnych korytarzy ekologicznych, jest on także położony poza zasięgiem korytarzy ekologicznych wyższej rangi, w związku z czym należy uznać, że realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie negatywnie na funkcjonowanie i nie zaburzy drożności korytarzy ekologicznych ani ich struktur przyrodniczych. Realizacja ustaleń planu nie wiąże się z żadną ingerencją w dolinie Kanału Młyńskiego (lokalny ciąg ekologiczny), która jest odseparowana od obszaru zabudowanego wałem okalającym historyczną zabudowę Starego Miasta.

7.5. Zabytki i dobra materialne

W obszarze miejscowego planu występują obiekty ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków, a także strefy ochrony konserwatorskiej. Plan w odpowiedni sposób zapewnia ochronę elementów o znaczących walorach kulturowych, dzięki ich przedstawieniu na rysunku mpzp oraz ustaleniu stosownych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej w postaci szczegółowych warunków ochrony konserwatorskiej.

7.6. Krajobraz

Na obszarze objętym analizą dominuje zantropogenizowany miejski krajobraz z zabudową usługową i mieszkaniową z towarzyszącymi terenami zieleni w strefie historycznej zabudowy Starego Miasta. Projekt mpzp dotyczy unormowania faktycznego zagospodarowania, a jego zapisy nie zawierają ustaleń związanych z wprowadzaniem dominant wysokościowych. Plan określa precyzyjne zasady kształtowania zabudowy zapobiegające dewastacji krajobrazu oraz warunki zachowania ładu i porządku przestrzennego, adekwatnie do panujących uwarunkowań ochrony krajobrazu kulturowego. Należy zatem stwierdzić, że niniejszy mpzp nie zawiera zapisów mogących wywrzeć negatywny wpływ na walory krajobrazowe tej części miasta.

7.7. Powietrze

Rozważając problematykę oddziaływania na środowisko założeń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym nr 8 w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach w aspekcie ich znaczenia dla ochrony powietrza, można uznać, że realizacja ustaleń analizowanego dokumentu planistycznego przyczyni się w pozytywny sposób do zmian jakości powietrza atmosferycznego i warunków aerosanitarnych dzięki zapisom promującym wykorzystanie indywidualnych niskoemisyjnych instalacji grzewczych i odnawialnych źródeł energii typu kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, itp.

7.8. Powierzchnia ziemi

Teren objęty zakresem omawianego projektu mpzp częściowo obejmuje obszar, dla którego określono już infrastrukturalne kierunki zagospodarowania w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W wyniku realizacji ustaleń mpzp nie dojdzie do przekształceń powierzchni ziemi na obszarach wolnych od zainwestowania bądź bez określonej już funkcji gospodarczej, ani do nowych zmian w rzeźbie terenu, ponieważ plan obejmuje tereny w pełni przekształcone na funkcje usługowe i mieszkalne, zlokalizowane w ścisłej miejskiej zabudowie. Krótkotrwałe oddziaływania w stosunku do powierzchni ziemi i pokrywy glebowej, mogące pojawić się w efekcie tymczasowego zajęcia terenu w związku z ewentualną realizacją zamierzeń inwestycyjnych, zanikną po zakończeniu prac budowlanych i uporządkowaniu terenu.

7.9. Wody powierzchniowe i podziemne oraz środowisko gruntowo-wodne

Ustalenia planu zobowiązują do odpowiedniego zagospodarowania ścieków poprzez ich odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej, skąd są i będą dostarczane do oczyszczalni ścieków. Przyjęte rozwiązania gwarantują zabezpieczenie wód powierzchniowych, podziemnych i środowiska gruntowo-wodnego przed dopływem substancji zanieczyszczających pochodzenia komunalnego i gospodarczego. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan również wprowadza odpowiednie wytyczne, ustalając ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej.

W projekcie mpzp nie przewidziano takiego zagospodarowania omawianego terenu, które mogłoby spowodować trwałą zmianę stosunków gruntowo-wodnych w tym rejonie miasta.

Reasumując stwierdza się, iż realizacja ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie negatywnie na wody powierzchniowe i podziemne oraz stosunki gruntowo-wodne, zarówno w odniesieniu do obszaru opracowania, jak i terenów sąsiadujących. Mając na względzie przyjęte rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej nie przywiduje się wystąpienia negatywnego wpływu na jakość i stan środowiska wodnego i gruntowo-wodnego.

7.10. Klimat

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8 w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej nie będzie miała negatywnego wpływu na warunki klimatyczne. Zakres ustaleń ujętych w omawianym dokumencie nie obejmuje działań skierowanych typowo na kształtowanie klimatu, zarówno w skali lokalnej, jak i regionalnej. W pewnym zakresie można jednak uznać, iż plan wprowadza zapisy dotyczące w sposób bezpośredni mitygacji zmian klimatu, rozumianej jako ograniczanie wpływu działalności człowieka na powstawanie tzw. antropogenicznego efektu cieplarnianego Ziemi, głównie poprzez zmniejszanie emisji do atmosfery gazów cieplarnianych, ograniczenie spalania paliw kopalnych, podniesienie efektywności energetycznej we wszystkich dziedzinach działalności człowieka czy oszczędzanie energii. Plan zawiera bowiem zapisy promujące wykorzystanie indywidualnych niskoemisyjnych instalacji grzewczych i odnawialnych źródeł energii.

W aspekcie działań zmierzających do adaptacji do zmian klimatu, czyli dostosowania się do nowych warunków klimatycznych, plan nie uwzględnia dodatkowych czynników adaptacyjnych, przystosowujących do sytuacji wystąpienia klęsk żywiołowych. Dla terenu mpzp nie zidentyfikowano tego typu zagrożeń, jest on położony poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

7.11. Zasoby naturalne

Teren mpzp znajduje się w granicach złoża wód geotermalnych Pyrzyce GT-1, które są wykorzystywane do celów grzewczych. Ustalenia planu i przeznaczenie terenów w planie nie dotyczą działalności związanej z eksploatacją przedmiotowego złoża, dlatego też nie istnieje potrzeba wprowadzania zasad związanych z gospodarowaniem zasobami surowcowymi.

7.12. Ludzie

Nie wszystkie zapisy planów aktualnie obowiązujących w obszarze opracowania przystają do obecnych potrzeb mieszkańców, stąd też zaistniała potrzeba gruntownej aktualizacji ustaleń planistycznych. Podstawowy charakter użytkowania tych terenów (zabudowa usługowa i mieszkaniowa z terenami zieleni) pozostaje jednakże bez zmian. Projektowany mpzp sankcjonuje przeznaczenie zgodne z charakterem obecnego wykorzystania terenów.

Miejscowy plan utrzymuje strefy zieleni parkowej i urządzonej z ciągami spacerowymi w obszarze opracowania w formie odrębnych wydziełów elementarnych, a także zobowiązuje do utrzymania zieleni przydrożnej, co prócz aspektu biocenotycznego będzie miało wpływ również na zachowanie walorów estetycznych i rekreacyjno-wypoczynkowych dla ludności.

W obrębie terenów zabudowy usługowej plan zakazuje realizacji obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska życia lub zdrowia ludzi (choćby w przypadku awarii), przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem, obiektów emitujących odory oraz przedsięwzięć związanych z obsługą samochodów, co wyklucza wprowadzenie zainwestowania cechującego się znacząco negatywnymi oddziaływaniami, zwłaszcza w kontekście ochrony zdrowia ludzi. W aspekcie ochrony walorów krajobrazu kulturowego na całości obszaru opracowania wykluczono także możliwość lokalizacji stacji paliw, itp.

Zapisy planu można rozpatrywać jednoznacznie pozytywnie w aspekcie oddziaływań na warunki życia mieszkańców miasta. Realizacja zamierzeń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób pozytywny, bezpośredni i długookresowy wpłynie na jakość życia mieszkańców miasta.

8. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH DDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej zawiera ustalenia mitygujące wyłącznie w stosunku do ogółu elementów środowiska, będące rozwiązaniami zmierzającymi do zapobiegania i ograniczania potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko. Ze względu na bezpieczną odległość od najbliższych obszarów Natura 2000 „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie” PLH320006 i „Jezioro Miedwie i Okolice” PLB320005 – ok. 1,6 km – nie istnieje konieczność uwzględnienia w mpzp działań odnoszących się typowo do celów i przedmiotów ochrony w obszarach Natura 2000.

