

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA
2010

GMINA I MIASTO
NOWOGARD

II. KIERUNKI ROZWOJU

Spis treści

| | |
|---|----|
| WSTĘP | 4 |
| 0.1 Formalno-prawne podstawy opracowania..... | 4 |
| 0.2 Cele i zadania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nowogard”..... | 4 |
| 0.3 Zawartość studium..... | 5 |
| 0.4 Sposób korzystania ze studium..... | 6 |
| CZĘŚĆ I | |
| STAN I JAKOŚĆ PRZESTRZENI, JEJ ZAGOSPODAROWANIE, UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO | 8 |
| 1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU | 8 |
| 1.1. Ogólna charakterystyka – położenie, powiązania, parametry..... | 8 |
| 1.2. Sieć osadnicza..... | 8 |
| 1.3. Wykształcone funkcje | 10 |
| 2. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNE I GOSPODARCZE | 10 |
| 2.1. Ludność – demografia, zatrudnienie | 10 |
| 2.1.1. Demografia..... | 10 |
| 2.1.2. Zatrudnienie | 12 |
| 2.2. Gospodarka..... | 14 |
| 2.3. Struktura użytkowania i własności gruntów | 15 |
| 3. SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ŚRODOWISKA | 16 |
| 3.1. Środowisko przyrodnicze..... | 16 |
| 3.1.1. Charakterystyka ogólna środowiska przyrodniczego – budowa geologiczna, hydrologia, klimat, zasoby, zagrożenia..... | 16 |
| 3.1.2. Rolnicza przestrzeń produkcyjna | 21 |
| 3.1.3. Melioracje rolnicze | 28 |
| 3.1.4. Lasy..... | 28 |
| 3.1.5. Obszary i obiekty chronione | 31 |
| 3.2. Środowisko kulturowe..... | 34 |
| 3.2.1. Rys historyczny Nowogardu i ziemi nowogardzkiej..... | 34 |
| 3.2.2. Zasoby dóbr kultury gminy i miasta Nowogard..... | 35 |
| 3.2.2.1. Miasto Nowogard | 35 |
| 3.2.2.2. Teren gminy Nowogard..... | 38 |
| 3.2.2.3. Stanowiska archeologiczne | 40 |
| 4. SZCZEGÓŁOWY OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA | 44 |
| 4.1. Zagospodarowanie terenów | 44 |
| 4.1.1. Miasto Nowogard..... | 44 |
| 4.1.2. Strefa podmiejska Nowogardu | 44 |
| 4.1.3. Obszary wiejskie..... | 45 |
| 4.2. Wyposażenie w infrastrukturę społeczną..... | 47 |
| 4.3. Komunikacja..... | 49 |
| 4.4. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną..... | 51 |
| 4.4.1. Zaopatrzenie w wodę..... | 51 |
| 4.4.2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków | 56 |
| 4.4.3. Zaopatrzenie w ciepło..... | 57 |
| 4.4.4. Zaopatrzenie w gaz | 58 |
| 4.4.5. Usuwanie nieczystości stałych i płynnych..... | 58 |
| 4.4.6. Energetyka elektryczna | 59 |
| 4.4.7. Telekomunikacja | 61 |
| 5. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE ROZWOJU | 62 |
| 6. UWARUNKOWANIA I WNIOSKI, WYNIKAJĄCE Z ANALIZY STANU ISTNIEJĄCEGO | 63 |
| 6.1. Środowisko przyrodnicze..... | 63 |
| 6.2. Środowisko kulturowe..... | 63 |
| 6.3. Uwarunkowania przestrzenne | 64 |
| 7. ZGŁOSZONE WNIOSKI | 64 |
| 8. WNIOSKI ZE STRATEGII ROZWOJU MIASTA I GMINY NOWOGARD | 65 |
| 9. PREFERENCJE I OGRANICZENA ROZWOJU | 66 |
| 9.1. Analiza SWOT | 66 |
| 9.2. Preferencje rozwojowe | 68 |
| 9.3. Ograniczenia rozwoju | 68 |
| 10. WNIOSKI | 68 |

CZĘŚĆ II

| | |
|--|-----|
| CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ, UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – USTALENIA GENERALNE I SZCZEGÓŁOWE | 72 |
| 11. USTALENIA FORMALNE | 72 |
| 12. CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ | 73 |
| 13. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ | 73 |
| 13.1. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego | 73 |
| 13.2. Ochrona wartości kulturowych | 74 |
| 13.3. Kształtowanie pożądanej struktury przestrzennej | 75 |
| 13.4. Rozwój funkcji | 75 |
| 13.5. Rozwój komunikacji | 76 |
| 13.6. Rozwój infrastruktury technicznej..... | 77 |
| 13.6.1. <i>Zaopatrzenie w wodę</i> | 77 |
| 13.6.2. <i>Odprowadzanie ścieków</i> | 78 |
| 13.6.3. <i>Zaopatrzenie w ciepło</i> | 79 |
| 13.6.4. <i>Zaopatrzenie w gaz</i> | 80 |
| 13.6.5. <i>Usuwanie odpadów stałych</i> | 80 |
| 13.6.6. <i>Energetyka elektryczna</i> | 80 |
| 13.7. Obronność i ochrona ludności..... | 80 |
| 13.8. Gospodarka terenami i obiektami | 81 |
| 14. KIERUNKI I OBOWIĄZUJĄCE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – USTALENIA GENERALNE | 81 |
| 14.1. Struktura przestrzenna – zasady rozwoju i przekształceń | 81 |
| 14.2. Typologia obszarów, ustalenia generalne dla poszczególnych typów obszarów i obiektów | 81 |
| 14.2.1. <i>Obszary i obiekty chronione, przewidziane do ochrony</i> | 82 |
| 14.2.2. <i>Obszary zabudowy istniejącej, projektowanej i postulowanej</i> | 84 |
| 15. KIERUNKI I OBOWIĄZUJĄCE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE | 85 |
| 15.1. Obszary i obiekty chronione prawnie | 85 |
| 15.2. Obszary i obiekty wnioskowane do ochrony prawnej..... | 86 |
| 15.3. Obszary i obiekty wnioskowane do ochrony planistycznej..... | 87 |
| 15.4. Trasy komunikacji i infrastruktury technicznej | 89 |
| 15.5. Obszary zabudowy (strefy zabudowy, obszary i obiekty poza strefami zabudowy)..... | 89 |
| 15.5.1. <i>Strefa miejska Nowogardu</i> | 90 |
| 15.5.2. <i>Strefa podmiejska Nowogardu</i> | 91 |
| 15.5.3. <i>Centralna strefa leśna</i> | 94 |
| 15.5.4. <i>Południowo-wschodnia strefa rolnicza</i> | 95 |
| 15.5.5. <i>Południowo-zachodnia strefa rolnicza</i> | 97 |
| 15.5.6. <i>Północna strefa leśna</i> | 99 |
| 15.5.7. <i>Zachodnia strefa leśno-rolnicza</i> | 100 |
| 15.5.8. <i>Centralna strefa rolnicza</i> | 102 |
| 15.5.9. <i>Wschodnia strefa wielofunkcyjna</i> | 105 |
| 15.6. Warunki szczególne..... | 107 |
| 15.6.1. <i>Zabudowa zagrodowa rolnicza, dopuszczalna na terenach rolnych</i> | 107 |
| 15.6.2. <i>Dolesienia</i> | 107 |
| 15.6.3. <i>Energetyka wiatrowa</i> | 107 |
| 15.6.4. <i>Eksploatacja kopalin</i> | 108 |
| 15.6.5. <i>Inwestycje potencjalnie uciążliwe</i> | 108 |
| 15.6.5.1. <i>Rozbudowa wysypiska odpadów obok wsi Słajno</i> | 108 |
| 15.6.5.2. <i>Proponowana budowa zakładu utylizacji odpadów na południowy zachód od wsi Glicko</i> | 108 |
| 16. PROCESY PLANISTYCZNE ORAZ REALIZACJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 108 |
| 16.1. Zakres i kolejność prac planistycznych..... | 108 |
| 16.1.1. <i>Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego</i> | 108 |
| 16.1.2. <i>Obligatoryjne opracowanie planów miejscowych</i> | 109 |
| 16.1.3. <i>Opracowania uzupełniające</i> | 109 |
| 16.2. Realizacja zagospodarowania przestrzeni | 110 |
| 16.3. Monitoring przestrzeni | 110 |
| 17. PRAWA AUTORSKIE | 110 |

CZĘŚĆ II

CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ, UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – USTALENIA GENERALNE I SZCZEGÓŁOWE

11 USTALENIA FORMALNE

Zarówno uwarunkowania, jak i ustalenia (kierunki zagospodarowania przestrzennego) mają w dokumencie, jakim jest studium bardzo różnorodny charakter i różną moc oddziaływania.

1. **Uwarunkowania** można podzielić na trzy podstawowe grupy:
 - a. uwarunkowania niezbędne do uwzględnienia (zwane dalej **obowiązkowymi**), dotyczące głównie obowiązku ochrony określonych obszarów bądź obiektów – elementów środowiska przyrodniczego, kulturowego, ale także uwarunkowania **normatywne**, określające np. dopuszczalne odległości, strefy ochronne i inne parametry i standardy na podstawie obowiązujących przepisów prawnych.
 - b. uwarunkowania o charakterze **jednoznacznych przesłanek**, służące wprost określeniu kierunków rozwoju (naturalne preferencje przestrzeni, stan zagospodarowania, problemy społeczno-gospodarcze, przyjęta strategia rozwoju), jak też wpływające decydująco na wybór określonych rozwiązań szczegółowych w zakresie zagospodarowania przestrzeni (np. przydatność budowlana terenów, ich stan zagospodarowania, konkretne zapotrzebowanie, możliwość wystąpienia kolizji przestrzennych, itp.)
 - c. uwarunkowania o charakterze **przesłanek pomocniczych**, które muszą być uwzględnione w analizie, natomiast nie muszą mieć decydującego wpływu na przyjęte rozwiązania, ze względu na swój różnorodny, często wzajemnie sprzeczny charakter, bądź też jednoznaczne, ale możliwe do eliminacji w wyniku podjęcia konkretnych decyzji projektowych (np. brak obsługi komunikacyjnej terenu tworzy dylemat, czy szukać innego terenu, czy zaplanować drogę, a o przyjętym rozwiązaniu decydują inne przesłanki – zapotrzebowanie, ekonomika i zwykły rozsądek, gdyż projektowanie urbanistyczne polega na optymalizacji, czyli wyborze najrozsądniejszego rozwiązania, a więc wyborze z szerokiej gamy uwarunkowań – tych najistotniejszych).

Ta różnorodność i wielka ilość uwarunkowań przy równorzędnym ich traktowaniu, w znacznym stopniu utrudniałyby czytelność studium, stąd w niniejszej, II części tego dokumentu, posiadającej charakter dyrektywny, ujęto jedynie uwarunkowania obowiązkowe, zawierając je zarówno w ustaleniach, dotyczących kierunków polityki przestrzennej (pkt.13), jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego (pkt 14 i pkt .15).

2. Ustalenia studium

Zakres tych ustaleń wynika jednoznacznie z wymogów ustawy, przytoczonych w części I studium (pkt 0.2), **a także wynika z przepisów ustawy z roku 2003.**

Z wielu względów ustalenia te muszą mieć bardzo zróżnicowany charakter. Studium nie jest planem, ze względu na swoją problematykę, skalę i obowiązujące procedury formalno-prawne, nie może bezpośrednio rozstrzygać o przeznaczeniu konkretnego terenu, nie rodzi tym samym bezpośredniego skutków prawnych i ekonomicznych. W zasadzie określa tylko uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego (a więc nie konkretne rozwiązania) i zobowiązuje samorząd jako przyjęta (uchwalona) deklaracja prowadzenia zgodnej z tymi uwarunkowaniami i kierunkami polityki (przestrzennej). Z drugiej strony wspomniany zakres ustawowy ustaleń (rozstrzygnięć) studium wkracza w pewnych elementach w sferę przesądzeń definitywnych, a nawet szczegółowych. Podstawowym czynnikiem, determinującym jednak konieczność pogłębienia analizy i uszczegółowienia ustaleń, w wielu elementach jest ustawowo zastrzeżony ścisły związek z kierunkami ustalonymi w studium nowo opracowywanych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego (lub zmian planów istniejących), a więc pośredni wpływ na wspomniane skutki prawne i ekonomiczne tych planów.

Ustalenia studium, wobec szerszej i bardziej kompleksowej analizy problemów, np. środowiska przyrodniczego i kulturowego (ograniczonych w planie do analizy w jego granicach), muszą wprowadzać określone dodatkowe ograniczenia przy realizacji planów aktualnie obowiązujących, choć nie mogą ich bezpośrednio zmieniać. Tak więc, z jednej strony ustalenia studium muszą być bardzo jednoznaczne, zarówno w odniesieniu do obowiązkowych uwarunkowań, jak i do uchwalanych kierunków i zasad generalnych, z drugiej strony bardzo niebezpiecznym byłoby zbyt jednoznaczne ustalenie rozwiązań szczegółowych, eliminujące konieczną, ze względu na inny charakter uwarunkowań i inną szczegółowość analizy, możliwość optymalizacji szczegółowych rozwiązań przestrzennych przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dochodzi tu jeszcze czynnik bezterminowości dokumentu studium, zmuszający do operowania układem niejako docelowym (pożądanym), np. w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji, itp., którego realizacja może się rozciągnąć na wiele lat. Tak więc, z jednej strony ustalenia studium muszą być **jednoznaczne w zakresie przyjętych kierunków**, z drugiej muszą być bardzo **elastyczne w zakresie przyjętych rozwiązań**.

Ta pozorna, w dużej mierze, sprzeczność nie znalazła dotąd zadowalającego rozstrzygnięcia w tzw. „poradnikach metodycznych”, różnie też jest rozwiązywana w praktyce planowania przestrzennego, poczynając od opracowań, które niewiele rozstrzygają, stanowiąc głównie nagromadzenie uwarunkowań, do rozstrzygających zbyt dużo, tym samym narażonych na konieczność częstych zmian.

Niniejsze studium stara się rozwiązać w/w problemy poprzez wyraźne wyodrębnienie:

- a. obowiązujących kierunków i zadań **polityki przestrzennej** (część II pkt 13),
- b. obowiązujących uwarunkowań i zasad generalnych **zagospodarowania przestrzennego** (ustalenia generalne – część II pkt 14),
- c. obowiązujących i postulowanych kierunków **zagospodarowania przestrzennego** (ustalenia szczegółowe - część II pkt 15),
- d. szczególnych wymogów dla niektórych typów inwestycji (część II pkt 16)

Dodatkowym elementem, porządkującym ustalenia, jest określona w pkt 14.2 typologia obszarów i obiektów. Wprowadzenie pojęcia „**postulowanych kierunków zagospodarowania przestrzennego**” wynika, z jednej strony z chęci zawarcia w studium koncepcji pożądaných rozwiązań, z drugiej zapewnienia elastyczności, pozwalającej, na w miarę potrzeb, korektę tych propozycji, w wyniku szczegółowych, miejscowych prac planistycznych, jak też możliwość uwzględnienia w ramach tych prac potrzeb niemożliwych dziś do przewidzenia po spełnieniu określonych warunków.

12 CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Celem podstawowym polityki przestrzennej jest zabezpieczenie możliwości realizacji celów i kierunków strategicznych rozwoju miasta i gminy oraz tworzenie podstaw harmonizacji i koordynacji procesów.