Wśród uwzględnionych w planie ustaleń mitygujących potencjalny negatywny wpływ na środowisko należy wymienić następujące zasady:

1. Na terenach zabudowy usługowej wykluczenie realizacji:
 - obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii,
 - przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,
 - obiektów emitujących odory,
 - przedsięwzięć związanych z obsługą samochodów.
2. Na terenach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie takie funkcje usługowe, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja.
3. Ochrona terenów zieleni parkowej i urządzonej z ciągami pieszymi poprzez ich ujęcie w odrębne wydzienienia elementarne (Ppb/ZU, KP/ZP, KP/ZU).
4. Obowiązek maksymalnego zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni – na wszystkich terenach zieleni parkowej, na terenach zieleni urządzonej 31.ZU, 32.ZU, 38.ZU, 50.ZU, na terenach ciągu pieszego – uliczki przymurnej 33.KP/ZU, 45.KP/ZU, 61.KP/ZU oraz na terenach dróg: klasy głównej (62.KD.G), klasy lokalnej (64.KD.L, 65.KD.L, 66.KD.L, 68.KD.L, 70.KD.L, 71.KD.L), klasy dojazdowej (67.KD.D, 73.KD.D).
5. Obowiązek wprowadzenia nasadzeń drzew na terenach ogólnodostępnych parkingów i na terenach ciągu pieszego (plant miejskich) oraz zimozielonej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenów stacji transformatorowych.
6. Obowiązek zachowania istniejących drzew na terenie 15.MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej).
7. Obowiązek zachowanie istniejącej zieleni, w szczególności wysokiej na terenie 24.UK (teren zabudowy kultu religijnego).
8. Obowiązek zachowania istniejącej zieleni, w tym zieleni izolacyjnej w formie żywopłotu od drogi o symbolu 62.KD.G na terenie zabudowy usług kultury – biblioteka publiczna (59.UK).
9. Obowiązek zachowania istniejących form placów ozdobnych i reprezentacyjnych zieleńców w obrębie terenów zieleni parkowej i urządzonej.

10. Na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej), terenach zabudowy usługowej (w tym terenach usług administracji publicznej), terenie zabudowy garażowej 41.KG powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę – z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną – powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.
11. Określenie korzystnych, zrównoważonych proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowy a powierzchnią biologicznie czynną dla poszczególnych terenów elementarnych.
12. Określenie zasad odprowadzania ścieków sanitarnych (poprzez sieć kanalizacyjną) oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (odprowadzenie do kanalizacji deszczowej).
13. Określenie zasad kształtowania zabudowy w celu zapobiegania dewastacji krajobrazu, w tym m.in.:
 - lokalizacja nowych, przebudowanych i rozbudowanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,
 - zakaz lokalizacji stacji paliw,
 - zakaz lokalizacji nowych usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe itp.
14. Uwzględnienie na rysunku planu lokalizacji obiektów o znaczących walorach zabytkowych, ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie dla nich odpowiednich zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Jak pokazują powyższe ustalenia, omawiany projekt dokumentu planistycznego zabezpiecza i chroni walory środowiska i ważne elementy dziedzictwa kulturowego, dzięki zgodności z istniejącymi dokumentami w zakresie zagospodarowania przestrzennego, jak również ze względu na swoje zapisy obligujące do przestrzegania obowiązujących norm i wypełnienia niezbędnych wskazań na późniejszych etapach inwestycyjnych.

9. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE DOKUMENTU WRAZ Z UZASADNIENIEM ICH WYBORU ALBO WYJAŚNIENIE BRAKU ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH, W TYM WSKAZANIE NAPOTKANYCH TRUDNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NIEDOSTATKÓW TECHNIKI LUB LUK WE WSPÓŁCZESNEJ WIEDZY

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach są zgodne z ustawodawstwem odrębnym oraz dokumentami strategicznymi obowiązującymi na terenie gminy i tym samym wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju gminy.

Określone w niniejszym projekcie planu zasady zagospodarowania są zgodne z kierunkiem przeznaczenia dla przedmiotowych terenów, określonym w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce*”, tj. zabudowy usługowej i mieszkaniowej oraz terenów zieleni. Wprowadzenie w miejscowym planie odmiennego, alternatywnego przeznaczenia terenu jest niedopuszczalne w świetle obowiązujących przepisów prawa dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945) plan może zostać uchwalony, o ile nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W ujęciu aktualnie obowiązującego studium dla przedmiotowego obszaru nie istnieje formalnoprawna możliwość wprowadzenia innego kierunku przeznaczenia aniżeli pod lokalizację usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zieleni parkowej wraz

z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Wariant zerowy polegałby na pozostawieniu obszaru opracowania w obecnie panującym stanie prawnym, wynikającym z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – dla terenów zlokalizowanych w mieście Pyrzyce i miejscowościach Krzemlin i Brzezin, uchwalonego uchwałą Nr XXV/293/2000 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 listopada 2000 r. oraz dla miasta i gminy Pyrzyce – MIASTO, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/421/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001 r.. Nie wszystkie obowiązujące zapisy tego planu przystają do obecnych potrzeb mieszkańców, dlatego też zaistniała potrzeba aktualizacji zapisów planistycznych, co wynika z analizy pt. „*Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce*” (uchwała Nr XXXIV/291/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 marca 2017 r.).

Ze względu na ocenę aktualnych trendów rozwoju społeczno-gospodarczego oraz stan, charakter i stopień istniejącego zurbanizowania nie ma możliwości wprowadzenia odmiennej, realnie alternatywnej funkcji tych terenów, aniżeli ich przeznaczenie na cele lokalizacji usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zieleni parkowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Podczas sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko dla omawianego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie napotkano na znaczące trudności wynikające z niedostatków techniki oraz luk we współczesnej wiedzy. Środowisko przyrodnicze obszaru objętego mpzp zostało rozpoznane na podstawie analizy różnorodnych materiałów źródłowych i podczas

Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

przeprowadzonej lustracji terenowej, co pozwoliło na rzetelne przedstawienie niezbędnych informacji w niniejszym opracowaniu.

10. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

Podstawą sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko był projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach, zainicjowany Uchwałą Nr XIX/182/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 17 marca 2016r. zmienioną Uchwałą Nr XXXVII/271/21 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach.

Sporządzając niniejszą prognozę uwzględniono wymagania art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081), który określa generalną zawartość opracowania, a także uzgodnienia kompetentnych organów wskazujące szczegółowy jej zakres.

Prognoza wykonana została w oparciu o przeprowadzoną lustrację terenową (flora, fauna, krajobraz, fizjografia terenu), publikowane dane literaturowe i uzyskane materiały archiwalne charakteryzujące środowisko przedmiotowego terenu, a także materiały opisujące i oceniające oddziaływania mogące być wynikiem proponowanych działań.

Badania terenowe przeprowadzono w maju i czerwcu 2018 r. Rozpoznaniu botanicznemu omawianego obszaru posłużyła metoda spisu florystycznego, wraz z identyfikacją fitosocjologiczną zbiorowisk oraz weryfikacją siedliskową. Opis florystyczny skonstruowano na podstawie obserwacji oraz odnotowanych spostrzeżeń na temat populacji i zbiorowisk roślinnych oraz miejscowych warunków siedliskowych. Obserwacje fauny prowadzono metodą eksploracji terenu, przemieszczając się po badanym obszarze. Notowano wszystkie gatunki ptaków pojawiające się w zasięgu wzroku i słuchu obserwatora, z określeniem charakteru danej obserwacji. Przeprowadzone prace terenowe w zakresie ornitofauny miały na celu sformułowanie charakterystyki wykorzystywania obszaru opracowania przez ptaki. Podstawowe parametry oceniane w trakcie badań obejmowały skład gatunkowy oraz rozmieszczenie w granicach opracowania. Poza szczegółowymi obserwacjami ornitofauny w trakcie przeprowadzonych prac, mających na celu rozpoznanie fauny omawianego terenu, zastosowano dodatkowo następujące metody: obserwacje bezpośrednie zwierząt, inwentaryzacja śladów bytowania (odnajdywanie odchodów, śladów, miejsc żerowania), identyfikacja tropów, wyszukiwanie martwych osobników.

Dokonując waloryzacji gatunków i siedlisk w niniejszym opracowaniu uwzględniono gatunki wymienione w:

- załączniku Nr I do Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dyrektywa Ptasia),
- załącznikach do Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory (Dyrektywa Siedliskowa),
- rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1713),

- rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183),
- rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 11 marca 2005 r. w sprawie ustalenia listy gatunków zwierząt łownych (Dz. U. z 2005 r. nr 45, poz. 433),
- rozporządzeniu Ministra Środowiska z 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408),
- rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409),
- „Polskiej Czerwonej Księdze Roślin” (red. R. Kaźmierczakowa, K. Zarzycki, Z. Mirek Z., Instytut Ochrony Przyrody PAN, 2014 r.),
- „Czerwonej Liście Roślin i Grzybów Polski” (red. Z. Marek, K. Zarzycki, W. Wojewoda, Z. Szelaąg, Kraków, 2006 r.),
- „Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt” (red. Z. Głowaciński, Warszawa, 2001 r.).

Dane uzyskane w wyniku przeprowadzonych badań terenowych uzupełniono i porównano z informacjami zawartymi w dostępnych publikacjach i dokumentacjach opisujących przyrodnicze środowisko omawianego obszaru. Na podstawie pozyskanych danych przeprowadzono szczegółową analizę warunków środowiska przyrodniczego, abiotycznego i kulturowego, ze zwróceniem uwagi na środowisko życia ludzi oraz korzyści wynikające z realizacji dokumentu, a następnie przeanalizowano sposób uwzględnienia w projekcie planu zagadnień związanych z ochroną środowiska, jego powiązania z dokumentami lokalnymi i strategicznymi oraz zwrócono uwagę na ustalenia, które łączą się

z przyszłymi planami rozwojowymi miasta Pyrzyce. Charakterystyka aspektów środowiskowych oraz opis jakości i zagrożeń środowiska pozwoliły na wyłonienie kluczowych problemów oraz zidentyfikowanie obszarów czy też elementów problemowych, istotnych z punktu widzenia projektowanego dokumentu.

11. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA

Organem administracji odpowiedzialnym za monitoring funkcjonowania przyjętego dokumentu planistycznego będzie gminny samorząd lokalny. Narzędzia formalnoprawne umożliwiające tego typu nadzór funkcjonują w polskim prawodawstwie i nie rzadko wymagają współpracy wielu organów administracji samorządowej i rządowej, odpowiedzialnych za monitorowanie stanu poszczególnych komponentów środowiska. Szczególnym przypadkiem jest procedura oceny oddziaływania przedsięwzięć na środowisko, prowadzona w trybie przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081), która gwarantuje kompleksową ocenę wpływu danego zamierzenia inwestycyjnego na środowisko przez organ wydający decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach i organu współdziałające, m.in. regionalnego dyrektora ochrony środowiska.

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945) nie regulują metod analizy skutków realizacji zapisów mpzp ani częstotliwości ich przeprowadzania w odniesieniu do zmian jakości środowiska przyrodniczego oraz zmian zachodzących w sferze społecznej i gospodarczej. Prowadzenie stosownego monitoringu winno być poprzedzone pełną informacją na temat realizowanych inwestycji, które będą wynikały z zapisów miejscowego planu. Punktem wyjścia może być np. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, do której przeprowadzenia, zgodnie z art. 32 ww. ustawy, Burmistrz Pyrzyc jest zobowiązany przynajmniej raz w czasie kadencji rady gminy.

Pełna analiza skutków realizacji ustaleń planu w zakresie oddziaływania na środowisko powinna uwzględniać zmiany zachodzące w środowisku przyrodniczym i społecznym, zarówno ilościowe jak i jakościowe. Badaniu jakości środowiska służy regularny monitoring jego poszczególnych komponentów, w tym powietrza, wody, gleb, klimatu akustycznego czy pola elektromagnetycznego. Do prowadzenia monitoringu środowiska zobligowane są państwowe organy monitoringu środowiska (GIOŚ, WIOŚ w Szczecinie), zgodnie z wymogami przepisów odrębnych – w ramach państwowego monitoringu środowiska (PMŚ). Analiza porównawcza wyników przeprowadzonych w ramach monitoringu pomiarów i obserwacji może być podstawową metodą analizy skutków realizacji ustaleń planu w środowisku przyrodniczym. Wyszczególnione pomiary powinny być wykonywane w miarę możliwości bezpośrednio na obszarze miasta, zgodnie z ustalonym przez WIOŚ programem państwowego monitoringu środowiska województwa małopolskiego.

Zalecaną metodą analizy skutków realizacji ustaleń omawianego mpzp w zakresie oddziaływania na środowisko jest kompleksowa analiza porównawcza przeprowadzana w oparciu o dane uzyskane w toku regularnego monitoringu środowiska przyrodniczego i antropogenicznego (z PMŚ). Za najbardziej istotne należy uznać monitorowanie następujących zjawisk i procesów:

- zmian jakości poszczególnych komponentów środowiska – metodą analizy porównawczej, w cyklu czteroletnim,
- procesu rozwoju infrastruktury służącej ochronie środowiska i minimalizowaniu negatywnych skutków postępującej urbanizacji – metodami kameralnymi, inwentaryzacyjnymi i analizy porównawczej, w cyklu czteroletnim,
- zmian w strukturze użytkowania gruntów – metodą inwentaryzacji urbanistycznej, w cyklu czteroletnim.

12. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Oddziaływanie transgraniczne oznacza jakiegokolwiek, niekoniecznie globalne, oddziaływanie odczuwalne na terenie jednej ze stron Konwencji z Espoo, spowodowane przedsięwzięciem zlokalizowanym na terenie innej Strony. Konwencja z Espoo jest to Konwencja EKG ONZ o Ocenach Oddziaływania na Środowisko w Kontekście Transgranicznym. Skala zamierzeń inwestycyjnych na terenach objętych niniejszym dokumentem planistycznym wskazuje, że nie będą one znacząco oddziaływać na poszczególne elementy środowiska, oddziaływanie będzie całkowicie lokalne i nie stworzy znaczących zagrożeń dla powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, ziemi i klimatu akustycznego, a także nie spowoduje wystąpienia zagrożeń dla zdrowia ludzi. Z uwagi na lokalny zasięg nie wystąpi jakiegokolwiek wpływ transgraniczny ze strony realizacji ustaleń projektu przedmiotowego dokumentu planistycznego.

Planowane zamierzenia inwestycyjne ujęte w projekcie mpzp realizowane będą w całości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w znacznej odległości od granic państwa (ok. 34 km). Ich nieznaczna uciążliwość nie wykróczy poza granice działek inwestycyjnych, co wyklucza możliwość oddziaływania na obszary położone poza granicami Polski. Z powyższych względów realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pырzycach nie będzie źródłem transgranicznego oddziaływania.

13. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym nr 8 w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w obrębie Starego Miasta w Pyrzycach wynika z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081).

Prognoza niniejsza wykonana została zgodnie z zakresem określonym w art. 51 ust. 2 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. oraz zakresem uzgodnionym z właściwymi organami ochrony środowiska.

Obszar o powierzchni ok. 28 ha, objęty ustaleniami przedmiotowego planu, jest zgodny z Uchwałą Nr XIX/182/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 17 marca 2016r. zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/271/21 z dnia 27 maja 2021 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach*. Jest zlokalizowany w centralnej części miasta Pyrzyce. Jest to obszar zurbanizowany i zabudowany, usytuowany w obrębie Starego Miasta.

Dla części obszaru mpzp obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce dla terenów zlokalizowanych w mieście Pyrzyce i miejscowościach Krzemlin i Brzezin, uchwalonego uchwałą Nr XXV/293/2000 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 listopada 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2001 r. Nr 3, poz. 21) oraz planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – MIASTO, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/421/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001 r. (Dz. U. Woj. Zach. z 2001 r. Nr 50, poz. 1349). Nie wszystkie obowiązujące zapisy planów przystają do obecnych potrzeb mieszkańców, stąd też istnieje potrzeba zmiany ustaleń planistycznych. Podstawowy charakter użytkowania terenów pozostanie bez zmian. Projektowany mpzp sankcjonuje przeznaczenie zgodne z obecnym użytkowaniem w pełni zurbanizowanych terenów.

Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod lokalizację usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zieleni parkowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Poprzez projektowany mpzp zostanie określone przeznaczenie terenów elementarnych, jak również zostaną wprowadzone zasady zagospodarowania przestrzeni oraz wskaźników kształtowania zabudowy i ich wzajemnych proporcji, dostosowane do obowiązujących przepisów szczegółowych, istniejącego stanu zagospodarowania oraz aktualnych trendów lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego.

Obowiązujące „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce*” dla obszaru objętego mpzp zakłada dominujące przeznaczenie terenów na funkcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów zieleni.

Obszar opracowania leży w zurbanizowanym rejonie miasta, w obrębie historycznej zabudowy Starego Miasta. W obszarze mpzp występuje trwałe zainwestowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej (głównie wielorodzinnej) oraz wielu obiektów o funkcjach użyteczności publicznej,

administracji publicznej, sakralnej oraz usługowej. Jest to także obszar o znacznych walorach kulturowych, z nagromadzeniem elementów ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków.

W obszarze mpzp stwierdzono występowanie synantropijnych gatunków ptaków, objętych całkowitą ochroną gatunkową zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183). W badanym obszarze nie wykazano występowania chronionych siedlisk przyrodniczych ani chronionych gatunków roślin i grzybów. Nie występują tu struktury pełniące funkcje korytarzy ekologicznych.

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest położony poza obszarami chronionymi, ustanowionymi w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.). Jest także zlokalizowany poza zasięgiem obiektów i obszarów proponowanych do objęcia ochroną. W jego granicach znajduje się natomiast pomnik przyrody w formie głazu narzutowego, zlokalizowany w obrębie terenu zieleni parkowej przy Placu Ratuszowym; ustalenia szczegółowe przyjęte dla terenu 20.ZP gwarantują ochronę obiektu.

Rejon miasta, w którym znajduje się obszar opracowania, położony jest w mezoregionie Równiny Pyrzycko-Stargardzkiej. Teren mpzp znajduje się poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych i poza strefami ochronnymi komunalnych ujęć wód. Znajduje się natomiast w granicach złoża wód geotermalnych Pyrzyce GT-1, wykorzystywanego do celów grzewczych. Według klasycznego podziału opartego na stopniu ingerencji człowieka w naturalną strukturę krajobrazu dominującym krajobrazem na obszarze objętym analizą jest zantropogenizowany miejski krajobraz miejski z intensywną zabudową mieszkalną i usługową usytuowaną w strefie śródmiejskiej Starego Miasta, z licznymi dominantami kulturowymi.