1. Określenie zakresu i form ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu, wartościowych przestrzeni leśnych i rolnych oraz środowiska kulturowego, zapewniające utrzymanie ich wartości i jakości.
2. Określenie zasad przekształceń i rozwoju sieci osadniczej i poszczególnych jej elementów, z uwzględnieniem wy­mogów ochronnych (pkt 1) poprzez:
 - a. określenie zakresu i hierarchii niezbędnych działań w zakresie realizacji systemów infrastruktury technicznej, w tym komunikacji oraz infrastruktury społecznej,
 - b. określenie obszarów aktywizacji gospodarczej i rozwoju wielofunkcyjnego lub określonego funkcjonalnie rozwoju zagospodarowania terenów,
 - c. określenie kierunków i zasad przekształceń i rozwoju istniejących jednostek osadniczych, z uwzględnieniem analizy realizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i występujących trendów,
 - d. określenie postulowanych nowych obszarów rozwojowych do uwzględnienia przy opracowywaniu lub zmianach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - e. określenie zakresu i hierarchii niezbędnych prac planistycznych i komplementarnych,
 - f. zapewnienie podstaw koordynacji i harmonizacji przestrzennej procesów projektowania realizacyjnego i realizacji zagospodarowania przestrzennego obszarów i terenów,
 - g. prowadzenie skoordynowanej z w/w elementami, gospodarki terenami.

Zadania te skonkretyzowane zostały w formie:

- określenia kierunków polityki przestrzennej i zakresu działań nimi objętych (część II studium pkt 13),
- określenia kierunków i obowiązujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w postaci obowiązujących ustaleń generalnych i szczegółowych (część II studium pkt 14 i pkt 15),
- określenia zasad realizacji zarówno kierunków polityki przestrzennej, jak i zagospodarowania przestrzennego (część II studium pkt 16.2).

13 KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

UWAGA: W niniejszym studium omówiono kolejno „Kierunki polityki przestrzennej (część II pkt 13) oraz „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” (część II pkt 14 i pkt 15), stąd w wielu elementach pełna konkretyzacja przyjętych rozwiązań (lokalizacja, sposób rozwiązania, odniesienie do map) występuje dopiero w ustaleniach generalnych i szczegółowych (część II pkt 14 i pkt 15).

13.1 Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, celem nadrzędnym jest zachowanie zrównoważonego rozwoju na obszarze miasta i gminy Nowogard. Dlatego też w studium zaproponowano:

1. ochronę wszystkich obiektów i obszarów przyrodniczych prawnie chronionych na podstawie przepisów szczególnych, omówionych szczegółowo w części I studium oraz wykazanych na obowiązujących załącznikach graficznych; **wobec ograniczonego obszaru zakresu zmiany studium z roku 2009, aktualne oznaczenia obszarów przyrodniczych prawnie chronionych powołanych uchwałami Nr XL/359/2006, XL/360/2006, XL/361/2006 Rady Miejskiej w Nowogardzie z dnia 25 października 2006 r. (zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, obszaru chronionego krajo­brazu i użytków ekologicznych) naniesiono wyłącznie w granicach przedmiotowej zmiany,**
2. wskazania do ochrony prawnej i planistycznej innych obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych (bądź szczególnie wrażliwych ekologicznie),
3. ochronę ostoi chronionych zwierząt,
4. wskazanie kierunków w kształtowaniu środowiska przyrodniczego poprzez następujące działania:
 - a. zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, „oczek” połodowcowych, skarp porośniętych roślinnością trawiasto-krzewiastą (głogi, żarnowce, itp.), torfowisk i niewielkich bagien w obniżeniach terenowych i dolinach rzecznych,
 - b. zalesienie terenów o najłagodniejszych glebach (V, VI i RzVI, PsVI), nieprzydatnych dla gospodarki rolnej,
 - c. rekultywację terenów poeksploatacyjnych i zdewastowanych w inny sposób (np. przez zalesienia),
 - d. zachowanie dolin rzecznych przed zabudową, zainwestowaniem i zanieczyszczeniami jako tzw. korytarz ekologiczny w systemie ESOCH, m.in. dla migracji, żerowania i gniazdowania licznych gatunków zwierząt i zachowania równowagi retencji wodnej; szczególną troskę należy wykazać w przypadku podejmowania robót melioracyjnych i regulacyjnych rzek, dla zachowania naturalnej obudowy biologicznej tych cieków wodnych,
 - e. pielęgnację i rekonstrukcję dawnych parków dworskich i starodrzewów cmentarnych, wzbogacających przyrodę i krajobraz wiejski,
 - f. modernizację technologiczną obiektów przemysłowych i ferm hodowlanych dla poprawy czystości rzek i higieny powietrza,

- g. likwidację lokalnych wysypisk w rejonach wielu wsi, a także egzekwowanie zakazu wylewania nieczystości z beczkowozów do lasu, rowów melioracyjnych i rzek,
- h. ograniczenie lokalizacji elektrowni wiatrowych do obszarów nieposiadających walorów krajobrazowych i przyrodniczych wymagających ochrony.

Ponadto:

- a. konieczna jest rewitalizacja dawnych, obecnie zdewastowanych, obiektów popegeerowskich, rozpoczętych budów inwestycyjnych, itp.
 - b. niezbędna jest rewitalizacja zniszczonych i często dewastowanych parków i cmentarzy,
 - c. walory przyrodniczo-krajobrazowe, atrakcyjne kompleksy leśne należy wykorzystać dla intensywniejszego rozwoju turystyki i rekreacji, głównie w zakresie:
 - agroturystyki,
 - wędrówek pieszych, konnych i rowerowych,
 - wędkarstwa i zbieractwa runa leśnego i ziół leczniczych
5. podejmowanie działań zgodnych „Programem małej retencji wody dla województwa zachodniopomorskiego do 2015 roku” zatwierdzonym uchwałą Nr XV/173/04 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 28 czerwca 2004 r. oraz „Aktualizacją programu małej retencji do 2015 roku na terenie województwa zachodniopomorskiego” z listopada 2008 r”, a także zgodnych z rozporządzeniem Nr 7/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 13 grudnia 2006 r. w sprawie ustanowienia obwodów rybackich (Dz. U. W. Z. Nr 121, poz. 2528).

UWAGA: wszystkie omówione w pkt 13.1 elementy środowiska przyrodniczego wykazano na mapie specjalistycznej „środowisko przyrodnicze” w skali 1:20.000, a wszystkie obowiązujące uwarunkowania i przyjęte propozycje rozszerzenia zakresu ochrony skonkretyzowano i omówiono szczegółowo w ustaleniach studium (część II pkt 15) oraz naniesiono na rysunku podstawowym i rysunku szczegółowym (mapy 1:20.000 i 1:10.000). Patrz także szczegółowe omówienie stanu środowiska (część I)

13.2 Ochrona wartości kulturowych

- **Podstawa prawna ochrony wartości kulturowych:**

1. ustawa o ochronie dóbr kultury z 15 lutego 1962 r. (tekst jednolity Dz.U. z 1999 roku Nr 98, poz. 1150) z późniejszymi zmianami;
2. ustawa o ochronie przyrody z 16 października 1991 r. (Dz. U. Nr 114, poz. 492) z późniejszymi zmianami; aktualnie obowiązujące przepisy – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz.880) z późniejszymi zmianami;
3. ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska z dnia 31 stycznia 1980 r. (Dz.U. Nr 3, poz. 6 z 11 lutego 1980 r.; tekst jednolity Dz.U. z 1994 Nr 49, poz. 196) z późniejszymi zmianami;
4. ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 415 z dnia 25.08.1994 r) z późniejszymi zmianami; aktualnie obowiązujące przepisy – ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) z późniejszymi zmianami;
5. Prawo budowlane – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 414 z dnia 25.08.1994 r.; tekst jednolity Dz.U. z 2006 Nr 156, poz. 1118) z późniejszymi zmianami;
6. ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741 z dnia 29.09.1997 r.; tekst jednolity Dz.U. z 2004 Nr 261, poz. 2603) z późniejszymi zmianami;
7. Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego, przyjęta w Paryżu 16 listopada 1972 r. przez Konferencję Generalną ONZ (Dz.U. Nr 32/76, poz. 190);
8. Europejska Konwencja o ochronie dziedzictwa archeologicznego (poprawiona) sporządzona w La Valetta dnia 16 stycznia 1992 roku (Dz.U. z 1996 roku, Nr 120 poz. 564).

- **Przedmiot ochrony**

Przedmiotem ochrony jest zasób wartości kulturowych – dobra kultury:

- dobra kultury, czyli przedmioty ruchome lub nieruchome, dawne albo współczesne, mające znaczenie dla dziedzictwa i rozwoju kulturowego, ze względu na swoje wartości historyczne, naukowe lub artystyczne, jako bogactwo narodowe winny być chronione przez wszystkich obywateli, zgodnie z ustawą o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 r. (Dz.U. Nr 98, poz.1150 z 1999 r.),
- do zapewnienia warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych, dla ochrony dóbr kultury, zobowiązane są organy rządowe i samorządowe,
- utrzymanie dóbr kultury i ich właściwego stanu należy do obowiązków właścicieli i użytkowników,
- obowiązkiem samorządu terytorialnego jest dbałość o dobra kultury poprzez działania ochronne, uwzględnianie zadań ochrony zabytków w regionalnych, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w planowaniu budżetów, w miejscowym prawie i przepisach (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny być uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków),
- w nagłych przypadkach wójt lub burmistrz obowiązany jest wydać zarządzenia w celach zabezpieczenia zabytku i zawiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- gminy są obowiązane do prowadzenia ewidencji dóbr kultury, nie wpisanych do rejestru zabytków, a znajdujących się na ich terenie.

- **Organa ochrony dziedzictwa kulturowego**

Na terenie województwa zachodniopomorskiego - Wojewoda Zachodniopomorski, w imieniu którego działa Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie.

- **Cele ochrony wartości kulturowych na terenie gminy**

Ochrona wartości krajobrazu kulturowego w zakresie ochrony zabytków historycznych układów miejskich rualistycznych, stanowisk archeologicznych, zabudowy zagród, powinna być realizowana poprzez następujące działania gminy:

- utrzymanie historycznie ukształtowanej przestrzennej struktury osadniczej,
- utrzymanie historycznie ukształtowanej sieci dróg, zachowanie i utrzymanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych i krajobrazowych,
- zachowanie ich funkcji, także poprzez przeciwdziałanie chaotycznej, bezplanowej parcelacji terenu (np. działki letniskowe),
- przeciwdziałanie nowym lokalizacjom obiektów o formach standardowych, obcych istniejącej historycznej zabudowie,
- ograniczenie lokalizacji obiektów znacznie przekształcających krajobraz naturalny,
- określenie szczególnych warunków lokalizacji nowej zabudowy, modernizacji zabudowy i usuwania zabudowy zdekapitalizowanej.

Ochrona dziedzictwa kulturowego na terenach zabudowy historycznej realizowana winna być poprzez działania gminy w zakresie:

- zachowania obiektów dziedzictwa kulturowego, należytego ich utrzymania i wykorzystywania zgodnie z właściwą im funkcją, udostępniania dla celów badawczych i wychowawczych, tak by były czynnym składnikiem życia i kultury współczesnego społeczeństwa,
- zapobiegania powstawania ubytków w istniejącej zabudowie,
- tworzenia warunków do ponownej zabudowy opuszczonych siedlisk,
- podnoszenia estetyki zabudowy, szczególnie na terenach osiedli po byłych PGR,
- kształtowanie estetyki nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej, poprzez nawiązywanie w formie tradycji i wartości regionalnych, miejscowych.

• **Formy ochrony:**

- ochrona prawna (konserwatorska i prawno-administracyjna) układów przestrzennych wsi, zabytków architektury i budownictwa, zabytków techniki, zieleni (parków, cmentarzy, stanowisk archeologicznych), administracyjne kształtowanie współczesnych form zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w sposób nawiązujący do istniejących historycznych form,
- opracowanie gminnego programu ochrony dóbr kultury, prowadzenie ewidencji,
- opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zaznaczeniem granic stref konserwatorskich i wytycznych ochronnych,
- prowadzenie ewidencji dóbr kultury, nie wpisanych do rejestru zabytków – wykazy tych dóbr kultury zawarte są w opracowaniach specjalistycznych „Studium ruralistyczne gminy Nowogard” oraz „Studium historyczno-urbanistyczne miasta Nowogard”.

13.3 Kształtowanie pożądanej struktury przestrzennej

Wymogi gospodarki rynkowej w powiązaniu, z wymuszonymi likwidacją PGR, przekształceniami własnościowymi, stwarzają obiektywną konieczność przekształceń struktury przestrzennej gminy, obejmujących:

- niezbędność posiadania szerokiej i różnorodnej oferty przestrzennej dla potencjalnych inwestorów z gminy i spoza jej terenu,
- niezbędność zabezpieczenia w/w oferty w zakresie dostępu komunikacyjnego i uzbrojenia terenów,
- nieuniknione pewne rozproszenie zabudowy, związane z w/w ofertą, a w szczególności z koniecznością zapewnienia możliwości tworzenia nowych siedlisk rolnikom, nabywającym ziemię popegeerowskie w granicach tych gruntów lub w obszarach im bliskich.

Procesy te nie mogą przebiegać żywiołowo, stąd podstawowym celem niniejszego studium jest ich właściwe ukierunkowanie, zmierzające do kształtowania na każdym etapie realizacji, określonej w niniejszym studium **harmonijnej struktury przestrzennej** gminy.

Celowi temu służą:

- określenie obszarów i obiektów chronionych prawnie z tytułu ustaw szczególnych,
- jednoznaczne określenie obszarów, które powinny być wyłączone z zabudowy bądź realizacji innych kolizyjnych form zagospodarowania (obszary proponowane do ochrony prawnej, obszary wrażliwe przyrodniczo – korytarze ekologiczne, wartościowe kompleksy gruntów rolnych),
- określenie szerokiej i różnorodnej gamy terenów rozwojowych, w tym uznanie aktualności i zgodności z kierunkami zagospodarowania, wskazanymi w niniejszym studium, określonych ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy (z proponowanymi korektami) oraz określenie terenów nowych, możliwych do udostępnienia po opracowaniu dla nich (w zależności od potrzeb) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- określenie dodatkowych obszarów dopuszczalnej koncentracji zabudowy wyłącznie rolniczej poza istniejącymi jednostkami osadniczymi, gdzie realizacja zabudowy może być dopuszczona w trybie art. 40 ust. 2 ustawy, przy spełnieniu określonych (omówionych w części II studium pkt 15.6.1) warunków.

13.4 Rozwój funkcji

Jak wynika jednoznacznie ze „Strategii Rozwoju”, a także z dokonanej oceny uwarunkowań i preferencji, rozwój miasta i gminy powinien charakteryzować się wielofunkcyjnością przy zróżnicowanym przestrzennie udziale poszczególnych funkcji.

- **Funkcja rolnicza** – winna być kontynuowana z maksymalnym, możliwym wykorzystaniem istniejącego zaplecza obsługowego, przy czym realizowana intensywnie na terenach o najlepszych glebach, z dopuszczeniem wielofunkcyjnego rozwoju istniejących jednostek osadniczych, z uwzględnieniem najwartościowszych kompleksów użytków

rolnych przed zabudową. Na pozostałych terenach, szczególnie w strefach rolno-leśnych, pożądanym jest rozwój specjalizacji, w tym hodowla niezagrażająca środowisku, produkcja zdrowej żywności, agroturystyka, rozwój innych usług turystycznych.