Przyjęcie analizowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewni harmonijne użytkowanie przedmiotowego obszaru, zgodnie z obowiązującymi normami i obostrzeniami prawa ogólnokrajowego i lokalnego, z zachowaniem ładu i estetyki oraz z dotrzymaniem zasad optymalnego wykorzystania terenu i zabezpieczenia elementów środowiska przed niekorzystnym oddziaływaniem, a także w poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. W przypadku odstąpienia od zamierzonej realizacji ustaleń zawartych w projektowanym dokumencie planistycznym obszar objęty jego zakresem pozostanie w aktualnym stanie prawnym, wynikającym w części z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja ustaleń omawianego projektu mpzp nie spowoduje znaczących oddziaływań na środowisko, dlatego też w niniejszym opracowaniu nie analizuje się stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znacząco negatywnym oddziaływaniem.

Realizacja założeń projektu planu nie będzie miała znaczącego negatywnego wpływu na poszczególne komponenty środowiska naturalnego, w tym na obszary prawnie chronione. Realizacja ustaleń przedmiotowego dokumentu nie będzie źródłem negatywnych oddziaływań w stosunku do obszarów Natura 2000 i ich integralności. Realizacja założeń planu nie wpłynie negatywnie na roślinność i faunę obszaru objętego terytorialnym zasięgiem przedmiotowego dokumentu planistycznego oraz terenów przyległych.

Nie przewiduje się, by realizacja ustaleń omawianego dokumentu planistycznego mogła w sposób niekorzystny wpłynąć na poszczególne elementy środowiska, w tym na: powietrze, klimat, wody powierzchniowe i podziemne, stosunki wodno-gruntowe, krajobraz, zabytki, zasoby naturalne,

Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

powierzchnię ziemi oraz ludzi. W projekcie planu znajdują się zapisy, które gwarantują zachowanie i ochronę wartościowych elementów środowiska przyrodniczego na omawianym terenie, a także zabezpieczają środowisko, krajobraz i cenne elementy kulturowe przed negatywną presją.

Planowane zagospodarowanie będzie realizowane w całości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w znacznej odległości od granic państwa, co wyklucza możliwość oddziaływania na obszary położone poza granicami Polski.

Podczas sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego opracowania nie napotkano na znaczące trudności wynikające z niedostatków techniki oraz luk we współczesnej wiedzy.

Omawiany projekt planu stanowi zestaw niezbędnych ustaleń mitygujących, będących rozwiązaniami zmierzającymi do zapobiegania i ograniczania potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko. Ze względu na znaczną odległość od najbliższych obszarów Natura 2000 nie istnieje konieczność uwzględnienia w mpzp działań odnoszących się typowo do przedmiotów ochrony w tych obszarach.

Prognoza wykonana została w oparciu o publikowane dane literaturowe i uzyskane materiały archiwalne charakteryzujące środowisko przedmiotowego terenu oraz wyniki przeprowadzonej lustracji terenowej, a także materiały i dokumentacje opisujące, i oceniające oddziaływania mogące być wynikiem proponowanych działań.

Organem administracji odpowiedzialnym za monitoring funkcjonowania przyjętego dokumentu planistycznego będzie gminny samorząd lokalny.

14. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Prognozę oddziaływania na środowisko opracowano w oparciu o następujące akty prawne:

1. Traktat o przystąpieniu Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, podpisany w Atenach w dniu 16 kwietnia 2003 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 90, poz.864).
2. Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory.
3. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa.
4. Dyrektywa 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej, zwanej Ramową Dyrektywą Wodną.
5. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu 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 ze zm.).
6. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.).
7. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.).
8. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.).
9. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.).
10. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.).
11. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71).
12. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1713).
13. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133 ze zm.).
14. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183).
15. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408).
16. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409).
17. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 11 marca 2005 r. w sprawie ustalenia listy gatunków zwierząt łownych (Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 433).
18. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 1800).
19. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2016 r., poz. 1967).

Opracowując niniejszą prognozę wykorzystano informacje zawarte w następujących dokumentach i materiałach źródłowych:

1. Uchwała Nr XIX/182/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 17 marca 2016r. zmieniona Uchwałą Nr XXXVII/271/21 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach.
2. Wnioski do planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach, złożone przez kompetentne organy administracji w trybie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce dla terenów zlokalizowanych w mieście Pyrzyce i miejscowościach Krzemlin i Brzezin – zatwierdzone uchwałą XXV/293/2000 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 listopada 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2001r. Nr 3, poz. 21).
4. Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – zatwierdzone uchwałą Nr XXXVI/421/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001r. (Dz. U. Woj. Zach. z 2001 r. Nr 50, poz. 1349).
5. Uchwała Nr VIII/44/03 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody obiektu znajdującego się na terenie miasta Pyrzyce (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003 r. Nr 86, poz. 1448).
6. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” (zatwierdzone Uchwałą Nr XXXVI/406/01 z dnia 25 października 2001 r., ze zm., ostatnie zmiany przyjęte Uchwałą Nr XXXVIII/331/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 czerwca 2017 r. – IV edycja zmiany studium).
7. Uchwała Nr XXXIV/291/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Pyrzyce.
8. Opracowanie ekofizjograficzne dla działek położonych w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach (Urbiprojekt Pracownia Architektoniczno-Urbanistyczna, Szczecin 2018 r.).
9. Program Rozwoju Lokalnego dla Gminy Pyrzyce na lata 2011 – 2020 (przyjęty Uchwałą Nr LXX/586/10 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 października 2010 r.).
10. Strategia Rozwoju Gminy Pyrzyce na lata 2015-2025 (przyjęta Uchwałą Nr LVI/137/15 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 grudnia 2015 r.).
11. Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla gminy Pyrzyce na lata 2015-2020 (przyjęty Uchwałą Nr XXII/202/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 31 maja 2016 r.).
12. Program ochrony środowiska dla Miasta i Gminy Pyrzyce na lata 2004-2009 z perspektywą na 2009-2012.
13. Program ochrony środowiska dla powiatu pyrzyckiego na lata 2012-2015 z perspektywą do roku 2017.
14. Program Ochrony Środowiska Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2012-2015 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2016-2019.

15. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (Szczecin, 2010 r.).
16. Strategia rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020 (Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego, Szczecin, 2010 r.).
17. Koźmiński Cz., Michalska B., Czarnecka M. 2007. Klimat Województwa Zachodniopomorskiego. Akademia Rolnicza w Szczecinie, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin.
18. Stan środowiska w województwie zachodniopomorskim – Raport 2017 (Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie, Szczecin, 2017 r.).
19. Praca zespołowa. 2010. Waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego. Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie, Szczecin.
20. Praca zespołowa. 1999. Waloryzacja przyrodnicza gminy Pyrzyce. Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie, Szczecin.
21. Standardowy Formularz Danych dla obszaru Natura 2000 „Jezioro Miedwie i okolice” PLB320005 (opr. październik 2002 r., akt. luty 2017 r.).
22. Standardowy Formularz Danych dla obszaru Natura 2000 „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie” PLH320006 (opr. styczeń 2003 r., akt. luty 2017 r.).
23. Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2016 r. Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa, 2017.
24. Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000, arkusz 306 – Pyrzyce (N-33-102-D).
25. Mapa Litogenetyczna Polski w skali 1:50 000, arkusz 306 – Pyrzyce (N-33-102-D).
26. Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski w skali 1:50 000, arkusz 306 – Pyrzyce (N-33-102-D).
27. Mapa Geośrodowiskowa Polski w skali 1:50 000, arkusz 306 – Pyrzyce (N-33-102-D).
28. Sikora A., Rohde Z., Gromadzki M., Neubauer G., Chylarecki P. (red.) 2007. Atlas rozmieszczenia ptaków lęgowych Polski 1985-2004. Bogucki Wyd. Nauk., Poznań.
29. Obidziński A., Żelazo J. (red.) 2011. Inwentaryzacja i waloryzacja przyrodnicza. Wydawnictwo SGGW, Warszawa.
30. Bródka S. (red.) 2010. Praktyczne aspekty ocen środowiska przyrodniczego. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
31. Chmielewski T. J. 2013. Systemy krajobrazowe. Struktura – funkcjonowanie – planowanie. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
32. Kondracki J. 2013. Geografia regionalna Polski. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
33. Rejestr zabytków nieruchomych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie (<http://www.wkz.szczecin.pl/mainjoo/index.php>).
34. Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (<http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>).
35. Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody (<http://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>).
36. Centralna Baza Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego (<http://baza.pgi.gov.pl/website/cbdg/viewer.html/>).
37. IKAR Geoportal Państwowego Instytutu Geologicznego (<http://ikar2.pgi.gov.pl/cms/>),
38. Centralny Bank Danych Hydrogeologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego (<http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>).
39. Hydroportal Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej ISOK (<http://mapy.isok.gov.pl/imap/>).
40. Portal o adaptacji do zmian klimatu <http://klimada.mos.gov.pl/>.

Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych na terenie Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie geodezyjnym nr 8, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej

15. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW, RYCIN I TABEL

Spis załączników:

1. Pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2017 r., znak: WOPN-OŚ.411.53.2017.AM.
2. Pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pyrzycach z dnia 3 lipca 2017 r., znak: ZNS.164/762/36/21/3048/17.
3. Oświadczenie autora/kierującego zespołem autorów o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
4. Lokalizacja obszaru mpzp na tle istniejących form ochrony przyrody.
5. Lokalizacja obszaru mpzp na tle proponowanych form ochrony przyrody.

Spis rycin:

RYS. 1. LOKALIZACJA OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	5
RYS. 2. UŻYTKOWANIE OBSZARU OPRACOWANIA I TERENÓW W SĄSIEDZTWIE (MAPA SATELITARNA).	13
RYC. 3. USYTUOWANIE OBSZARU OPRACOWANIA WZGLĘDEM JCW PODZIEMNYCH I GZWP.	24
RYC. 4. USYTUOWANIE OBSZARU OPRACOWANIA WZGLĘDEM JCW POWIERZCHNIOWYCH.	25

Spis tabel:

TAB. 1. CHARAKTERYSTYKA JEDNOLITEJ CZĘŚCI WÓD PODZIEMNYCH PLGW600024 (NR 24).	22
TAB. 2. CHARAKTERYSTYKA JEDNOLITEJ CZĘŚCI WÓD POWIERZCHNIOWYCH PLRW6000161976569 (KANAL MŁYŃSKI).	23
TAB. 3. OCENA RYZYKA NIEOSIĄGNIĘCIA CELÓW ŚRODOWISKOWYCH DLA JCW W REJONIE MIEJSCOWEGO PLANU.	26

Opracowanie:

mgr inż. Dorota Sterna

Spis treści

I.	ZAGADNIENIA WSTĘPNE	2
1.	Wprowadzenie	2
2.	Podstawy prawne	2
3.	Cel opracowania	2
4.	Zakres opracowania	3
5.	Wykorzystane materiały	3
II.	INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU	4
1.	Położenie obszaru objętego planem	4
2.	Sytuacja formalno-prawna terenu	4
3.	Dotychczasowe sposoby zagospodarowania	5
4.	Zainwestowanie terenu	5
5.	Przeznaczenie terenu po przeprowadzeniu zmian w planie	5
6.	Znaczenie rozwiązań przyjętych w projekcie planu dla struktury przestrzennej gminy	6
7.	Konsekwencje zainwestowania terenu	6
7.1.	Ludność	6
7.2.	Usługi i rzemiosło	8
7.3.	Zieleń	8
7.4.	Infrastruktura komunikacyjna	9
7.5.	Infrastruktura techniczna	10
8.	Ocena wpływu inwestycji na środowisko	11
9.	Wybrane dane liczbowe charakteryzujące rozwiązania planistyczne	11
III.	PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU	13
1.	Omówienie i oszacowanie poszczególnych kategorii dochodów gminy przewidywanych przy realizacji ustaleń planu miejscowego	13
2.	Omówienie i oszacowanie poszczególnych kategorii kosztów przewidywanych przy realizacji ustaleń planu miejscowego	23
IV.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO	26
1.	Wnioski wynikające z uwarunkowań przestrzennych	26
2.	Wnioski wynikające z prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu	26

I. ZAGADNIENIA WSTĘPNE

1. Wprowadzenie

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy dla działek położonych w obrębie geodezyjnym nr 8 miasta Pырzyce, w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej jest obligatoryjnym dokumentem stanowiącym integralny materiał całego procesu planistycznego.

Pierwsza wersja prognozy skutków finansowych z 2018 r. została opracowana w oparciu o uchwałę inicjującą Rady Miejskiej w Pырzycach nr XIX/182/16 z dnia 17 marca 2016. W czasie trzykrotnej procedury planistycznej zmianie uległy niektóre rozstrzygnięcia planistyczne w konsekwencji uzgodnień i uwzględnienia uwag do planu, jak też zmniejszono obszar opracowania uchwałą nr XXXVII/271/21 Rady Miejskiej w Pырzycach z dnia 27 maja 2021 r. Niniejsza wersja prognozy finansowej została zaktualizowana i dostosowana do nowej sytuacji.

Prognoza obejmuje obszar z przeznaczeniem na cele: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami, zabudowy jednorodzinnej, usług komercyjnych i użyteczności publicznej oraz tereny przeznaczone pod zieleń, komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. Podstawy prawne

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego została określona w przepisach:

- art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, § 11 (Dz.U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587),
- uchwała Rady Miejskiej w Pырzycach nr XIX/182/16 z dnia 17 marca 2016 r. zmieniona uchwałą nr XXXVII/271/21 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym nr 8 w rejonie ulic

1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach.

3. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest przygotowanie materiałów wyjściowych z zakresu uwarunkowań ekonomicznych wynikających bezpośrednio z uchwalenia planu miejscowego. Wnioski wynikające z niniejszej prognozy powinny być uwzględnione przy podejmowaniu uchwały przez Radę Miejską w Pyrzycach, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym nr 8 miasta Pyrzyce.

4. Zakres opracowania

Uwzględniając art. 17, pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Pyrzyc, po podjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 niniejszej ustawy.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w § 11, pkt 1-3 określa zakres prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu obejmujący następujące zagadnienia:

- 1) prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym:
 - wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomości gminy,
 - opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy,
- 2) prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych,
- 4) ponadto w opracowaniu uwzględniono:
 - analizę warunków przestrzennych, komunikacyjnych, technicznych omawianego terenu,

- własność gruntów i charakter inwestycji,
- wydatki związane z infrastrukturą komunikacyjną.

5. Wykorzystane materiały

1. Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym nr 8 miasta Pырzyce,
2. Mapa w skali 1:1000 – załącznik graficzny nr 1 uchwały o miejscowym planie zagospodarowania,
3. Uchwała Rady Miejskiej w Pырzycach nr XXVIII/203/20 z dnia 29 października 2020 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2021 r.
4. Uchwała Nr XI/138/11 Rady Miejskiej w Pырzycach z dnia 29 października 2009 r., w sprawie ustalenia stawek procentowych opłaty adiacenckiej.

II. INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU

1. Położenie obszaru objętego planem

Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar w obrębie geodezyjnym nr 8 miasta Pырzyce, położony w obrębie zabytkowych murów Starego Miasta. Omawiany plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 27,8637 ha, stanowiący teren w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej, zlokalizowany w centralnej strefie miasta Pырzyce. Jest to obszar zurbanizowany i zabudowany, usytuowany w obrębie Starego Miasta.

2. Sytuacja formalno-prawna terenu

Planem objęto teren o powierzchni 27,8637 ha. Wszystkie tereny są wyłączone z konieczności zmiany przeznaczenia, ponieważ są gruntami nierolnymi.

Na obszarze występują trzy kategorie własności: grunty gminne, grunty skarbu państwa oraz grunty prywatne.

3. Dotychczasowe sposoby zagospodarowania

Obszar miejscowego planu obejmuje zurbanizowane i zabudowane tereny położone w centralnej części miasta Pырzyce. Terenom zabudowanym i ciągom komunikacyjnym

towarzyszą tereny zieleni typu małe zieleńce, trawniki, przyuliczne szpalery drzew, zieleni urządzona.

4. Zainwestowanie terenu

Na całym obszarze opracowania występuje intensywna zabudowa o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usługowej. Obecne zagospodarowanie terenów na obszarze opracowania jest wynikiem przemian społeczno – gospodarczych w różnych okresach, z czym związany jest różny stopień intensywności oraz charakter użytkowania, a także przestrzenny rozkład poszczególnych funkcji.

5. Przeznaczenie terenu po uchwaleniu planu

Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi aktualnie przepisami prawa, jak też oczekiwaniami społeczności lokalnej i mieszkańców oraz użytkowników terenu objętego planem:

- **Tereny zachowujące dotychczasową funkcję**
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**36.MN**), o powierzchni: 0,3473 ha,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (**26.MN/U, 27.MN/U, 44.MN/U, 44a.MN/U, 57.MN/U**) o powierzchni: 1,9462 ha,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**55.MW**), o powierzchni: 0,0218 ha,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (**2.MW/U, 7.MW/U, 14.MW/U, 15.MW/U, 18.MW/U, 29.MW/U, 42.MW/U**), o powierzchni: 9,0277 ha,
 - tereny zabudowy usługowej (**3.U, 19.U, 25.U, 46.U**) o powierzchni: 0,9414 ha,
 - teren zieleni urządzonej (**20.Ppb/ZU, 30.ZU, 31.ZU, 32.ZU, 38.ZU, 50.ZU, 58.ZU**), o powierzchni: 3,5852 ha,
 - tereny zabudowy usług administracji publicznej kultury oraz kultu religijnego (**11.UA, 24.UK, 17.UA, 37.UA, 40.UA, 59.UK**) o powierzchni: 1,6006 ha,
 - tereny komunikacji pieszej i komunikacji pieszej z zielenią towarzyszącą (**60.KP, 39.KP/ZP, 56.KP/ZP**) o powierzchni: 1,7725 ha,
 - tereny komunikacji (**4.KS, 5.KPJ, 8.KS, 9.KS, 21.KDW, 41.KG, 62.KD.G, 63.KD.L, 64.KD.L, 65.KD.L, 66.KD.L, 67.KD.L, 68.KD.L, 69.KD.L, 70.KD.L, 71.KD.L, 72.KPJ, 73.KD.D**) o powierzchni: 5,5739 ha,
 - tereny infrastruktury technicznej (**10.E, 13.E, 16.E, 28.E**) o powierzchni: 0,0541 ha.