- **Funkcja leśna** – winna być kontynuowana na obszarach leśnych. Możliwe dolesienia (pkt 15.6.2). Na terenach śródleśnych, niezalesionych, możliwy jest rozwój usług turystycznych, niezagrażających środowisku.
- **Funkcja produkcyjna** – winna być rozwijana w największym wymiarze w samym Nowogardzie oraz postulowanych w studium strefach na terenie gminy. Wskazany jest przemysł niezagrażający środowisku. W zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego i drzewnego oraz rzemiosła usługowego, także na innych terenach, pod warunkiem pełnej nieuciążliwości dla środowiska i otoczenia. Wydobycie surowców naturalnych na terenach udokumentowanych złóż, możliwe jest przy zachowaniu wymogów formalno-prawnych i obowiązku sukcesywnej rekultywacji (pkt 15.6.4).
- **Funkcja turystyczna** – powinna mieć priorytet lokalizacyjny, na terenach rolniczych może być realizowana jako uzupełniająca. Szczególnie istotna jest realizacja usług, związanych z obsługą tras komunikacyjnych o dużym ruchu turystycznym.
- **Funkcja mieszkaniowa i usługowa** – winny być realizowane równomiernie w mieście i na obszarach wiejskich, zależnie od potrzeb, na terenach określonych planami i wynikającymi z postulatów niniejszego studium.

13.5 Rozwój komunikacji

• Komunikacja drogowa

Według ustaleń z roku 2007, obwodnica miasta Nowogard w ciągu drogi krajowej nr 6 będzie realizowana jako droga klasy ekspresowej (S) o dwóch jezdniach z trzema węzłami bezkolizyjnymi „Olchowo”, „Warnkowo” i „Wojcieszyn”. Przedmiotowa obwodnica będzie przebiegać na odcinku pomiędzy skrzyżowaniem z drogą powiatową nr 0772Z (Olchowo – Wyszomierz) a skrzyżowaniem z drogą powiatową nr 0769Z (przejście przez Wojcieszyn). W węzły bezkolizyjne będą włączone następujące odcinki dróg:

- fragment starej drogi krajowej nr 6 pomiędzy Olchowem a Nowogardem (do węzła „Olchowo”),
- droga wojewódzka nr 106 pomiędzy Warnkowem a Karskiem (do węzła „Warnkowo”),
- fragment starej drogi krajowej nr 6 pomiędzy Wojcieszynom a Nowogardem (do węzła „Wojcieszyn”).

Skrzyżowania z drogami powiatowymi nr 0772Z, 0853Z, 0118Z będą realizowane jako różnopoziomowe przejazdy drogowe (bez możliwości zjazdu z obwodnicy i wjazdu na obwodnicę). Na odcinku obwodnicy wystąpią także trzy różnopoziomowe przejazdy drogowe w ciągu dróg gminnych relacji Nowogard – Kościszki (gm. Osina), Nowogard – Drzysław i Wojcieszyn – Wojcieszyn Kolonia.

Nadto, według stanu z roku 2009, przez zarządcę drogi krajowej S6 (Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad) rozważane są cztery warianty kontynuacji obwodnicy S6 w kierunku zachodnim (Szczecina) w rejonie miejscowości Olchowo Kolonia. Wariant nr 1 zakłada przebieg obwodnicy po śladzie starej drogi krajowej nr 6 (przez miejscowość Olchowo Kolonia). Warianty nr 2 i 3 zakładają omińnięcie miejscowości Olchowo Kolonia po stronie północnej. Wariant nr 4 (najbardziej korzystny z punktu widzenia utrzymania integralności miejscowości Olchowo z Kolonią Olchowo) zakłada omińnięcie miejscowości Olchowo Kolonia po stronie południowej. W tym stanie rzeczy, do czasu podjęcia decyzji rozstrzygających o wyborze wariantu, niezbędne jest zarezerwowanie terenów poprzez wyłączenie ich z jakiegokolwiek zabudowy. Niezależnie od wariantu kontynuacji obwodnicy S6 w kierunku zachodnim, w ciągu drogi powiatowej nr 0749Z (Kościszki – Węgorza) wystąpi różnopoziomowy przejazd drogowy oraz konieczność powiązania komunikacyjnego wymienionej drogi z drogą powiatową nr 0772Z (Olchowo – Wyszomierz).

Modernizacji wymaga szereg odcinków dróg powiatowych, zwłaszcza w rejonach planowanych do intensywnego rozwoju.

Dotyczy to m.in. dróg o numerach:

- DP-41328 (do Wojcieszyna) – (nowy nr drogi 0762Z),
 - DP-41311 (odcinek Długoleka - Sapolnica) – (nowy nr drogi 0751Z),
 - DP-41314 (odcinek Dąbrowa Nowogardzka - Błotno) – (nowy nr drogi 0753Z),
 - DP-41324 (odcinek Lestkowo - Żabowo) – (nowy nr drogi 0758Z),
- oraz budowy przedłużenia DP-41327 (nowy nr drogi 0761Z) od skrzyżowania z DK-6 do Lestkowa.

Wnioskuje się budowę nowych powiązań komunikacyjnych drogami gminnymi o nawierzchni twardej po śladzie istniejących dróg gruntowych: Olchowo, skrzyżowanie z DP-41305 (nowy nr drogi 0853Z), Karsk, Otręby do skrzyżowania z DP-41316 (nowy nr drogi 0118Z) i ewentualnie jej przedłużenie w rejon Wojcieszyna po trasie zależnej od wyboru wariantu obwodnicy DK-6.

W II b – strefie podmiejskiej Olchowo, postuluje się wytrasowanie nowej, małej obwodnicy, obsługującej ruch miejski, poczynając od skrzyżowania drogi DP-41328 (nowy nr drogi 0762Z) z drogą DW-145 (nowy nr drogi 144 – ul. Bohaterów Warszawy) poprzez podstrefy O-5, O-4, i O-3, do połączenia z drogą DP-41385 (nowy nr drogi 0772Z) w rejonie węzła DK-6 w Olchowie.

Ponadto rozbudowę układu drogowego w jednostce strukturalnej „H”, pozwalającą na rozwój przemysłu.

Niezależnie od północnej obwodnicy miasta Nowogard w ciągu drogi krajowej S6, przewidywana jest południowa obwodnica miasta Nowogard w klasie drogi zbiorczej (Z) o nieustalonej dotychczas kategorii, która połączy kolejno fragment starej drogi krajowej nr 6 pomiędzy Olchowem a Nowogardem (włączony do węzła „Olchowo”), drogę powiatową nr 0748Z (Nowogard – Maszewo), drogę wojewódzką nr 106 (Nowogard – Maszewo), drogę wojewódzką nr 144 (Nowogard – Dobra) i fragment starej drogi krajowej nr 6 pomiędzy Wojcieszynom a Nowogardem (włączony do węzła „Wojcieszyn”). Niniejsze rozwiązanie komunikacyjne, wraz z planowaną obwodnicą północną (S6), umożliwi odciążenie centrum miasta Nowogard od ruchu tranzytowego na kierunkach południe – północ, południe – wschód i południe – zachód, a pochodzącego głównie z dróg wojewódzkich nr 106 (Nowogard – Maszewo) i nr 144 (Nowogard – Dobra).

Wnioskuje się budowę MOP (zespołu obsługi trasy) w rejonie węzła Olchowo. Dopuszczalna też lokalizacja w rejonie węzła północnego po jego ostatecznym zlokalizowaniu (wybór wariantu). Według przyjętych rozwiązań projektowych w roku 2007 przez zarządcę drogi krajowej S6 (Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad), w rejonie jakiegokolwiek węzła nie jest przewidywana lokalizacja MOP-u w klasycznym jego rozumieniu (miejsca obsługi podróźnych). Jedy-

nie w rejonie węzła „Warnkowo”, przy drodze wojewódzkiej nr 106 przewidywana jest lokalizacja usług mogących pełnić funkcję miejsca obsługi podróżnych, jednak dostępnych wyłącznie z wymienionej drogi wojewódzkiej.

Istotną dla miasta i gminy sprawą jest utrzymanie linii kolejowej i wykorzystanie bocznicy przesympowni także dla obsługi nowych realizacji przemysłowych w jednostce strukturalnej „H”.

Wnioskuje się wyznaczenie w strefie podmiejskiej Olchowo, w podstrefie O-3 lądowiska helikopterów, przy czym postulowana lokalizacja może być zmieniona na inne miejsce w obrębie podstrefy.

Wnioskuje się wyznaczenie szlaków rowerowych w północnej części gminy, w oparciu o drogę DW-111 (nowy nr drogi 106) z pętlą, przebiegającą drogami:

DP-41305 (nowy nr drogi 0853Z)

DP-41310 (nowy nr drogi 0727Z)

DP-41314 (nowy nr drogi 0753Z).

Nie wyklucza się możliwości wytyczenia tras rowerowych także w południowej części gminy (DP-41386 Kulice - Długoleka – nowy nr drogi 0773Z) i innych wg propozycji zawartych w „Strategii Rozwoju”.

13.6 Rozwój infrastruktury technicznej

13.6.1 Zaopatrzenie w wodę

Po przeanalizowaniu istniejących ujęć wody, zaopatrujących wodociągi grupowe lub zbiorowe na terenach wiejskich, stwierdzono, że 85% z nich pracuje w oparciu o studnie, których wiek przekroczył 20 lat, a nawet 30 lat. Aby istniejące wodociągi mogły pracować sprawnie, zajdzie konieczność wymiany kilkunastu otworów w najbliższym czasie. Woda ze wszystkich studni, zaopatrujących w/w wodociągi wymaga uzdatniania. Istniejące stacje wodociągowe wyposażone w urządzenia do uzdatniania wody nie zawsze będą w stanie oczyścić wodę tak, aby odpowiadała ona warunkom, jakie są wymagane dla wody do picia i potrzeb gospodarczych w myśl rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 4 września 2000 roku. Zajdzie zatem konieczność modernizacji kilku lub kilkunastu stacji uzdatniania wody. Modernizacja stacji, wymiana studni na terenie gminy pociągnie ogromne nakłady inwestycyjne. Dlatego należy wykorzystać istniejące miejskie ujęcie wody o wydajności 485,0 m³/h i istniejącą stacją wodociągową o wydajności 12.500 m³/dobę, dla zaopatrzenia w wodę miasta i wsi na terenie gminy.

Miejskie ujęcie wody i urządzenia, związane z poborem wody mają wyznaczoną i zabezpieczoną strefę ochrony sanitarnej, pośrednią.

Według bilansu wody, sporządzonego przez mgr inż. Krzysztofa Barańskiego dla potrzeb miasta i gminy w roku 1999, zapotrzebowanie wynosi:

Q śr. dob. = 4874,33 m³/dobę

Q max dob. = 5621,64 m³/dobę

Q max h = 368,92 m³/h

Z powyższych danych wynika, że istniejąca stacja wodociągowa z dużym nadmiarem pokryje obecne, a nawet perspektywiczne zapotrzebowanie na wodę miasta i gminy.

Dużym atutem dla przyjętego rozwiązania z centralnym źródłem wody jest prawie centryczne położenie miasta w stosunku do obszaru gminy. Przy centralnym źródle wody zajdzie konieczność rozbudowy sieci wodociągowej na terenie miasta (końcówki) oraz gminy. Istniejąca sieć wodociągowa wodociągów grupowych i zbiorowych na terenie gminy będzie wykorzystana w 99,5%. W miarę podłączania kolejnych wsi, czy grupy wsi, do centralnego źródła wody, istniejące ujęcie wody i stacje wodociągowe wodociągów grupowych, czy zbiorowych, będą likwidowane lub adaptowane na stacje II stopnia, kiedy zajdzie taka konieczność. Jedyne wyjątek stanowi istniejące ujęcie wody i istniejąca stacja wodociągowa we wsi Miętno, która jest własnością właściciela fermy i w dalszym ciągu będzie służyła do zaopatrzenia fermy w wodę. Wodociąg we wsi Miętno zostanie odcięty od w/w źródła i będzie zaopatrywany w wodę z Nowogardu.

Aby podłączyć do wodociągu centralnego wodociąg grupowy Karsk, Dąbrowa, Warnkowo wystarczy wybudować ca 400 m sieci w ul. Kościuszki i połączyć go z istniejącym wodociągiem we wsi Warnkowo. Potrzebna ilość wody do zaopatrzenia w/w wsi wynosi ca **Qśr. dob. = 180,0 m³/dobę**.

Połączenie wodociągu we wsi Świerczewo z wodociągiem w ul. Wojska Polskiego (odcinek ca 2,5 km) pozwoli zaopatrzyć w wodę wodociąg grupowy Czermnica, Trzechel, Świerczewo, Strzelewo i Ogorzele. Potrzebna ilość wody dla zaopatrzenia w/w wsi wynosi ca **Qśr. dob. = 260 m³/dobę**.

Wieś Otręby zaopatrywana jest w wodę z ul. Generała Bema w Nowogardzie. Ze wsi Otręby do wsi Glicko poprzez wieś Miętno projektuje się wodociąg o długości ca 4,8 km. Po wykonaniu tego odcinka do centralnego źródła wody zostaną podłączone, oprócz Miętna i Glicka, wieś Sikorki, Wierzchy i Szczytniki. Projektuje się sieć wodociągową między wsią Sikorki a wsią Grabin o długości ca 2,6 km. W ten sposób wieś Grabin i Błotno również zostaną zaopatrzone w wodę z centralnego źródła. Wieś Łęgno dotychczas zaopatrywana była w wodę z wodociągów zagrodowych. Obecnie planuje się wybudować 2,5 km sieci między wsią Błotno a wsią Łęgno i włączyć ją do centralnego systemu zaopatrzenia w wodę.

Z Miętna do Żabowa projektowany jest wodociąg o długości 4,5 km, który do centralnego systemu zaopatrzenia w wodę włączy wszystkie wsie, dotychczas zaopatrywane w wodę ze stacji wodociągowej we wsi Boguszyce (Boguszyce, Wołowiec, Brzozowo, Orzechowo, Orzesze, Lestkowo, Żabowo, Żabówko i Konarzewo).

Dla zaopatrzenia w wodę wsi Maszkowo planuje się odgałęzienie sieci ze wsi Żabówko o długości ca 2,6 km. Potrzebna ilość wody do zaopatrzenia ww. wsi wynosi **Qśr.dob.= 870 m³/dobę**.

Po wybudowaniu w/w odcinków sieci wodociągowej o łącznej długości ca 17,0 km cała północna i północno-wschodnia część gminy będzie zaopatrywana w wodę z ujęcia wody w Nowogardzie. Południowo-wschodnia część gminy zaopatrywana będzie w wodę z wodociągu w ul. Bohaterów Warszawy. Planuje się od Nowogardu do wsi Kulice odcinek sieci o długości ca 2,5 km, od wsi Kulice do wsi Wierzbęcin odcinek o długości ca 2,7 km oraz od wsi Wierzbęcin do wsi Osowo odcinek o długości ca 2,8 km. Po wykonaniu tych odcinków, do centralnego źródła wody zostaną podłączone, oprócz Kulic, Wierzbęcina i Osowa, wsie Bieńczyce, Bieniczki i Słajino.

Do projektowanego wodociągu we wsi Kulice projektuje się odgałęzienie do wsi Jarchlino o długości ca 2,5 km. Przed wsią Wierzbęcin projektuje się odgałęzienie do wsi Ostrzyca o długości ca 4,3 km.

Wieś Sapolnica zaopatrywana jest obecnie w wodę ze wsi Janikowo, gm. Maszewo. Planuje się, że wieś Sapolnica zostanie włączona do centralnego źródła wody, a tym samym odcięta od dotychczasowego zasilania. Projektuje się odcinek sieci wodociągowej, łączący istniejący wodociąg Janikowo – Sapolnica (przy granicy gminy) z istniejącym wodociągiem we wsi Ostrzyca. Długość tego odcinka wynosi ca 1,5 km. Potrzebna ilość wody do zaopatrzenia w/w wsi wynosi ca **Qśr.dob. = 640 m3/dobę**.

Po wybudowaniu w/w odcinków sieci wodociągowej o łącznej długości ca 15,0 km cała południowo-wschodnia część gminy będzie zaopatrywana w wodę z ujęcia wody w Nowogardzie.

Południowo-zachodnia część gminy zaopatrywana będzie w wodę z wodociągu w ul. 3 Maja. Planuje się, od Nowogardu do wsi Olchowo odcinek sieci o długości 1,9 km, z odgałęzieniem ca 0,2 km do wsi Gardno. Od wsi Olchowo do wsi Wyszomierz projektuje się odcinek sieci o długości 3,0 km. Wieś Wyszomierz ze wsią Długołęka połączony jest istniejącą siecią.

Wieś i kolonia Krasnołęka są obecnie zaopatrywane w wodę ze stacji wodociągowej we wsi Janikowo, gm. Maszewo. Planuje się wieś Krasnołęka włączyć do centralnego systemu zaopatrzenia poprzez połączenie istniejącego wodociągu we wsi Krasnołęka z istniejącym wodociągiem we wsi Długołęka odcinkiem sieci o długości ca 1.5 km. Wodociąg we wsi Krasnołęka po wykonaniu w/w odcinka należy odciąć od obecnego źródła zasilania. Potrzebna ilość wody do zaopatrzenia ww. wsi wynosi ca **Qśr.dob. = 300 m3/dobę**.

Planowana jest między innymi rozbudowa miasta w kierunku południowym. Dla zaopatrzenia tych terenów w wodę projektuje się rozbudowę sieci w ul. 15 Lutego i Księcia J.Poniatowskiego. Po wybudowaniu w/w odcinków sieci wodociągowej o łącznej długości ca 9,4 km cała południowa i południowo-zachodnia część gminy będzie zaopatrywana w wodę ze stacji wodociągowej w Nowogardzie.

Podane powyżej długości planowanych odcinków sieci wodociągowej nie dotyczą terenów zabudowanych i sieci w granicach administracyjnych miasta.

Po wybudowaniu wyżej wymienionych odcinków sieci wodociągowej zajdzie możliwość likwidacji 13 istniejących ujęć wody i tyle samo stacji wodociągowych na terenie gminy. Wyjątek stanowi ujęcie i stacja wodociągowa zakładowa w Miętnie.

Aby zapewnić niezawodność działania systemu zaopatrzenia w wodę, planuje się istniejące i projektowane wodociągi połączyć, aby tworzyły pierścienie. Odcinek sieci o długości 3,5 km między wsią Trzechel a wsią Błotno spowoduje, że północno-zachodnia część gminy objęta zostanie siecią pierścieniową, która przechodzić będzie przez następujące miejscowości: Nowogard, Świerczewo, Strzelewo, Czermnica, Trzechel, Błotno, Grabin, Sikorki, Glicko, Miętno, Otręby, Nowogard. Odcinek sieci o długości 2,0 km między wsią Glicko a wsią Orzechowo spowoduje, że północno-wschodnia część gminy objęta zostanie siecią pierścieniową, która przechodzić będzie przez następujące miejscowości: Miętno, Glicko, Orzechowo, Wołowiec, Boguszyce, Żabowo, Lestkowo, Miętno. Odcinek sieci o długości 2,0 km między wsią Konarzewo a wsią Jarchlino pozwoli zamknąć pierścień, który obsłuży środkowo-wschodnią część gminy. Ta sieć przechodzić będzie przez następujące miejscowości: Nowogard, Otręby, Miętno, Lestkowo, Żabowo, Żabówek, Konarzewo, Jarchlino, Kulice, Nowogard. Południowo-wschodnią część gminy obsłuży pierścień, który przechodzi przez następujące miejscowości: Kulice, Wierzbiczin, Osowo, Słajfino, Jarchlino, Kulice. Aby ten pierścień mógł funkcjonować należy wybudować odcinek sieci o długości 3,4 km między wsią Słajfino a wsią Jarchlino. Odcinek sieci o długości 2,5 km między wsią Sapolnica a wsią Długołęka spowoduje, że południowa część gminy objęta zostanie siecią pierścieniową, która przechodzi przez następujące miejscowości: Nowogard, Olchowo, Wyszomierz, Długołęka, Sapolnica, Ostrzyca, Kulice, Nowogard.

Etapy rozbudowy poszczególnych sieci uwarunkowane będą stanem technicznym istniejących ujęć wody (konieczność wymiany studni) oraz zdolnością redukcji zanieczyszczeń przez istniejące stacje uzdatniania wody. Przede wszystkim jednak zgromadzonymi środkami na inwestycje, modernizacje czy rozbudowę.

Spośród 62 wsi na terenie gminy, 46 wsi zaopatrywane będzie z centralnego źródła wody, a jedynie 16 wsi w dalszym ciągu korzystało będzie z wodociągów zagrodowych. Te ostatnie, to wsie małe, poniżej 15 mieszkańców lub wsie o rozproszonej zabudowie. Zaledwie 2,1% ludności, zamieszkującej wsie będzie musiało korzystać z wodociągów zagrodowych.

Następujące wsie przewidziane są do zaopatrzenia w wodę poprzez wodociągi zagrodowe:

| | | | |
|----------------|---------------------|---------------|---------------|
| 1. Błotny Młyn | 5. Drzysław | 9. Płotkowo | 13. Zagórze |
| 2. Bochlin | 6. Kol. Miękkie | 10. Sąpole | 14. Zakłodzie |
| 3. Bromierz | 7. Nowe Wyszomierki | 11. Struga | 15. Zatocze |
| 4. Dobroszyn | 8. Olszyca | 12. Suchy Las | 16. Zbyszewic |

13.6.2 Odprowadzanie ścieków

W celu poprawienia stanu sanitarnego w miejscowościach na terenie gminy Nowogard, planuje się zbiorowe odprowadzanie ścieków i ich oczyszczanie. Spośród 62 wsi na terenie gminy wytypowano do objęcia kanalizacją zbiorową te, które posiadają ponad 200 mieszkańców, gdzie planowany jest rozwój, gdzie są fragmenty kanalizacji lub zdewastowane oczyszczalnie oraz te, które znajdują się w pobliżu projektowanej kanalizacji.

Przyjęte wcześniej w studium założenia w zakresie odprowadzenia ścieków będą wymagały sukcesywnej aktualizacji, w tym aktualizacji założeń wynikających z Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych (KPOŚK), w którym gmina Nowogard uczestniczy poprzez ustanowioną aglomerację Nowogard (rozporządzenie Nr 12/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 2 lutego 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Nowogard (Dz.U.W.Z. Nr 19 poz. 335). W szczególności niezbędne będzie podjęcie przez gminę starań zmierzających do wyznaczenia nowego zasięgu obszarowego aglomeracji Nowogard stosownie do bieżącego rozwoju przestrzennego gminy, a zwłaszcza rozwoju miejscowości Olchowo, Warnkowo i Wojcieszyn, gdzie obecnie sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazują znaczne tereny nowej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowo-usługowej.

• **Miasto Nowogard**

Prawie centralne położenie miasta Nowogard w stosunku do obszaru gminy, preferuje je do lokalizacji centralnej oczyszczalni ścieków dla miasta i gminy. Miasto posiada nowoczesną oczyszczalnię o przepustowości 5400 m³/dobę, zmodernizowaną w 1996 roku.

Według bilansu ścieków dla miasta i gminy, sporządzonego przez mgr inż. Krzysztofa Barańskiego w roku 2000, ilość ścieków średniodobowa wynosi 3823 m³/dobę. W tej wielkości 2587 m³/dobę stanowią ścieki sanitarne i 157 m³/dobę wody infiltracyjne z miasta. Z bilansu wynika, że 70% ścieków sanitarnych powstaje w mieście, pozostałe 30% na wsi.

Stosując wymienione na wstępie zasady kwalifikowania poszczególnych wsi do objęcia kanalizacją zbiorową, spośród 62 wsi wytypowano 32. Do nich należą następujące wsie:

| | | | |
|--------------|---------------------|----------------|-----------------|
| 1. Błotno | 9. Karsk | 17. Osowo | 25. Trzechel |
| 2. Czermnica | 10. Kol. Kościuszki | 18. Ostrzyca | 26. Warnkowo |
| 3. Dąbrowa | 11. Konarzewo | 19. Otręby | 27. Wierzbiecin |
| 4. Długołęka | 12. Kulice | 20. Sapolnica | 28. Wojcieszyn |
| 5. Gardna | 13. Maszkowo | 21. Sikorki | 29. Wołowiec |
| 6. Glicko | 14. Miętno | 22. Słajfino | 30. Wyszomierz |
| 7. Grabin | 15. Olchowo | 23. Strzelewo | 31. Żabowo |
| 8. Jarchlino | 16. Orzechowo | 24. Świerczewo | 32. Żabówek |

Na podstawie bilansu łączna ilość ścieków sanitarnych z w/w miejscowości wynosi 914 m³/dobę. Zatem, ilość ścieków z miasta i wsi, planowanych do objęcia kanalizacją zbiorową, będzie wynosiła 3500 m³/dobę. Istniejąca oczyszczalnia w Nowogardzie posiada przepustowość o 35% większą niż obecne potrzeby miasta i wsi. Jest to wystarczający zapas na rozwój perspektywiczny.

Obecnie obowiązuje nowe Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019; zmiany: Dz. U. z 2005 r. Nr 175, poz. 1462 i Nr 267, poz. 2255; z 2006 r. Nr 170, poz. 1217 i Nr 227, poz. 1658; z 2007 r. Nr 21, poz. 125, Nr 64, poz. 427, Nr 75, poz. 493, Nr 88, poz. 587, Nr 147, poz. 1033, Nr 176, poz. 1238, Nr 181, poz. 1286 i Nr 231, poz. 1704 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227), w którym znacznie zaostrzone są warunki, jakim powinny odpowiadać ścieki, odprowadzane do wód powierzchniowych. Czy oczyszczalnia w Nowogardzie spełni nowe warunki, pokażą badania laboratoryjne. W najgorszym wypadku zajdzie konieczność nowej modernizacji, poprawiającej skuteczność oczyszczania ścieków.

Teren pod ewentualne modernizacje oraz pod przeróbkę osadu, wyznaczono na północ od istniejącej oczyszczalni ścieków. Istniejąca oczyszczalnia ścieków posiada ustaloną strefę ochrony sanitarnej, natomiast na nowym terenie należy zastosować taką technologię, aby mieściła się w ramach wyznaczonego terenu.

W opracowaniu rozważono również wariant budowy kilku grupowych oczyszczalni ścieków, obsługujących pewien rejon gminy. Jednak względy ekonomiczne, na które składają się koszty eksploatacyjne i inwestycyjne przemawiają za jedną oczyszczalnią, położoną możliwie centralnie.

W przypadku powstania w przyszłości przesłanek wskazujących na racjonalność odstąpienia od jednej oczyszczalni ścieków, mogą być ponownie rozważane koncepcje budowy lokalnych oczyszczalni ścieków opartych o dostępne nowoczesne technologie. W szczególności takie rozważania mogą dotyczyć oddalonych od miasta rejonów gminy Nowogard, w których przewiduje się intensywny rozwój przestrzenny. Takim przykładem może być np. rejon miejscowości Olchowo, gdzie studium wskazuje nowe, obszerne tereny inwestycyjne przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i rekreacyjną wielokrotnie przewyższające obecne zainwestowanie.

Do kanalizacji w ul. Wojska Polskiego zostaną doprowadzone ścieki ze wsi Trzechel, Czermnica, Strzelewo i Świerczewo w ilości ca Qśr.dob. = 170 m³/dobę. Do kanalizacji w ul. Kościuszki zostaną odprowadzone ścieki ze wsi Dąbrowa, Karsk i Warnkowo w ilości Qśr.dob. = 120 m³/dobę. Do kanalizacji w ul. 3 Maja zostaną odprowadzone ścieki ze wsi Ostrzyca, Sapolnica, Długołęka, Wyszomierz, Olchowo, kol. Kościuszki i Gardna w ilości ca Qśr.dob. = 250 m³/dobę. Do kanalizacji w ul. Ks. Józefa Poniatowskiego i ul. 15 Lutego zostaną odprowadzone ścieki z terenów planowanych pod zabudowę na południu od granic miasta w ilości ca Qśr.dob. = 180 m³/dobę. Do kanalizacji w ul. Bohaterów Warszawy zostaną odprowadzone ścieki ze wsi Osowo, Wierzbiecin, Słajfino, Konarzewo, Jarchlino i Kulice w ilości ca Qśr.dob. = 340 m³/dobę. Do kanalizacji w ul. Generała Bema zostaną odprowadzone ścieki ze wsi Błotno, Grabin, Sikorki, Wołowiec, Orzechowo, Glicko, Miętno i Otręby w ilości ca Qśr.dob. = 230 m³/dobę. Do kanalizacji w ul. Armii Krajowej zostaną odprowadzone ścieki ze wsi Żabowo, Żabówko, Maszkowo i Wojcieszyn w ilości ca Qśr.dob. = 130 m³/dobę.

Ten system kanalizacji będzie wymagał kanalizacji grawitacyjnej i przepompowni ścieków na terenie zabudowanym oraz kanałów tłocznych między miejscowościami.

W mieście planowana jest rozbudowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej, tak aby wszystkie tereny zabudowane i planowane pod zabudowę miały możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych do kanalizacji. Przy rozbudowie kanalizacji sanitarnej w mieście należy uwzględnić zrzuty ścieków do poszczególnych kanałów z terenów wiejskich.

13.6.3 Zaopatrzenie w ciepło

Jako kierunek rozwoju ciepłownictwa w mieście i w gminie wskazuje się przestrzenne zapewnienie możliwości realizacji ogrzewań opartych o wszystkie rodzaje paliw, z preferowaniem najmniej uciążliwych ekologicznie, tj. gazowych, olejowych, elektrycznych i energii odnawialnej. Wybór rodzaju ogrzewania powinien być dokonywany przez użytkowników w oparciu o indywidualnie przeprowadzone rachunki opłacalności. Problem zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i gazyfikację został omówiony bardzo szeroko w opracowaniu pt. „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”, wykonanym w 2000 r. przez Przedsiębiorstwo Usług Wodnych i Sanitarnych w Nowogardzie.

13.6.4 Zaopatrzenie w gaz

Na terenie miasta przewiduje się budowę pewnych odcinków sieci gazowej średniego ciśnienia z redukcją ciśnienia na obiektach. Dotyczy to zwłaszcza tych rejonów, gdzie kotłownie opalane paliwem stałym będą przerabiane na paliwo gazowe.