- **Tereny zmieniające swoją funkcję**

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (47.MN, 48.MN), o powierzchni: 0,1153 ha,
- tereny zabudowy wielorodzinnej (49.MW), o powierzchni: 0,1435 ha,
- tereny zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (1.MW/U, 6.MW/U, 12.MW/U, 22.MW/U, 34.MW/U, 35.MW/U), o powierzchni: 0,5888 ha
- tereny zabudowy usługowej (23.U, 54.U) o powierzchni: 0,1318 ha,
- tereny komunikacji (53.KS, 51.KPJ, 72.KPJ), o powierzchni 0,1208 ha,
- tereny komunikacji pieszej z zielenią towarzyszącą (uliczka przymurna) (33.KP/ZU, 45.KP/ZU, 61.KP/ZU) o powierzchni: 1,9236 ha.

6. **Znaczenie rozwiązań przyjętych w projekcie planu dla struktury przestrzennej gminy**

Opracowanie planu miejscowego w strukturze przestrzennej miasta stanowi realizację przyjętych założeń w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pырzyce”. Zgodnie z ustaleniami „studium” teren planu położony jest w strefie rozwoju funkcji mieszanych, gdzie przewiduje się funkcję mieszkaniową, rzemiosła nieuciążliwego, obsługi ludności i usługową. Dominującą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Ponadto możliwa jest lokalizacja obiektów i urzędzeń uzupełniających i towarzyszących związanych z gospodarką komunalną oraz obsługą ludności w tym ogólnodostępny plac miejski.

7. **Konsekwencje zainwestowania terenu**

7.1. **Ludność**

W wyniku uchwalenia planu nie wzrośnie znacznie liczba ludności. Tym samym nie ma konieczności organizowania dodatkowego zaplecza oświatowego i usługowego.

7.2. **Usługi i rzemiosło**

W obszarze objętym planem zachowano istniejącą zabudowę usługową, jak też usługi zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych. Z terenów, które ulegną zmianie przeznaczenia tylko teren o symbolu 54.U przeznaczony jest pod funkcje usługowe.

7.3. Zieleń

Na obszarach oznaczonych w planie symbolami **20.Ppb/ZU, 30.ZU, 31.ZU, 32.ZU, 38.ZU, 50.ZU, 58.ZU** oraz **33.KP/ZU, 45.KP/ZU, 61.KP/ZU** – zachowano istniejący sposób użytkowania terenów przeznaczonych pod zieleni urządzoną, w tym zieleni towarzyszącą ulicze przymurnej. Zaś dla terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę usługową ustala się:

- jako przeznaczenie dopuszczalne – ogólnodostępną zieleni urządzoną, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
- konieczność zagospodarowania zieleni urządzonej terenów nie wykorzystanych pod zabudowę i niezbędną komunikację wewnętrzną.

Dla terenów **62.KD.L, 63.KD.L, 64.KD.L, 65.KD.L, 66.KD.L, 67.KD.L, 68.KD.L, 69.KD.L, 70.KD.L, 71.KD.L, 73.KD.D** ustala się:

- zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni.

7.4. Infrastruktura komunikacyjna

Zgodnie z projektem planu obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez nowe i istniejące drogi oznaczone symbolami:

- **51.KPJ** – planowana do budowy droga w formie ciągu pieszo-jezdnego, o szerokości w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 5,60 m i powierzchni 0,0206 ha. Droga jest własnością gminy.
- **52.KPJ** – istniejąca droga publiczna w formie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 15,0 m i powierzchni 0,0582 ha. Droga jest własnością gminy.
- **62.KD.G** – istniejąca droga publiczna klasy głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 29,0 m i powierzchni 1,4950 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **63.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 18,0 m do 21,5 m i powierzchni 0,9689 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **64.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 11,5 m do 26,0 m i powierzchni 0,9557 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.

- **65.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 14,0 m do 17,0 m i powierzchni 0,2071 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **66.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 17,0 m do 17,5 m i powierzchni 0,1710 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **67.KD.D** – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,5 m do 15,5 m i powierzchni 0,3044 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **68.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 15,5 m do 22,0 m i powierzchni 0,2924 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **69.KD.D** – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 9,0 m i powierzchni 0,0964 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **70.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 20,0 m i powierzchni 0,4072 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **71.KD.L** – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 17,0 m i powierzchni 0,1461 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.
- **72.KPJ** – planowana do budowy droga w formie ciągu pieszo - jezdnego, o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 6,0 m i powierzchni 0,0307 ha. W skład drogi wchodzi: część dz. nr 71/3 oraz dz. 165/2, które są własnością prywatną
- **73.KD.D** – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 11,5 m i powierzchni 0,1310 ha. Droga jest własnością Skarbu Państwa.

7.5. Infrastruktura techniczna

7.5.1. Sieć wodna

Ze względu na położenie obszaru objętego planem w centralnej, w pełni zurbanizowanej części miasta Pyrzyce nie projektuje się dodatkowej infrastruktury technicznej. Wszystkie tereny elementarne wyznaczone w planie mają zapewniony dostęp do

istniejących sieci inżynierii technicznej, zlokalizowanych w pasach drogowych ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej.

7.5.2. Gospodarka odpadami

Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie w oparciu o system gminny z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Po wstępnej segregacji odpady będą wywożone na gminne składowisko odpadów.

7.5.3. Zaopatrzenie w gaz i energię ciepłą

Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z indywidualnych i lokalnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym. Dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska jak niskoemisyjne instalacje grzewcze.

Dopuszcza się realizację sieci ciepłej magistralno – rozdzielczej z ciepłowni geotermalnej.

7.5.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie terenu w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących i nowych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn.

7.5.5. Telekomunikacja

Obsługa telekomunikacyjna realizowana będzie z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej.

8. Ocena wpływu inwestycji na środowisko

W granicach planu nie będą lokalizowane i realizowane żadne przedsięwzięcia zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszczone planem miejscowym działalności nie będą powodowały żadnej antropogenicznej degradacji ważnych zasobów środowiska w granicach obszaru planu. Dotyczy to gruntów, wód podziemnych i powierzchniowych, stanu czystości powietrza atmosferycznego oraz klimatu akustycznego.

9. Wybrane dane liczbowe charakteryzujące rozwiązania planistyczne

Dane wyjściowe:

- łączna powierzchnia **obszaru planu – 27,8637ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** - **0,4626 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami** - **1,9462 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** - **0,1653 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami** - **9,6165 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **zabudowę usługową** - **1.0732 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **zabudowę kultu religijnego i administracji** - **1,6006 ha**
- łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod **garaże i parkingi** - **0.2575 ha**
- łączna powierzchnia **zieleni urządzonej w terenie przestrzeni publicznej oraz z ciągami pieszymi** - **0,4815 ha**
- łączna powierzchnia **terenów przeznaczonych pod drogi** - **5,3483 ha**
- łączna powierzchnia **terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną** - **0,0541 ha**

III. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU

1. Omówienie i oszacowanie poszczególnych kategorii dochodów gminy przewidywanych przy realizacji ustaleń planu miejscowego

Opłata planistyczna – zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem

własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Opłata planistyczna może być pobierana w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego pod warunkiem, że nastąpi sprzedaż nieruchomości.

Ze względu na fakt, że poza terenami oznaczonymi w planie symbolami 1.MW/U, cz. 6.MW/U, 12.MW/U, cz. 22.MW/U, 23.U, 47.MN, 48.MN, 49.MW wszystkie grunty stanowią własność gminy, lub skarbu państwa, a na pozostałych nie nastąpiła zmiana przeznaczenia, nie ma podstaw do naliczenia opłaty dla terenów objętych planem poza wymienionymi obszarami.

Dla terenów tych przyjęto stawkę opłaty planistycznej w wielkości 30%. Dla pozostałych terenów objętych planem stawka opłaty planistycznej wynosi 0%.

powierzchnia terenów – 1.MW/U, 6.MW/U, 12.MW/U, cz. 22.MW/U, 47.MN, 48.MN, 49.MW – 0,6195 ha

powierzchnia terenów – 23.U – 0,0637 ha.