Na terenie gminy przewiduje się sieć gazową średniego ciśnienia z redukcją ciśnienia na obiektach. Do objęcia siecią gazową przewiduje się następujące miejscowości

| | | | |
|--------------|-------------------|----------------|----------------|
| 1. Błotno | 9. Kol. Kościszki | 17. Osowo | 25. Trzechel |
| 2. Czermnica | 10. Konarzewo | 18. Ostrzyca | 26. Warnkowo |
| 3. Dąbrowa | 11. Kulice | 19. Otręby | 27. Wierzbęcin |
| 4. Długołęka | 12. Maszkowo | 20. Sapolnica | 28. Wojcieszyn |
| 5. Gardna | 13. Miętno | 21. Sikorki | 29. Wołowiec |
| 6. Grabin | 14. Nowogard | 22. Słajfino | 30. Wyszomierz |
| 7. Jarchlino | 15. Olchowo | 23. Strzelewo | 31. Żabowo |
| 8. Karsk | 16. Orzechowo | 24. Świerczewo | 32. Żabówek |

Oprócz doprowadzenia gazu do w/w miejscowości, projektuje się również budowę gazociągu średniego ciśnienia w ul. Ks. Józefa Poniatowskiego i ul. 15 Lutego, z doprowadzeniem gazu do terenów przeznaczonych pod rozbudowę miasta, położonego na południe od granic miasta.

Planowana jest również budowa odcinka gazociągu wysokoprężnego (o średnicy 500 mm) w północno-wschodniej części gminy – kontynuacja rozpoczętej inwestycji.

13.6.5 Usuwanie odpadów stałych

W pierwszej kolejności na terenie miasta i gminy należy wprowadzić selektywną zbiórkę odpadów. Istniejące wysypisko w Słajsinie wymaga rozbudowy i modernizacji. Przy istniejącym wysypisku planuje się budowę dwóch nowych kwater o pow. 2,0 ha każda. Zgodnie z wymaganiami Unii Europejskiej, zakazującej składowania odpadów nieprzetworzonych i nieneutralizowanych, istnieje konieczność budowy zakładu utylizacji i recyklingu. Wymaga to zastosowania nowoczesnych technologii, co wiąże się z koniecznością posiadania znacznych nakładów inwestycyjnych.

Problem ten dotyczy, nie tylko miasta i gminy Nowogard, ale również samorządów ościennych. Dlatego wskazane jest organizowanie międzygminnych Zakładów Utylizacji i Recyklingu Odpadów, aby podołać tym wysokim wymaganiom. Możliwość lokalizacji takiego zakładu istnieje przy wysypisku w Słajsinie. Pod rozbudowę i modernizację wysypiska rezerwuje się teren na południe od wsi Słajfino. Należy zastosować taką technologię gromadzenia i przeróbki odpadów, aby strefa uciążliwości mieściła się w granicach wyznaczonego terenu i w żadnym wypadku nie może ona zagrażać mieszkańcom Słajsina.

13.6.6 Energetyka elektryczna.

Perspektywiczne zapotrzebowanie mocy szacuje się na poziomie około 10.000 kW. Zapewnienie dostawy tej mocy nie wymaga znacznej rozbudowy sieci, co nie oznacza braku konieczności jej modernizacji w kierunku zabezpieczenia dodatkowych powiązań i zwiększenia udziału sieci kablowych, szczególnie w mieście i strefie podmiejskiej, gdzie wystąpi też potrzeba zaopatrzenia nowych terenów rozwojowych.

Źródłem zasilania gminy pozostaną nadal istniejące w Nowogardzie GPZ-y, 110/15 kV. Słupowe stacje transformatorowe 15/04 kV należy zastępować jednoźródłowymi stacjami STSp –20/400.

Na terenie gminy są praktycznie bardzo małe możliwości wykorzystania energii wodnej. Planowana budowa dwóch zalewów na rzece Sapółnej, w przypadku związanej z nią budowy hydroelektrowni, może dać efekty w granicach maksymalnie kilkuset kW.

Znaczącym natomiast źródłem zaopatrzenia gminy w energię elektryczną, mogą być zespoły elektrowni wiatrowych. W studium wyznaczono trzy obszary dopuszczalnej realizacji tego typu inwestycji (rejony Bochlina, Miętna i na południe od Wierzbęcina). Dopuszcza się także ewentualne wyznaczenie mniejszych obszarów w rejonie Żabowa (proponowana strefa przemysłowa nr 5), tereny w kierunku Brzozowa. Budowa większych zespołów o dużej mocy, wymagałaby budowy podłączeń do sieci 110 kV poprzez stacje 110/15 kV, zrealizowane na terenie zespołów. Wyznaczenie linii, łączących z układem 110 kV nie może kolidować z ustaleniami niniejszego studium, dotyczącymi zagospodarowania terenów i ochrony obszarów. Szczegółne wymogi, dotyczące budowy zespołów energetyki wiatrowej omówiono w pkt 15.6.3 części II studium.

Zgodnie z wymogami ustawy Prawo energetyczne (Dz.U. nr 54/1997) – nowelizacja 14.06.2000 r. Zarząd Gminy zobowiązany jest do opracowania założeń do planu zaopatrzenia ludności gminy w ciepło, gaz i energię elektryczną.

13.7 Obronność i ochrona ludności

Istniejący układ komunikacyjny zabezpiecza pod względem układu potrzeby tranzytowe. Wąskie przejazdy przez obszary zabudowane, stwarzają jednak możliwość zagrożeń dla ciągłości ruchu w przypadku zniszczeń, jak również zagrożeń dla ludności w przypadku transportu artykułów niebezpiecznych. Stąd budowa obejścia na drodze krajowej DK-6 jest bezwzględnie potrzebna, także ze względów związanych z obronnością kraju i ochroną ludności.

W trakcie opracowania (zmian) planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, należy wyznaczyć parkingi awaryjne dla pojazdów z ładunkami niebezpiecznymi, po uprzednim przeprowadzeniu analizy potrzeb w tym zakresie.

Do obowiązków władz gminy należy zabezpieczenie awaryjnych ujęć wody i uwzględnienie ich lokalizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to również utrzymania miejsc poboru wody dla celów pożarniczych, wyznaczonych i oznakowanych w terenie.

Nie należy dopuszczać do realizacji inwestycji na terenach, które mogą być zagrożone powodzią.

13.8 Gospodarka terenami i obiektami

Podstawowe kryteria i zasady polityki w tym zakresie wynikają z omówionych w pkt 13.3 potrzeb kształtowania harmonijnej struktury przestrzennej, zwłaszcza w kontekście daleko idących przekształceń struktury własnościowej i struktury gospodarki rolnej. Należy tu bezwarunkowo zapewnić zgodność sprzedaży ziemi i obiektów z określonymi w niniejszym studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego. W szczególności należy tu dążyć do:

- uniknięcia rozdrobnienia najwartościowszych kompleksów gruntów rolnych,
- eliminacji niekontrolowanego rozproszenia zabudowy rolniczej,
- eliminacji potencjalnych konfliktów przestrzennych, zarówno w odniesieniu do istniejącej i planowanej zabudowy, zwłaszcza mieszkaniowej, jak i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, w tym wartości krajo-brazowych.

Pożądanym byłoby opracowanie i uzgodnienie z AWRSP programu gospodarki gruntami (sprzedaży, dzierżaw), uwzględniającego w/w wymogi.

14 KIERUNKI I OBOWIĄZUJĄCE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – USTALENIA GENERALNE

14.1 Struktura przestrzenna – zasady rozwoju i przekształceń

Strukturę przestrzenną obszaru tworzą warunki naturalne, sposób użytkowania terenów oraz sposób ich zagospodarowania.

Warunki naturalne, a więc kształtowanie terenu, charakterystyka gleb i podłoża, rodzime ekosystemy, zwłaszcza leśne i łąkowe, miały decydujący wpływ na sposób użytkowania obszarów, tj. wyodrębnienie przestrzeni leśnych, głównie w części północnej gminy oraz rolniczych, głównie w części środkowej i południowej.

Obsługująca te obszary istniejąca sieć osadnicza, wraz z wewnętrznymi powiązaniem komunikacyjnymi, stanowi pochodną tego sposobu użytkowania obszarów, jak też sposobu gospodarowania na nich (gospodarka wielkotowarowa – duże gospodarstwa junkierskie, później PGR-y). Cechuje je więc duża koncentracja zabudowy w jednostkach osadniczych, którą należałoby w dużym stopniu utrzymać.

Równocześnie istnienie silnego korytarza komunikacyjnego (DK-6, linia kolejowa) oraz położonego przy nim historycznie ukształtowanego, silnego ośrodka miejskiego o dużej, utrzymującej się dynamice rozwoju, jak również kształtujące się trendy rozwojowe na terenach podmiejskich (Wojcieszyn, Olchowo) i innych wzdłuż DK-6 (Żabowo), stwarzają przesłanki do innego traktowania tych obszarów i dopuszczenia na nich intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego, związanego z określoną dekoncentracją zabudowy.

Potrzeby rozwoju, występujące w ścisłym powiązaniu z konsekwencjami przemian ustrojowych (przekształcenia własnościowe, zdecydowana zmiana czynników, kształtujących zagospodarowanie przestrzeni. Im bardziej przekształcenia te będą zgodne z naturalnie ukształtowaną strukturą przestrzenną i naturalnymi preferencjami tej przestrzeni, tym mniejsze będą wymierne i niewymierne koszty rozwoju.

Gmina Nowogard jest w tej szczęśliwej sytuacji, że posiada wiele terenów, w tym w obszarach o największych realnych możliwościach rozwoju zainwestowania (popyt), niekonfliktowych przestrzeni w w/w kontekście.

Zaproponowana struktura przestrzenna uwzględnia omówione wcześniej uwarunkowania. Wyodrębniono następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- I. **strefa miejska** – miasto Nowogard w aktualnych granicach administracyjnych,
- IIa. **strefa podmiejska** – Wojcieszyn, (w tym 3 podstrefy),
- IIb. **strefa podmiejska** – Olchowo, (w tym 5 podstref),
- IIc. **strefa podmiejska** – Karsk, (w tym 2 podstrefy),
- III. **centralna strefa leśna,**
- IVa. **południowo-wschodnia strefa rolnicza,**
- IVb. **południowo-zachodnia strefa rolnicza,**
- V. **północna strefa leśna,**
- VI. **zachodnia strefa leśno-rolnicza,**
- VII. **centralna strefa rolnicza,**
- VIII. **wschodnia strefa wielofunkcyjna.**

Granice stref funkcjonalno-przestrzennych pokazano na załączonej w tekście mapie „Struktura przestrzenna”. Nie naniesiono ich na rysunku podstawowym studium ze względu na ich, w dużej mierze, umowny charakter i niezbędną, dużą elastyczność ustaleń makroobszarowych.

UWAGA: Obszar strefy miejskiej i związanych z nią podstref stref miejskich Wojcieszyn, Olchowo i Karsk, objęty został obowiązującym, szczegółowym rysunkiem Nr 1 w skali 1:10.000, a także nie stanowiącą obowiązującego rysunku studium koncepcję rozwoju przestrzennego miasta w skali 1:5.000. Występujące w obu tych rysunkach sugestie rozwiązań szczegółowych (nie obowiązujące), można traktować komplementarnie lub zamiennie. W każdym przypadku wymagają potwierdzenia lub korekty (zmiany) w trybie planistycznym (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego).

14.2 Typologia obszarów, ustalenia generalne dla poszczególnych typów obszarów i obiektów

Na przestrzeń gminy składają się:

- obszar zabudowy intensywnej o charakterze miejskim – miasto Nowogard,
- inne obszary zabudowy istniejącej, zwarte lub rozproszone,
- obszary przewidziane obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy do zabudowy lub określonego zagospodarowania,
- obszary postulowane dodatkowo do zabudowy w niniejszym studium jako oferta rozwojowa,

- obszary rezerwowane na potrzeby przebudowy układu komunikacyjnego i trasy przesyłowe infrastruktury technicznej,
- obszary chronione prawnie, istniejące i postulowane, wymagające całkowitej lub ściśle określonej ustawami szczególnymi ochrony, w tym z reguły ochrony przed zabudową lub ściśle ukierunkowanej jej realizacji,
- przestrzenie leśne, w tym lasy ochronne,
- niezabudowane, wartościowe kompleksy gruntów ornych i użytków zielonych, których ochrona przed zabudową jest co najmniej pożądana,
- korytarze ekologiczne, obejmujące najbardziej wrażliwe ekosystemy, których ochrona przed zabudową jest konieczna,
- wody powierzchniowe,
- pozostałe grunty, na których, na ściśle określonych warunkach może być dopuszczone rozproszone budownictwo rolnicze.

14.2.1 *Obszary i obiekty chronione, przewidziane do ochrony*

- **Obszary i obiekty chronione prawnie**

Wykazy tych obszarów i obiektów oraz obowiązujący zakres ich ochrony, zawarte zostały w pkt 3 części I studium oraz w pkt 15.1 części II niniejszego studium oraz w opracowaniach specjalistycznych. Lokalizacja tych obszarów i obiektów określona została w materiałach graficznych studium (rysunek podstawowy 1: 20.000, mapa środowiska przyrodniczego 1: 20.000, rysunki szczegółowe 1:10.000) oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogard. Ewentualne zmiany tego planu nie mogą naruszać ustaleń studium.

Generalnie, obszary i obiekty, objęte ochroną prawną, wymagają albo całkowitej, albo też ściśle określonej ustawami szczególnymi lub uchwałami o ustanowieniu ich ochrony, działania mogące wpłynąć na ich stan, zwłaszcza działania inwestycyjne, wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub jednego z nich oraz, w przypadku złóż surowców naturalnych (kopaliny) – Geologa Wojewódzkiego.

W zakresie ustaleń ustaw szczególnych, określonej ochronie prawnej podlegają też przestrzenie leśne, w tym lasy ochronne, grunty rolne wyższych klas oraz wytworzone organicznie (ustawy „o lasach” oraz „o ochronie gruntów rolnych i leśnych”), wody powierzchniowe i podziemne oraz złoża surowców naturalnych („Prawo wodne”, „Prawo geologiczne”).

W szczególności:

- ♣ **dla obszarów chronionego krajobrazu i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych** obowiązują następujące zasady (uogólnione), nakładające m.in. obowiązki:

- ograniczenia lokalizacji inwestycji, mogących mieć szkodliwe oddziaływanie na środowisko,
- harmonizacji zabudowy z otaczającym krajobrazem,
- przeciwdziałania rozproszenia budownictwa,
- traktowania wszystkich lasów jako ochronne,
- zachowania równowagi biologicznej środowiska, wzmocnienia ekosystemów przez dolesienia i zadrzewienia kompleksowe,

- ♣ **dla obszarów i obiektów chronionych na podstawie ustaw szczególnych, tj.:**

- rezerwatów przyrody,
- pomników przyrody,
- lasów ochronnych,
- użytków ekologicznych,
- zabytków (obiektów budowlanych, założeń, parków, cmentarzy, stanowisk archeologicznych),

wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody obowiązują w pełni zasady i obowiązki, określone w ustawach „o ochronie przyrody” i „o ochronie dóbr kultury”,

- ♣ **dla obiektów budowlanych i archeologicznych**, znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wykaz w opracowaniu specjalistycznym)) obowiązuje uzyskanie uzgodnienia WKZ w przypadku chęci likwidacji obiektu lub jego przebudowy, czy modernizacji zmieniającej jego wygląd.

- **Obszary i obiekty, postulowane do ochrony prawnej**

Omówione zostały szczegółowo w pkt 15.2 części II studium oraz w opracowaniach specjalistycznych i obejmują:

- projektowane obszary chronionego krajobrazu oraz zespołów przyrodniczo-krajobrazowych (granice w rysunku podstawowym studium w skali 1: 20.000), dla których proponuje się następujące zasady do wprowadzenia przy ich ustanowieniu w trybie ustawy „o ochronie przyrody”,
 - traktowania wszystkich lasów jako ochronne,
 - ograniczenia w użytkowaniu obszaru w zakresie pełnej ochrony przed zanieczyszczeniami wód, gleby oraz powietrza,
 - podporządkowania gospodarki leśnej wymogom ochrony walorów krajobrazu,
 - szczególną ochronę wód powierzchniowych i powiązanych z nimi ekosystemów,
- obiekty proponowane do wpisania do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wykaz w pkt 3.2.2 część I studium) po przeprowadzeniu niezbędnej procedury formalno-prawnej, wynikającej z ustawy „o ochronie dóbr kultury”, w przypadku dokonania wpisu do rejestru należy traktować jako obiekty chronione prawnie (zabytki).

W sposób pośredni uwzględniono w studium wnioski, dotyczące wyznaczenia stref ochrony konserwatorskiej. Wynika z tego, że wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej nie należy do zadań i uprawnień władz miasta i gminy. Nie mieści się też w problematyce ustawowej studium, ponadto nie ma w tym zakresie jednoznacznych, ogólnie obowiązujących uregulowań prawnych, choć sama idea i celowość ustanowienia takich stref jest oczywista. W tej sytuacji, wyznaczone w studium strefy mają charakter postulatywny i wymagają uściślenia zarówno zakresu, jak i warunków na etapie opracowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

- **Obszary i obiekty, postulowane do ochrony w ramach ustaleń planistycznych** - rysunek podstawowy studium

w skali 1: 20.000 oraz rysunki szczegółowe w skali 1: 10.000

Należą do nich:

- ♣ **korytarze ekologiczne**, obejmujące najbardziej wrażliwe ekosystemy, których ochrona jest konieczna i które, z wyjątkami ściśle określonymi w pkt 15.5 ustalenia niniejszego studium wykluczają z możliwości objęcia zabudową; obowiązuje ich uwzględnienie i uściślenie granic przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.
- ♣ **proponowane strefy ochrony konserwatorskiej (krajobrazu kulturowego)**, obejmujące wartościowe historycznie zespoły zabudowy i zieleni, a także strefy ochrony ich ekspozycji; obowiązuje ich uwzględnienie po uściśleniu granic i zasięgu form ochrony przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadza się następujące zasady ochrony:

- **strefa A** - strefa pełnej ochrony dobrze zachowanych układów przestrzennych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe, stanowiące materialne świadectwo historii regionu lub miejscowości. Obejmuje się nią obszary wyróżniające się zasobem i stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury, podlegające ochronie poprzez utrzymanie istniejącej formy i substancji;

ściślej ochronie podlega:

- historyczna kompozycja funkcjonalno-przestrzenna obszaru, zabytkowa zabudowa i inne elementy zagospodarowania;

warunki ochrony:

- obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego oraz zabudowy o walorach zabytkowych (wpisanych do rejestru lub ujętych w ewidencji);
- wszelka działalność wymaga zezwolenia wojewódzkiego konserwatora.

- **strefa B** - ochrony układów przestrzennych lub ich części w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko-rewaloryzacyjnych;

ochronie podlega:

- rozplanowanie i przekroje ulic i placów wraz z ich nawierzchniami (m.in. zachowanymi historycznymi nawierzchniami);
- linie zabudowy jej rozplanowanie (usytuowanie budynku mieszkalnego, obiektów gospodarczych);
- formy architektoniczne zabudowy mieszkalnej i gospodarczej (w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany);
- mała architektura: ogrodzenia, latarnie i in.;
- zieleń komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic i in.;

warunki ochrony:

- zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych w/w elementów zagospodarowania wsi;
- usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą;
- dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i architektury dominującej w miejscowości; w przypadku budowy nowych obiektów w obrębie strefy należy nawiązywać do form i gabarytów zabudowy tradycyjnie występującej we wsi;
- uzgadnianie wszelkich działań na podstawie dokumentacji projektowej z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

- **strefa K** - ochrony krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym lub występująca autonomicznie, jako wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka np. parki, cmentarze, obsadzenia ulic i traktów.

ochronie podlega:

- historyczna granica założeń zieleni komponowanej;
- rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni;
- rozplanowanie dróg i ścieżek;
- układ kwater cmentarnych;
- mała architektura, tj. ogrodzenia, bramy, i in.;
- zabytki sepulkralne (nagrobki, ogrodzenia grobów, i in. elementy urządzenia cmentarzy);

warunki ochrony:

- zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja w/w elementów zagospodarowania założeń zieleni;
- wyłączenie spod zabudowy terenów parków i cmentarzy, z dopuszczeniem zabudowy w miejscu zniszczonych obiektów lub w miejscu uzgodnionym z wojewódzkim konserwatorem zabytków na podstawie projektu rewaloryzacji parku;
- oznakowanie cmentarzy, jako historycznego miejsca pochówków;
- ewentualne przeniesienie zagrożonych zabytków sepulkralnych do lapidarium;
- uzgadnianie dokumentacji projektowej i wszelkich prac (porządkowych, rewaloryzacyjnych) z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W odniesieniu do obszarów wpisanych do rejestru zabytków na wszelkie prace wymagane jest zezwolenie WKZ.

- **strefa E** - ochrony ekspozycji historycznego zespołu lub jego dominant/dominanty, obejmująca tereny umożliwiające widok na panoramy i dominanty z ustalonych kierunków widokowych

ochronie podlega:

- teren stanowiący zabezpieczenie widoku na zabytek;

warunki ochrony :

- wyłączenie terenu spod zabudowy zakłócającej wgląd na zabytkowy obiekt;
- w przypadku planowanej lokalizacji obiektów kubaturowych lub liniowych wymagane opracowanie studium ekspozycji;

- uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestorskich związanych z zabudową w strefie.
- ♣ **proponowane strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej** - obejmujące obiekty archeologiczne, zlokalizowane na mapie „D” w skali 1:20.000 i rysunkach szczegółowych w skali 1:10.000 niniejszego studium, a wykaz wszystkich zawarto w pkt 3.2.2 części I studium. Są to na ogół niewielkie strefy, obejmujące sam obiekt archeologiczny i jego najbliższe otoczenie.
Obowiązuje:
 - analiza terenów, objętych zmianami planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego i udostępnianych w innym trybie pod zabudowę na terenach rolnych, pod kątem występowania obiektów archeologicznych i uwzględnienie wymogów ich ochrony na podstawie materiałów, załączonego do studium opracowania specjalistycznego w przypadku występowania takich obiektów,
 - stosowanie uzgodnień z WKZ w odniesieniu do działań j.w. na terenach, na których występują obiekty zaliczone do stref ochrony konserwatorskiej, w szczególności uściślenia ich lokalizacji i określenie zasięgu przestrzennego ochrony (wielkość i granice strefy).

W ustanowionych strefach ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują:

strefa W-1 pełnej ochrony konserwatorskiej

- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej, związanej z pracami ziemnymi,
- zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektem wpisanym do rejestru,
- występowanie o wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku podjęcia jakiegokolwiek działania na terenie objętym granicami strefy.

strefa W-2 częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

- zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służb ochrony zabytków,
- W przypadku realizacji inwestycji na terenie, objętym granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują:

- zawiadomienie służby ochrony zabytków z minimum trzymiesięcznym wyprzedzeniem,
- przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji,
- uzyskanie stosownego zezwolenia służby ochrony zabytków na prowadzenie prac, w tym rozpoczęcie prac ziemnych.

strefa W-3 – ograniczonej ochrony konserwatorskiej

- powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie 2 tygodni przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia,
- uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych prac z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora,
- rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października.

♣ **kompleksy gruntów rolnych o najwyższych wartościach (r)**

Obowiązuje zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków, określonych w pkt 15.6.1 części II niniejszego studium.

14.2.2 Obszary zabudowy istniejącej, projektowanej i postulowanej

• **Obszary zabudowy istniejącej**

Obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, konfrontowane z ustaleniami niniejszego studium. W określeniu do obszarów zabudowy strefy miejskiej Nowogardu oraz zabudowy zwartej pozostałych jednostek osadniczych, dopuszczalne są uzupełnienia i przekształcenia zabudowy w zakresie zgodnym z ustaleniami planów, zapewniającymi na ogół pełną elastyczność w niekolizyjnych korektach funkcji. W odniesieniu do rozproszonej zabudowy zagrodowej ustalenia niniejszego studium postulują większe możliwości jej uzupełnień, zwłaszcza w postulowanych i wykazanych w załącznikach graficznych obszarach koncentracji. W odniesieniu do rozproszonej zabudowy o innych funkcjach obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o ile ustalenia niniejszego studium nie postulują zmian.

• **Obszary przewidziane obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego do zabudowy lub określonego zagospodarowania**

W zasadzie studium akceptuje wszelkie ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczące zakresu i przeznaczenia przewidzianych w/w planami terenów rozwojowych. W związku z postulowanymi zmianami zasad rozwiązania gospodarki ściekowej istnieje możliwość eliminacji niektórych, planowanych wcześniej lokalnych oczyszczalni ścieków. Nie oznacza to konieczności zmiany planu, o ile grunty przeznaczone na te cele będą wykorzystywane na cele rolnicze. Postulowane zmiany planu miasta Nowogard skłaniają do wstrzymania realizacji na niektórych terenach do czasu rozstrzygnięć planistycznych.

• **Obszary postulowane w niniejszym studium dodatkowo do zabudowy jako oferta rozwojowa**, w tym obszary rezerwowane na potrzeby przebudowy układu komunikacyjnego i trasy przesyłowe infrastruktury technicznej.

- Obszary postulowane dodatkowo jako uzupełnienie i rozszerzenie oferty rozwojowej miasta Nowogard, jego strefy podmiejskiej oraz pozostałych zwartych jednostek osadniczych, objęte zostały rysunkami szczegółowymi w skali 1:10.000. Postulowane w studium rozmieszczenie i przeznaczenie terenów w granicach wyznaczonych stref i podstref zabudowy może stanowić podstawę do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub też

może być, w zależności od potrzeb korygowane i rozszerzane w trybie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezbędnego dla udostępnienia tych terenów, z wyjątkiem dopuszczalnej zabudowy rolniczej na terenach określonych jako rolne, która może być realizowana bez potrzeby zmiany planu, o ile nie koliduje z innymi ustaleniami tego planu bądź niniejszego studium oraz spełnione będą warunki określone w pkt 15.6.1 części II studium.

- Obszary przewidziane jako rezerwy na potrzeby przebudowy układu komunikacyjnego i trasy przesyłowej infrastruktury technicznej. Wymagają zmiany planu, w ramach której winien być uściślony przebieg tras i granice obszarów wyłączonych z zabudowy. Do tego czasu obowiązują ustalenia niniejszego studium i pełna ochrona postulowanych obszarów przed zabudową.

- **Pozostałe tereny nieprzeznaczone pod zabudowę w planie,**

Nie określone jednoznacznie jako chronione lub przewidziane do ochrony, ani też postulowane do zabudowy w studium. Na tych terenach, w przypadkach uzasadnionych, można dopuścić bez potrzeby zmiany planu pojedyncze zagrody rolnicze, przy spełnieniu warunków określonych w pkt 15.6.1 części II studium, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami planu lub studium.

- **Postulowane strefy zabudowy**

Większość obszarów zabudowy istniejącej (w tym wszystkie obszary zabudowy zwartej) zostały objęte rysunkami szczegółowymi w skali 1:10.000. Dla tych obszarów wyznaczono **postulowane strefy zabudowy**, w granicach których postuluje się kierunki i pożądane granice rozwoju. W ramach tych stref określono obszary preferowane (sugerowane) do zabudowy (także niektóre poza granicami stref), określając sugerowane przeznaczenie, dopuszczając też elastyczność w tym zakresie. Tereny w granicach stref, nieobjęte konkretnymi preferencjami, mogą też być przeznaczone pod zabudowę, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami planów lub niniejszego studium - w trybie planistycznym. Poza strefami zabudowy, objętymi rysunkami szczegółowymi, w rysunku podstawowym studium w skali 1:20.000 wprowadzono ustalenia, dotyczące możliwości ustanowienia, w razie potrzeby, w trybie planistycznym dodatkowych stref bądź obszarów zabudowy, na terenach dzisiaj niezainwestowanych. Podstrefy w strefie podmiejskiej należy traktować jako postulowane strefy zabudowy. Wszystkie obszary zabudowy istniejącej i projektowanej zostały omówione jednoznacznie w ustaleniach szczegółowych (pkt 15.5 część II studium)

UWAGA: Określone w granicach stref i podstref zabudowy rozwiązania szczegółowe, dotyczące konkretnego przeznaczenia terenów i zasad ich obsługi, mogą być przyjęte jako obowiązujące, stanowiąc bezpośrednio podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub też skorygowane (zmienione), jednak pod warunkiem kompleksowego rozpatrzenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania wszystkich uwarunkowań i związków przestrzennych obszaru.

- **Zabudowa zagrodowa**

Zabudowa zagrodowa – rolnicza, dopuszczalna na terenach rolnych. Szczegółowe warunki realizacji określono w pkt 15.6.1 części II studium.

15 KIERUNKI I OBOWIĄZUJĄCE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

15.1 Obszary i obiekty chronione prawnie

Wykazy obszarów i obiektów chronionych prawnie zawarto w części I studium:

- obszary i obiekty chronione z tytułu ustawy „o ochronie przyrody” w pkt 3.1.5 z uaktualnieniem wykazu zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, użytków ekologicznych i obszaru chronionego krajobrazu;
- obszary i obiekty chronione z tytułu ustawy „o ochronie dóbr kultury i zabytkach” w pkt 3.2.2
- złoża surowców naturalnych w pkt 3.1.5
- lasy, lasy ochronne w pkt 3.1.4
- gleby w pkt 3.1.2

oraz wykazano na mapach w skali 1:20.000

„A” – stan istniejącego zagospodarowania,

„B” – środowisko przyrodnicze,

„D” – rysunek podstawowy studium

oraz w rysunkach szczegółowych w numerach od 1 do 30, w skali 1:10.000.

W zmianie studium z roku 2009, aktualizację oznaczeń graficznych w zakresie obszarów i obiektów prawnie chronionych wprowadzono wyłącznie w granicach zmiany studium, to znaczy w granicach obrębów geodezyjnych nr 6 i 7 miasta Nowogard oraz obrębów geodezyjnych Miętno, Olchowo, Warnkowo i Wojcieszyn gminy Nowogard na mapie w skali 1:25000.

Wymogi ochrony, ogólnie obowiązujące, dla tych obszarów sformułowano w ustaleniach generalnych (pkt 14.2.1 części II studium).