Wartość opłaty planistycznej ustala się poprzez określenie wartości rynkowej gruntów przed zmianą funkcji i wartości gruntów po zmianie ich funkcji.

Dla potrzeb niniejszej analizy przy szacowaniu wartości rynkowej gruntów przed i po zmianie funkcji zastosowano metodę porównawczą, analizując ceny gruntów o podobnych cechach i funkcjach, będących w obrocie handlowym na terenie gminy Pyrzyce w latach 2019-2020. Na podstawie przeprowadzonych porównań przyjęto średnią wartość gruntów przed zmianą funkcji 40 zł za m². Z kolei wartość nieruchomości po uchwaleniu zmiany funkcji terenu oszacowano na kwotę :

- tereny pod zabudowę usługową 50 zł za 1 m²

$$Op = \sum_{i=1}^f Spi \sum_{i=1}^n Pi \sum_{i=1}^n \frac{(WJ_{no} - WJ_{st})ki}{(1+r)^n}$$

gdzie:

OP – opłata planistyczna

Spi – stawka procentowa opłaty planistycznej dla *i*-tej działki

Pi – powierzchnia *i*-tej działki w m²

WJ_{no} – wartość za 1 m² nieruchomości po zmianie przeznaczenia w planie miejscowym

WJ_{st} – wartość za 1 m² nieruchomości przed zmianą przeznaczenia w planie miejscowym

ki – prognoza współczynnika sprzedaży w pierwszych latach

r – oprocentowanie wkładów

n – kolejny rok prognozy (od 1 do 5)

f – liczba analizowanych działek

S_{pi} – 30%

Oплата planistyczna dla terenów pod zabudowę usługową

$P_i = 637,00 \text{ m}^2$ – zakładając, że w ciągu 5 lat zostanie sprzedanych
100% terenu ($637,00 \text{ m}^2$)

W_{jno} – 50 zł/1 m^2 – tereny pod zabudowę usługową

W_{jst} – 40 zł/1 m^2 – tereny przed zmianą planu

r – oprocentowanie wkładów przyjęto w wysokości 6% w oparciu o średnią roczną
stawkę EBOR

k_i – rozkład sprzedaży w latach 30%, 30%, 20%, 10%, 10%

dla I roku

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 540,84$$

dla II roku

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 540,84$$

dla III roku

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,2 = 360,56$$

dla IV roku

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 180,28$$

dla V roku

$$Opt_z = 0,3 \times 637,00 \text{ m}^2 \times \frac{(50 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 180,28$$

$$OPT_z = 540,84 + 540,84 + 360,56 + 180,28 + 180,28$$

$$OPT_z = 1\,983,08$$

Niniejsza wycena opłaty planistycznej zakłada, iż w czasie 5 lat zostanie sprzedanych 100% terenów, a stawka opłaty planistycznej wyniesie 30%.

Oплата planistyczna dla terenów pod zabudowę mieszkaniową

$P_i = 6\,195,00 \text{ m}^2$ – zakładając, że w ciągu 5 lat zostanie sprzedanych
70% terenu ($5\,724,00 \text{ m}^2$)

$W_{jno} = 60 \text{ zł/1 m}^2$ – tereny pod zabudowę mieszkaniową

$W_{jst} = 40 \text{ zł/1 m}^2$ – tereny przed zmianą przeznaczenia

r – oprocentowanie wkładów przyjęto w wysokości 6% w oparciu o średnią roczną
stawkę EBOR

k_i – rozkład sprzedaży w latach 30%, 30%, 20%, 10%, 10%

dla I roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 9\,691,68$$

dla II roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,3 = 9\,691,68$$

dla III roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,2 = 6\,461,12$$

dla IV roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 3\,230,56$$

dla V roku

$$Opt_z = 0,3 \times 5\,724,00 \text{ m}^2 \times \frac{(60 \text{ zł} - 40 \text{ zł})}{(1 + 0,06)} \times 0,1 = 3\,230,56$$

$$OPT_z = 9\,691,68 + 9\,691,68 + 6\,461,12 + 3\,230,56 + 3\,230,56$$

$$OPT_z = 32\,305,60$$

Niniejsza wycena opłaty planistycznej zakłada, iż w czasie 5 lat zostanie sprzedanych 100% terenów usługowych, 70% terenów mieszkaniowych, a stawka opłaty planistycznej wyniesie 30%.

Oплата planistyczna dla terenów pod zabudowę usługową, jak też terenów pod zabudowę mieszkaniową wynosi łącznie 34 288,68 zł.

W przypadku sprzedaży mniejszej ilości terenów oraz mniejszej różnicy cen pomiędzy wartością terenów przed zmianami w planie i po zmianach funkcji terenu, wielkość przychodów gminy z tego tytułu może zmaleć. Należy jednak wziąć pod uwagę możliwość, iż różnica w wartości ziemi zostanie oszacowana na wyższym poziomie, co oczywiście zwiększy przychody gminy z tytułu poboru renty planistycznej.

Oplata adiacencka – zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, jest to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym:

- podziałem nieruchomości,
- podziałem i scaleniem nieruchomości,
- budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

Ponieważ na terenie gminy Pyrzyce opłata adiacencka ustalona została tylko z tytułu podziału w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości, nie ma podstawy do wyliczenia przychodów z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Ze względu na fakt, iż na obszarze objętym planem nie istnieją tereny prywatne z możliwością podziału na odrębne działki budowlane, nie ma podstaw do pobrania opłaty z tytułu podziału.

Przychód związany ze sprzedażą nieruchomości

Na obszarze objętym planem istnieją przede wszystkim tereny będące własnością prywatną.

Tereny będące własnością gminy, które mogą zostać sprzedane to część terenów oznaczonych symbolami 22.MW/U, 34.MW/U, 35.MW/U, 42.MW/U, 43.U, 54.U

z terenu 22.MW/U – 222,0 m²

34.MW/U – 358,0 m²

35.MW/U – 432,0 m²

42.MW/U – 1 011,0 m²

łącznie - 2 023,0 m²

43.U - 701,0 m²

54.U - 681,0 m²

łącznie - 1 382,0 m²

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterach budynków – cena gruntów wynosi 60,00 zł za 1 m², co dla powierzchni łącznie 2 023,0 m² daje wartość – 121 380,00 zł.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – cena gruntów wynosi 50,0 zł za 1 m² – co dla powierzchni łącznie 1 382,0 m² daje wartość 69 100,00 zł

Razem gmina z tytułu sprzedaży nieruchomości może uzyskać dochód w wysokości 190 480,00 zł

Podatek od czynności cywilno-prawnych – zgodnie z ustawą z dnia 9 września 2000 roku o podatku i czynnościach cywilno-prawnych.

Podatek od czynności cywilnoprawnych został określony według następującego wzoru:

$$P_{cp} = 0,02 \times P \times WN$$

gdzie:

P_{cp} – podatek od czynności cywilnoprawnych

0,02 – stawka procentowa opłaty

P – powierzchnia terenu objętego czynnością cywilnoprawną w m²

WN – wartość 1 m² nieruchomości w chwilach sprzedaży

Zgodnie z przyjętymi założeniami, przy sprzedaży nieruchomości pod uwagę wzięto część terenów oznaczonych symbolami 22.MW/U, 34.MW/U, 35.MW/U, 42.MW/U o łącznej powierzchni 2 023,0 m².

Zgodnie z przyjętymi założeniami wartość terenów po podziale oszacowano średnio na kwotę - 60,00 zł za 1 m² – tereny pod zabudowę mieszkaniową z usługami w parterach, co daje

$$P_{cp} = 0,02 \times 2\,023,0 \text{ m}^2 \times 60 \text{ zł}$$

$$P_{cp} = 2\,427,60 \text{ zł}$$

Przy sprzedaży nieruchomości wzięto również pod uwagę tereny oznaczone symbolami 43.U i 54.U o łącznej powierzchni 1 382,0 m².

Zgodnie z przyjętymi założeniami wartość terenów oszacowano średnio na kwotę 50,00 zł za 1 m² – tereny pod zabudowę usługową, co daje:

$$P_{cp} = 0,02 \times 1\,382,0 \text{ m}^2 \times 50 \text{ zł}$$

$$P_{cp} = 1\,382,00 \text{ zł}$$

Wartość ta zostanie osiągnięta dopiero po sprzedaży wszystkich terenów na omawianym obszarze. Przyjmując założenie, że sprzedanych zostanie 100% powierzchni terenu, wartość przychodu z tego tytułu wyniesie **3 809,00 zł**.

Przychody z podatku od nieruchomości – zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Pырzycach nr XXVIII/203/20 z dnia 29 października 2020 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2021 rok.