- **Szczególne ustalenia dla niektórych obszarów i obiektów**

1. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe „Sarni Las” w Nowogardzie, „Dolina rzeki Wolczenicy”, „Dolina rzeki Sapółnej”, „Dolina rzeki Pileszy” – należy wprowadzić do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z zakazem jakiegokolwiek zabudowy.
2. Użytki ekologiczne „Szuwary Nowogardzkie”, „Mszar Łęgno”, „Grabiński Mszar”, „Trzechelska Brzezina”, „Srokoszowy Mszar”, „Uroczysko Zakłodzie”, „Mszar Piaski”, „Łozowisko Piaski”, „Grzebiuszkowe Oczko”, „Zaskrońcowe Łozowisko”, „Rzekotkowisko”, „Rzekotkowe Oczko”, „Pijawkowe Uroczysko”, „Pijawkowe Oczko”, „Czermnicka Ostoja”, „Kałużnicowe Błoto” (nr 16 w granicach zmiany studium), „Siedmiopalecznikowy Staw”, „Perkozowy Ostęp”, „Karski Ostęp”, „Jarchliński Mszar”, „Żabi Kociołek”, „Łyse Oczko”, „Jarchlińskie Zalewisko”, „Słajsiński Ostęp I”, „Słajsiński Ostęp II”, „Słajsiński Ostęp III”, „Olchowskie Uroczysko” (nr 27 w granicach zmiany studium), „Gardzieńskie Błotka I”, „Gardzieńskie Błotka II”, „Gardzieńskie Błotka III”,

„Gardzieńskie Błotko IV”, „Płazie Błoto” – należy wprowadzić do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z zakazem jakiegokolwiek zabudowy.

3. Należy uszczegółowić warunki użytkowania terenów w granicach złoża ropy naftowej Sikorki-Grabin.
4. Należy uaktualnić listę obiektów uznanych za pomniki przyrody.
5. Należy prowadzić działania rewaloryzacyjne, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w obrębie ustanowionych zespołów zabytkowych w Nowogardzie.
6. Należy prowadzić ewidencję dóbr kultury, nie będących zabytkami.

15.2 Obszary i obiekty wnioskowane do ochrony prawnej

• ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Oznaczenia wg map studium

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe (EP) EP-2 Zespół leśno-torfowiskowy – okolice Czermnicy EP-4 Karsk EP-5 Jezioro Nowogardzkie EP-7 Osowo-Bieniczki 2) Rezerваты przyrody (R) Jezioro Orzechowskie 3) Użytki ekologiczne (UE) Mszar Grabin Wierzchy Wołowiec Błotno I Trzechelska Kieszeń Błotno II Małe Sikorki Konwaliowy Las koło Zakłodzia Słonkowa Brzezina koło Wierzchęcina Polne Bagno koło Dąbrowy Nowogardzkiej Kolonja Żabówko Olszyna Turzycowa – rejon Zakłodzia Zielna Dolina koło Olszycy Miętnowska Rynna Żabówko | <p>Jezioro Żmijowe koło Czermnicy Żurawinowe Bagno koło Dąbrowy Nowogardzkiej Bagno w Miętnie Martwy Las koło Ogar Orlikowy Karsk Żabie Oczko koło Konarzewa Leśne Bagno koło Czermnicy Kwaśna Woda koło Czermnicy Tuszcówisko koło Strzelewa Okrajek koło Świerczewa Łozowisko koło Świerczewa Łozowa Wyspa koło Bieniczek Dolina Łosośnicy Źródłiskowy Wąwóz koło Wyszomierza Starogoszcz Traszki koło Ostrzycy Rybne Stawy koło Krasnołęki</p> |
|--|---|
- 4) Pomniki przyrody (symbol graficzny)
Wytypowano w opracowaniu 49 obiektów, obejmujących aleje i szpalery, grupy drzew i pojedyncze drzewa oraz 1 głąz w rejonie Wyszomierza.
 - 5) Stanowiska dokumentacyjne (SD)

UWAGA: wszystkie w/w obiekty uwidoczniono na mapach „B” oraz „D” w skali 1:20.000 oraz na rysunkach szczegółowych 1:10.000; szczegółowe opisy w/w obszarów i obiektów zawarte są w opracowaniu specjalistycznym („Waloryzacja przyrodnicza gminy Nowogard”)

• ŚRODOWISKO KULTUROWE

- 1) Obiekty wpisane do rejestru zabytków

| miejsowość | obiekt i numer rejestru |
|------------|---|
| Bieniczki | park krajobrazowy XVIII/XIX w. Nr rej. 951, |
| Bieńczyce | park dworski XIX w. Nr rej. 950, |
| Długołęka | kościół kamienny z XVII w. Nr rej. 346, park krajobrazowy z XIX w. Nr rej. 947, dwór z XX w., Nr rej. 1304, |
| Jarchlino | kościół kamienny z XIX w., z cmentarzem i ogrodzeniem Nr rej. 529, |
| Konarzewo | pałac z XVIII w z parkiem krajobrazowym, Nr rej. 1305, |
| Kulice | dwór z XIX w, Nr rej. 1145, park krajobrazowy z XIX Nr rej. 929, |
| Miętno | park wschodni i zachodni, Nr rej. 942, |
| Nowogard | kościół Wniebowzięcia NMP, Nr rej. 47, obwarowania miejskie, Nr rej. 51, budynek mieszkalny ul. Luboszan 1, Nr rej. 1084, |
| | zamek (ob. Zakład karny), Nr rej. 1136, sanatorium ob. DPS nr 2 ul. Smuzyny 2, Nr rej. 89, |
| | mury miejskie, Nr rej. 230, teren Starego Miasta, Nr rej. 41, |
| | park leśny przy DPS nr2, Nr rej. 89 |

| | |
|-------------|--|
| Osowo | park krajobrazowy z XVIII w. Nr rej. 951, |
| Ostrzyca | kościół kamienno-murowany z XIX w. z dzwonnica drewniana z XVIII w., cmentarz z ogrodzeniem Nr rej. 26, |
| Sikorki | kościół ryglowy z XVIII w. z cmentarzem, Nr rej. 1162, |
| Słajcino | kościół ryglowy z XVIII w. z cmentarzem, Nr rej. 1158, park dworski, Nr rej. 917, |
| Świerczewo | kościół kamienny (ruina) z XIX w., cmentarz przykościelny Nr rej. 1143, |
| Warnkowo | park w zespole folwarcznym, z dworem (aktualnie już nieistniejącym) Nr rej. 1216, |
| Wierzbięcín | kościół ryglowy z XVIII w. z cmentarzem, Nr rej. 1164, pałac z XVIII w. Nr rej. 1124 park dworski nr rej. 953, |
| Wołowiec | kościół ryglowy z XIX w. z cmentarzem Nr rej. 1230, |
| Wyszomierz | kościół kamienno-murowany z XV w, z dzwonnica drewniana z XVII w. Nr rej. 354 |

2) Obiekty wnioskowane do wpisania do rejestru zabytków

| miejsowość | obiekty wnioskowane do wpisu do rejestru zabytków |
|---------------------|---|
| Bieniczki | kościół z cmentarzem |
| Bieńczyce | dwór |
| Błotno | park krajobrazowy |
| Boguszyce | kościół z ogrodzeniem |
| Czermnica | dzwonnica, budynek mieszkalny nr 14 |
| Dąbrowa Nowogardzka | kościół z cmentarzem i murem, chałupa nr 33 |
| Długoleka | cmentarz przykościelny |
| Gardna | - |
| Grabin | Kościół |
| Jarchlino | park dworski, chałupa nr 18 |
| Karsk | kościół z cmentarzem i ogrodzeniem, chałupa nr 37 |
| Konarzewo | - |
| Kulice | kościół z cmentarzem |
| Lestkowo | kościół z ogrodzeniem, chałupa nr 6 |
| Maszkowo | kościół z cmentarzem |
| Miętno | pałac, kościół z cmentarzem i ogrodzeniem |
| Orzechowo | kościół z cmentarzem i ogrodzeniem |
| Olchowo | kościół z cmentarzem |
| Osowo | - |

| miejsowość | obiekty wnioskowane do wpisu do rejestru zabytków |
|------------|--|
| Ostrzyca | park, budynek mieszkalny nr 23 |
| Sąpolnica | kościół z cmentarzem, remiza |
| Sikorki | budynek mieszkalny nr 14 |
| Ślajsino | - |
| Strzelewo | kościół |
| Suchy Las | - |
| Szczytniki | budynki mieszkalne nr 4 i nr 36 |
| Świerczewo | - |
| Trzechel | kościół, budynek mieszkalny nr 53 |
| Wierzbęcin | - |
| Wierzchy | - |
| Wojcieszyn | - |
| Wołowiec | - |
| Wyszomierz | - |
| Zagórz | - |
| Żabowo | kościół |
| Żabówko | - |
| Nowogard | zespół internatu, zespół szkoły, budynek sądu, budynek ratusza, dwór, kaplica cmentarna, budynek mieszkaniowy, cmentarz żydowski, cmentarz ewangelicki |

Wszystkie w/w obiekty i strefy zlokalizowane są na rysunkach szczegółowych o numerach od 1 do 30, w skali 1:10.000.

3) Obiekty archeologiczne

Wnioskowane strefy W-1, W-2, W-3 ochrony archeologicznej zestawiono w pkt 3.2.2 części I studium oraz zlokalizowane na mapie „D” w skali 1:20.000 i rysunkach szczegółowych o numerach od 1 do 30 w skali 1:10.000.

15.3 Obszary i obiekty wnioskowane do ochrony planistycznej

• ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

1) Obszary, stanowiące elementy systemu ESOCh

Obszary węzłowe:

- jezioro Nowogardzkie,
- lasy koło Czermnicy,
- dolina rzeki Wołczenicy

Korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym:

- dolina Wołczenicy,
- dolina Sąpólnej

Korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym:

- Trzechelska Struga,
- Dąbrzyca,
- Gardomianka,
- Dobra,
- Rudka,
- Pilesza.

2) Miejsca (stanowiska) występowania gatunków chronionych

3) Tereny przyrodniczo cenne – naturalne zbiorowiska roślinne, ostoje zwierząt

• ŚRODOWISKO KULTUROWE

1) Zasoby dóbr kultury, nie wpisane do rejestru zabytków

| miejsowość | ilość obiektów w ewidencji | ilość innych obiektów wartościowych historycznie |
|---------------------|----------------------------|--|
| Bieniczki | 6 | - |
| Bieńczyce | 3 | 2 |
| Błotno | 5 | - |
| Bochlin | 1 | 1 |
| Boguszyce | - | 1 |
| Bromierz | 3 | - |
| Brzozowo | - | 3 |
| Czermnica | 19 | 7 |
| Dąbrowa Nowogardzka | 7 | 5 |
| Długoleka | 4 | - |
| Gardna | - | 2 |
| Glicko | 2 | - |
| Grabin | 6 | - |
| Jarchlino | 5 | 1 |
| Karsk | 3 | 3 |
| Kulice | 5 | - |
| Krasnołęka | 1 | 1 |
| Lestkowo | 7 | 3 |
| Łęgno | - | 2 |
| Maszkowo | 2 | - |
| Miętno | 1 | 1 |
| Orzechowo | 7 | 5 |

| miejsowość | ilość obiektów w ewidencji | ilość innych obiektów wartościowych historycznie |
|-------------|---|--|
| Orzesze | 3 | - |
| Olchowo | 4 | - |
| Osowo | 8 | - |
| Ostrzyca | 14 | 11 |
| Płotkowo | 1 | - |
| Sapolnica | 6 | - |
| Sikorki | 12 | 11 |
| Ślajsino | 2 | - |
| Strzelewo | 20 | 8 |
| Suchy Las | 2 | - |
| Szczytniki | 4 | 6 |
| Świerczewo | 1 | 3 |
| Trzechel | 11 | 5 |
| Wierzbiczin | 2 | 3 |
| Wojcieszyn | 3 | - |
| Wołowiec | 3 | - |
| Wyszomierz | 10 | 4 |
| Zagórz | 1 | - |
| Żabowo | 2 | 2 |
| Żabówko | 4 | 1 |
| Nowogard | 75 (wymienione w pkt 3.2.2.1 cz. I Studium) | |

UWAGA: Szczegółowy wykaz obiektów w ewidencji oraz innych obiektów wartościowych historycznie wraz z ich opisem, zawarty jest w opracowaniu specjalistycznym „Studium Ruralistyczne”, wykonanym na zlecenie Zarządu Miejskiego w Nowogardzie przez biuro Dokumentacji i Zabytków w Szczecinie w 2000 roku. „Zarządy Gmin są zobowiązane do prowadzenia ewidencji dóbr kultury, nie wpisanych do rejestru zabytków, a znajdujących się na terenie ich działania”. (Art. 13 ust. 2 Ustawy o ochronie dóbr kultury).

2) Postulowane strefy ochrony konserwatorskiej

| | | | | |
|---------------------|---|--|-----------|--|
| Bieniczki | A | kościół z cmentarzem, park | | |
| Bieńczyce | A | dwór, założenia parkowe | Maszkowo | E ekspozycja na kościół i na wieś |
| | B | podwórze folwarczne | | A kościół z terenem cmentarza |
| | K | szpaler drzew i aleja | | K cmentarz |
| Błotno | K | park i cmentarz | Miętno | A kościół z otoczeniem (cmentarz) |
| Boguszyce | B | działka kościelna z ogrodzeniem | | B wschodnie założenie parkowo-pałacowe |
| | K | dwa cmentarze | | K aleje lipowe |
| Czermnica | B | cmentarz przykościelny z zabudową i starodrzewem, siedlisko nr 14 | Orzechowo | A kościół z otoczeniem (cmentarz) |
| | K | cmentarz, aleje brzoszowe | | B podwórze folwarczne z dworem i założeniem parkowym |
| Dąbrowa Nowogardzka | B | układ przestrzenny wsi z dominantą kościoła | | K cmentarz |
| | K | cmentarz | Olchowo | B Nawisie z kościołem, cmentarzem, drogami |
| Długoleka | A | zespół dworsko-parkowy z dziedzińcem folwarcznym, kościół z cmentarzem | Osowo | K cmentarz, lipy przydrożne |
| Gardna | K | park dworski | Ostrzyca | A park krajobrazowy |
| Grabin | A | kościół | | B podwórze folwarczne z zabudową |
| | K | cmentarz | | A kościół, dzwonnica, cmentarz przykościelny |
| Jarchlino | A | działka kościelna z cmentarzem | | B dawny folwark chłopski z parkiem, zespół cegielni, pozostałości drugiego folwarku, zagroda nr 20 |
| | K | cmentarz, dwie aleje | | K cmentarz, aleja brzoszowa |
| Karsk | A | działka kościelna z kościołem i cmentarzem, mur | Sapolnica | A kościół z cmentarzem |
| | K | cmentarz, szpaler i aleje lipowe | Sikorki | B układ przestrzenny wsi, kościół z cmentarzem |
| Konarzewo | A | zespół pałacowo-parkowy | | K cmentarz |
| | B | podwórze folwarczne | Ślajsino | A kościół z cmentarzem |
| | K | aleje dębowe | | B zespół dworsko-pałacowy |
| Kulice | A | zespół dworsko-parkowy, kościół z cmentarzem | | K cmentarz |
| | K | cmentarz | Strzelewo | B układ przestrzenny wsi, kościół z cmentarzem, starodrzew |
| Lestkowo | B | układ przestrzenny wsi | | K aleja lipowa, szpaler kasztanowców |
| | K | cmentarz | Suchy Las | B zespół leśniczówki |

| | | | |
|-------------|---|------------|--|
| Szczytniki | B układ przestrzenny wsi K cmentarz | Wołowiec | A kościół z cmentarzem K cmentarz |
| Świerczewo | A działka kościelna z cmentarzem B założenie folwarczne z parkiem K cmentarz | Wyszomierz | B układ przestrzenny wsi, kościół z dzwonnica i cmentarzem, zieleń komponowana |
| Trzechel | B kościół z otoczeniem K cmentarz | Zbyszewice | K cmentarz K aleja kasztanowców |
| Wierzbiczin | A założenie pałacowo-parkowe, kościół z otoczeniem B dwa podwórza folwarczne K cmentarz | Żabowo | A kościół z otoczeniem (cmentarz) K cmentarz E ekspozycja kościoła na nawsiu |
| Wierzchy | K park dworski | Żabówko | K cmentarz, szpaler kasztanowców, park podworski. |
| Wojcieszyn | K cmentarz | | |

UWAGA: Zasięgi postulowanych stref ochrony konserwatorskiej pokazano graficznie na rysunkach szczegółowych o numerach: 1-30 w skali 1:10.000, stanowiących obowiązujące załączniki graficzne studium.