Ustala się następujące stawki podatku:

1. od gruntów

- 1) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,94 zł od 1 m² powierzchni.
- 2) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych od 1 ha powierzchni – 4,74 zł,
- 3) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego, przez organizacje pożytku publicznego od 1 m² powierzchni – 0,50 zł,
- 4) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji – 3,27 zł od 1 m² powierzchni,

2. budynków lub ich części:

- 1) mieszkalnych od 1 m² powierzchni użytkowej – 0,80 zł,
- 2) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej od 1 m² powierzchni użytkowej 23,60 zł

Przy obliczaniu przychodów z tytułu podatku od nieruchomości nie wzięto pod uwagę terenów objętych obowiązującym planem miejscowym z 2000 r., ponieważ po uchwaleniu omawianego w prognozie finansowej planu nie ulegnie zmianie przeznaczenie tych terenów, tym samym podatki od nieruchomości utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Analogicznie nie ulegną zmianie podatki od nieruchomości na terenach, które po raz pierwszy zostały objęte granicami obszaru objętego planem, ponieważ są to tereny zabudowane dla których jedynie uszczegółowiono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie zmieniając ich przeznaczenia. Sytuacja ta powoduje wzrost wartości nieruchomości do obliczenia renty planistycznej, ale nie spowoduje zmiany w podatkach od nieruchomości utrzymując je na dotychczasowym poziomie.

Dochody z tytułu podatku od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej

Do obliczenia przychodów z tytułu podatków od gruntów wzięto pod uwagę tylko te tereny, na których istnieje możliwość lokalizacji nowej zabudowy. Nie wzięto zaś pod uwagę gruntów zabudowanych, których sposób użytkowania, a więc i tytuł do odprowadzenia podatków lokalnych nie ulegnie zmianie.

Do obliczenia przychodów z tytułu podatków od budynków wzięto pod uwagę tereny, na których istnieje możliwość lokalizacji nowej zabudowy. Na terenie planu zaistnieje podstawa do poboru podatku z tytułu zabudowy mieszkaniowej oraz usług komercyjnych.

Przychód z tytułu podatku od nieruchomości po uchwaleniu planu

Przychód z terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, oznaczonych symbolami: 1.MW/U, 6.MW/U, 12.MW/U, 22.MW/U, 34.MW/U, 35.MW/U, 42.MW/U, 47.MN, 48.MN, 49.MW o łącznej powierzchni: 6 985,00 m².

$$6\,985,00\text{ m}^2 \times 0,50\text{ za }1\text{ m}^2 = \mathbf{3\,492,50\text{ zł rocznie}}$$

Przychód z terenów przeznaczonych na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, oznaczonych symbolami: 23.U, 43.U o łącznej powierzchni: 1 338,00 m²

$$1\,338,00\text{ m}^2 \times 0,94\text{ zł za }1\text{ m}^2 = \mathbf{1\,257,72\text{ zł rocznie}}$$

Razem dochód z tytułu podatku od nieruchomości po uchwaleniu planu wyniesie:

$$3\,492,50\text{ zł} + 1\,257,72\text{ zł} = \mathbf{4\,750,22\text{ zł rocznie}}$$

Przychód z tytułu podatku od budynków lub ich części

Przewidywana powierzchnia zabudowy na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowe: 2 794 m². Przy stawce 0,80 zł za 1 m², daje to roczny przychód w wysokości – **2 235,20 zł** w przypadku realizacji wszystkich zamierzeń inwestycyjnych.

Dla terenów przeznaczonych pod prowadzenie działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

- usługi – przewidywana powierzchnia zabudowy na terenach:

23.U – 62% z 637 m ²	-	395,0 m ²
43.U – 40% z 701 m ²	-	280,0 m ²
razem		675,0 m ²

Przewidywana powierzchnia zabudowy przeznaczonej pod usługi, o łącznej powierzchni 675,0 m², przy stawce podatku 23,60 zł za 1 m², daje to roczny przychód w wysokości 15 930,00 zł przy realizacji wszystkich zamierzeń inwestycyjnych.

Przewidywana powierzchnia zabudowy dla części budynków mieszkalnych zajętych na usługi wynosi – 8 092,0 m², co przy stawce 23,60 zł za 1 m² daje roczny dochód w wysokości:

190 970,00 zł.

Łączna wartość dochodów z tytułu wszystkich podatków od budynków wynosi:

2 235,20 zł + 15 930,00 zł + 190 970,00 zł = **209 135,20 zł rocznie**

Podsumowanie przychodów

Zestawienie przychodów z tytułu zmiany zagospodarowania w planie przedstawia poniższa tabela, przy uwzględnieniu następujących założeń:

- opłata planistyczna – założono, że 100% terenów usługowych i 70% terenów mieszkaniowych objętych 30% stawką opłaty planistycznej zostanie sprzedanych w okresie 5 lat,
- przychody z opłaty adiacenckiej z tytułu wtórnego podziału nieruchomości nie zostały uwzględnione, ponieważ plan nie zakłada możliwości podziałów terenów,
- przychody z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej – brak przychodów z powodu nie ustalenia stawki procentowej przez gminę,
- przychody związane ze sprzedażą nieruchomości – ponieważ na terenie obszaru objętego planem istnieją tereny gminne, które po uchwaleniu planu będzie można sprzedać, istnieje podstawa do obliczenia przychodu z tego tytułu, przy czym założono, iż wszystkie tereny stanowiące własność gminną zostaną sprzedane w okresie 5 lat.
- podatek od czynności cywilnoprawnych – uzależniony jest od powstania zobowiązania, czyli od sprzedaży nieruchomości. Założono, iż w czasie 5 lat zostanie sprzedanych 100% terenów mieszkaniowych,
- podatek od nieruchomości gruntowych – pobierany będzie corocznie,

- tytuł do pobierania podatku od budynków i budowli powstaje dopiero po wybudowaniu nieruchomości lub budowli, dlatego wartość tego podatku w początkowym okresie czasu będzie stosunkowo niska, by wzrastać w kolejnych latach,
- przychody z dzierżawy nieruchomości – brak.

Nazwa	Przychody										Razem
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Sprzedaż gruntów	—	38 096	38 096	38 096	38 096	38 096	—	—	—	—	190 480
Podatek od czynności c-p	761	761	761	761	761	—	—	—	—	—	3 805
Czynsz dzierżawny	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Podatek gruntowy	—	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	4 750	42 750
Podatek od budynków	0	0	41 827	62 740	83 654	125481	167308	167308	167308	209135	1 024 761
Opłata adiacencka (podział)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Opłata adiacencka (infrastruktura)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Opłata planistyczna a 30%	6 857	6 857	6 857	6 857	6 857	—	—	—	—	—	34 285
Razem	7 618	50 464	92 291	113 204	134 118	168327	172058	172058	172058	213885	1 296 081

Z powyższego zestawienia przychodów zaprezentowanych w ujęciu statycznym wynika, że przy realizacji przyjętych założeń, w okresie 10 lat od daty uchwalenia planu gmina może uzyskać bezpośredni dochód z tego tytułu na poziomie **1 296 081,00 zł**. Jest to oczywiście wartość szacunkowa wyrażona w kwotach stałych.

2. Omówienie i oszacowanie poszczególnych kategorii kosztów przewidywanych przy realizacji ustaleń planu miejscowego

2.1. Koszty związane z opracowaniem planu zagospodarowania przestrzennego

Koszty związane z opracowaniem planu zagospodarowania przestrzennego poniesie gmina.

2.2. Koszty związane z realizacją inwestycji dostosowujących teren do nowych funkcji zagospodarowania przestrzennego

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji

Obszar objęty planem położony jest w centrum miasta w pełni wyposażonym w sieć infrastruktury technicznej. W związku z powyższym gmina nie poniesie kosztów związanych

z rozbudową sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i deszczowej. Natomiast koszty budowy przyłączy do sieci infrastruktury technicznej poniosą inwestorzy.

- urządzenie ciągów pieszych w formie uliczki przymurnej z zielenią towarzyszącą oraz planty miejskie sponsorowane będą ze względu na strefę konserwatorską w znacznej części przez Skarb Państwa, czego w kwotach nie można obecnie ocenić
- budowa dróg o symbolach 51.KPJ, 72.KPJ i 69.KD.D, o łącznej powierzchni 1 477m²,

Zestawienie szacunkowe kosztów przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj infrastruktury	Jednostki	Liczba jednostek	Koszt jednostkowy	Koszt całkowity
Budowa dróg publicznych	m ²	1 477 m ²	250,00	369 250,00 zł
Razem				369 250,00 zł

IV. PODSUMOWANIE I WNIOSKI DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

1. Wnioski wynikające z uwarunkowań przestrzennych

Opracowanie planu miejscowego w strukturze przestrzennej gminy, stanowi realizację przyjętych ustaleń w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce”. Zgodnie z zapisami Studium teren objęty planem stanowi obszar przeznaczony pod perspektywiczny rozwój miasta Pyrzyce, pod funkcje zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.

2. Wnioski wynikające z prognozy skutków finansowych uchwał miejscowego planu

Analizując skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym 8 należy podkreślić, że to gmina uzyska dodatkowe przychody szacunkowo określone na kwotę w wysokości **1 296 081,00 zł**. Zaś potencjalne koszty związane z urządzeniem 1 477,0 m² ciągów pieszo – jezdnych oraz koszty opracowania planu zamkną się w kwocie równej około 30% osiągniętych przychodów.