- 3) Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (W-1, W-2, W-3) wg wykazów zawartych w pkt 3.2.2.3 Cz. I Studium.

UWAGA: Granice stref pokazane są na mapie „D” w skali 1:20.000 oraz na rysunkach szczegółowych o numerach 1-30 w skali 1:10.000).

15.4 Trasy komunikacji i urządzenia infrastruktury technicznej

- Należy rezerwować trasy planowanej obwodnicy DK-6, zabezpieczając pasmo szerokości 80 m plus rezerwa na węzły drogowe i skrzyżowania.
- Nowa zabudowa, realizowana przy drogach publicznych winna spełniać warunki zabezpieczenia pasa drogowego o minimalnej szerokości
 - ♣ droga krajowa - 50 m
 - ♣ drogi wojewódzkie – 25 m
 - ♣ drogi powiatowe – 20 m
 - ♣ drogi gminne – 12 m
 przy czym nie może być zbliżona do granicy pasa drogowego (linii rozgraniczającej) na odległość mniejszą niż 8 m.
- Wjazdy na drogi publiczne muszą być uzgodnione z zarządcą dróg. Jakiegokolwiek nowe skrzyżowania, bądź wjazdy na drogę krajową DK-6, muszą mieć zgodę Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych.
- Pas ochronny gazociągu
 - ♣ wysokiego ciśnienia – 50 m (2x25m)
 - ♣ średniego ciśnienia – 20 m (2x10m)
- Odległość zabudowy mieszkaniowej i usługowej od linii kolejowej minimum 40 m.
- Dla linii energetycznych wysokiego napięcia nie ma jednoznacznie ustalonych stref bezpieczeństwa. Wskazane jest przyjęcie jako bezpiecznych następujących minimalnych odległości realizacji zabudowy od tych linii:
 - ♣ Linie najwyższych napięć (ponad 110 kV):
 - 100 m dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 50 m dla zabudowy innej,
 - ♣ Linie wysokich napięć (110 kV):
 - 75 m dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 30 m dla zabudowy innej,
 - ♣ Linie średnich napięć (40 kV i mniej):
 - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej.
- Zespoły produkcyjne obiektów energetyki wiatrowej należy realizować przy zachowaniu warunków określonych w pkt 15.6.3 II części studium.
- Na obszarze gminy Nowogard nie mogą obowiązywać zakazy lub ograniczenia dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja będzie zgodna z przepisami odrębnymi. Wymieniona zasada wyłączenia spod zakazów i ograniczeń lokalizacji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, powinna być stosowana również na obszarach ograniczonego użytkowania.

15.5 Obszary zabudowy (strefy zabudowy, obszary i obiekty poza strefami zabudowy)

UWAGA: Układ opisu ustaleń szczegółowych sformułowany został w kolejności numeracji stref funkcjonalno-przestrzennych, odrębnie dla każdej strefy. W ramach każdej strefy omówiono strefy zabudowy (w strefie przedmiejskiej określone jako podstrefy) oraz ewentualnie istotne tereny i obiekty poza strefami zabudowy. Numer w nawiasie, po nazwie miejscowości, jest oznaczeniem przyjętym dla niej w obowiązującym aktualnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogard. Numeracja ta występuje także na rysunku podstawowym studium w skali 1:20.000 (rysunek „D”) oraz na rysunkach szczegółowych o numerach 1-30 w skali 1:10.000.

15.5.1 Strefa miejska Nowogardu

rysunek szczegółowy nr 1

Obejmuje miasto **Nowogard (28)** w jego granicach administracyjnych. Całość obszaru objęta miejscowym planem zagospodarowania (łącznym dla miasta i gminy), uchwalonym 17 grudnia 1986 roku (uchwała Nr XIX/103/86), ze zmianami wprowadzonymi z uchwałami Rady Miejskiej.

- Nr XXV/222/92 z 19 marca 1992 r. (12 terenów w obrębie miasta), **zmiana planu utraciła moc prawną – zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z roku 2203,**
- Nr XXXIX/377/93222/92 z dnia 9 września 1993 r. (8 terenów w obrębie miasta), **zmiana planu utraciła moc prawną – zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z roku 2203,**
- Nr XIII/107/95 z dnia 29 czerwca 1995 r. (1 teren),
- Nr XXVIII/204/98 z dnia 14 listopada 1998 r. (2 tereny)

Łącznie wprowadzono 23 zmiany, dotyczące 27 terenów, wyodrębnionych w pierwotnym planie liniami rozgraniczającymi i symbolami, na wszystkich możliwych kierunkach rozwoju. Zarówno plan, jak i wprowadzone zmiany mają charakter obowiązujący.

Ze względu na małą już aktualność tak dalece zmienionego planu, a tym samym małą jego przydatność dla koordynacji polityki przestrzennej w mieście, podstawowym wnioskiem niniejszego studium winno być określenie potrzeby opracowania kompleksowego, nowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast władze miasta i gminy oczekują, jak się wydaje, od studium rozstrzygnięć w zakresie kierunków rozwoju – w formie konkretnych propozycji - kolejnych zmian istniejącego planu, co byłoby najprostsze. Sytuacja jest jednak na tyle skomplikowana, że **wymaga szczegółowego omówienia, poprzedzającego proponowane ustalenia.**

Rzutuują na to następujące sprawy:

1. Obowiązujący plan był opracowany w okresie, w którym nie były jeszcze wyartykułowane aktualnie istniejące czynniki miastotwórcze, rzutuujące na charakter zapotrzebowania na tereny. W chwili konkretyzacji tego zapotrzebowania, próbowano na nie odpowiedzieć, dokonując kolejnych zmian, co było zrozumiałe. Zmiany te, w stosunku do istniejącego organizmu miejskiego, nie spowodowały konfliktów przestrzennych i z tego punktu widzenia były prawidłowe. Natomiast ich suma, łącznie z sumą wniosków, dotyczących dalszych zmian, stwarza już nową jakość, która wymaga innego podejścia. Chodzi głównie o to, że aktualnie jedynymi artykułowanymi potrzebami jest rozwój terenów dla inwestycji przemysłowych – dużych i małych, w tym powiązanych z funkcją mieszkaniową. Dokonane zmiany planu objęły już dwa kierunki rozwojowe, a wnioski w tym zakresie dotyczą wszystkich pozostałych. Może to prowadzić do sytuacji, że miasto zostanie otoczone strukturami produkcyjnymi, a dalszy jego rozwój (pozostałe funkcje) będzie musiał następować poza tym pierścieniem.
2. Miasto posiada ściśle określone możliwości rozwojowe, wynikające z warunków naturalnych i występujących subiektywnie (obwodnica) i obiektywnie (ograniczenia warunkami naturalnymi) problemów komunikacyjnych. W ocenie autorów studium, miasto przekroczyło już próg wydolności układu komunikacyjnego, przy czym należy pamiętać, że obsługa jakichkolwiek nowych terenów musi być, po pierwsze, łatwa i bezkolizyjna wewnętrznie, jeśli tereny te mają być atrakcyjne dla inwestorów, po drugie nie może kolidować z układem komunikacji tranzytowej (także po wybudowaniu obwodnicy). Wszelkie odpowiedzi są tu utrudnione niewiadomymi: terminem budowy obwodnicy, a nawet brakiem pewności, co do jej realizacji.
3. Dotychczas wprowadzone zmiany dotyczyły obszarów w granicach administracyjnych miasta (aktualnych), a ich przebieg na wielu kierunkach jest dość przypadkowy i niezgodny z rzeczywistym zasięgiem bezpośredniego oddziaływania miasta. Zgłoszone propozycje rozwojowe dotyczą zresztą, także wyjścia poza te granice. Ponadto wiele terenów położonych poza aktualnymi granicami miasta, zarówno pod względem jakości, jak i odległości od centrum, wykazuje lepsze parametry niż niektóre ewentualne rezerwy terenowe w granicach miasta.
4. Studium nie może zmienić bezpośrednio ustaleń obowiązującego planu (w tym i wprowadzonych do niego zmian), nie może też bezpośrednio wprowadzić nowych zmian. Zadaniem studium jest określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jak już wyjaśniano wcześniej, studium nie jest i nie może być dokumentem, rozstrzygającym o konkretnym przeznaczeniu terenu, ze względu na brak niezbędnych procedur formalno-prawnych i konsekwencji w zakresie skutków ekonomicznych podejmowanych decyzji. Oczywiście studium może określić bardzo ściśle konkretne rozwiązania przestrzenne jako obowiązujące kierunki zagospodarowania przestrzennego, tyle, że plan musi być z nimi zgodny, a więc żadna zmiana, uzasadniona w sposób oczywisty, czy to głębszym rozpoznaniem obowiązującym w planie miejscowym, czy też uwarunkowaniami formalno-prawnymi, nie byłaby możliwa bez zmiany ustaleń studium. Konieczna jest więc określona elastyczność ustaleń, pozwalająca na podejmowanie decyzji przestrzennych w toku opracowania planu.

Reasumując, dla całej strefy miejskiej można sformułować następujące ustalenia:

1. Uważa się za konieczne, dla zapewnienia prawidłowego rozwoju miasta, uwzględnienie w jego dalszym rozwoju powiązań strukturalnych z obszarami otaczającymi (strefą podmiejską), szczególnie w zakresie funkcji i ciągłości obszarów zabudowy, a także sprawności układu komunikacyjnego. Z tego względu zaleca się jak najszybsze opracowanie nowego planu miasta, łącznie z całą zaproponowaną w niniejszym studium strefą podmiejską lub jej najistotniejszymi dla rozwoju miasta elementami (podstrefy 0-2, 0-3, 0-4, 0-5, K-2, W-2, W-3). W tym łącznie z obszarem do planowanej obwodnicy drogi DK-6. Za dopuszczalne uważa się opracowania odrębne dla poszczególnych kierunków rozwojowych, uwzględniające jednak powiązania j.w., pod warunkiem akceptacji postulatów niniejszego studium w zakresie komunikacji i terenów preferowanych.
2. Studium traktuje cały obszar w granicach miasta jako „strefę zabudowy” (podobnie wyodrębnione podstrefy zabudowy w strefie podmiejskiej), co zgodnie z przyjętą metodyką i generalnymi ustaleniami formalnymi (pkt 11) oznacza, że nie stawia przeszkód w zabudowie żadnych terenów na tych obszarach, pod warunkiem zapewnienia braku kolizji z wyartykułowanymi ustaleniami (w szczególności wymogami ochronnymi), jak też przeprowadzenia odpowiednich procedur planistycznych – opracowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego idee i kierunki, zawarte w niniejszym studium, w tym wnioski z poprzedzającego niniejsze ustalenia rozważań, dotyczących uwarunkowań dalszego rozwoju miasta jako jednorodnego organizmu (wraz z elementami najbliższymi strefy podmiejskiej).

3. W zakresie układu komunikacyjnego studium zaleca korektę ustaleń planu, proponując wariant K K-1 nowego jej przebiegu w części północno-wschodniej miasta oraz zmiany lokalizacji węzła w Olchowie. Ponadto studium zaleca realizację powiązań, niezależnych od obwodnicy DK-6, północnych w układzie Olchowo – Karsk – Otręby oraz południowych, łączących podstrefy: 0-3, 0-4, 0-5, a także zapewniających właściwą obsługę komunikacyjną możliwych do rozbudowy terenów przemysłowych w jednostce strukturalnej „H” (wg obowiązującego planu).
4. Uznaje się za niedopuszczalną realizację ustaleń planu, dotyczącą terenu 20VT/RII w obrębie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sarni Las”.
5. W świetle wcześniejszych rozważań zaleca się przeanalizowanie niezrealizowanych ustaleń, dotyczących wprowadzonych zmian do planu, dotyczących zmiany nr 1 w jednostce strukturalnej „E” (teren 11VRv MI) pod kątem ewentualnej (wnioskowanej) kontynuacji rozwoju przemysłu w tym kierunku oraz zmiany nr 1 w jednostce strukturalnej „F” (teren 18RP) pod kątem dokonania wyraźnego rozdziału strefy przemysłowej ze strefą mieszkaniową w tym miejscu i wprowadzenia pasma zieleni ochronnej (uwzględniając położenie przemysłu „na nawietrznej”) lub rezygnacji z rozwoju funkcji przemysłowej na tym kierunku. Równocześnie, za niezbędne uważa się wstrzymanie działań planistycznych i realizacyjnych w rejonie skrzyżowań proponowanej obwodnicy z drogą w kierunku Miętna i w rejonie jej powiązania z DK-6 do czasu jej konkretnego i uzgodnionego wytrasowania.
6. W zakresie generalnych kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego proponuje się i zaleca:
 - rozwój funkcji przemysłowej w granicach miasta w jednostce strukturalnej „H” oraz ewentualne niewielkie uzupełnienia w jednostkach strukturalnych „E” i „F” – wyłącznie produkcja nieuciążliwa. W strefie podmiejskiej kierunek pomiędzy Wojcieszynem a Lestkowem, ewentualnie także pomiędzy miastem a Miętnem (teren proponowany pod elektrownie wiatrowe) oraz za obwodnicą na kierunku Świerczewo (za lasem).
 - rozwój funkcji mieszkaniowej, generalne kierunki południowy na zachód od ul. Bohaterów Warszawy (w tym podstrefy 0-5 – 0-4, częściowo 0-3 w strefie podmiejskiej) oraz północno-zachodni, obejmujący wolne tereny w jednostkach strukturalnych „A” oraz wzdłuż drogi na Karsk (w tym podstrefa K-2 strefy podmiejskiej).
 - rozwój funkcji usługowych należy zapewnić przede wszystkim w śródmieściu (z określoną sukcesywną deglomeracją innych funkcji) oraz w zwartych zespołach na kierunkach rozwoju funkcji mieszkaniowej.
 - możliwość rozwoju części zachodniej strefy 0-3 jako przedmieścia z zabudową o wysokim standardzie, w powiązaniu z funkcjami usługowymi. Możliwość realizacji usług handlowych o dużej powierzchni (10.000 m² p.u.).
 - rozwój funkcji turystycznej na terenach objętych zmianą planu w jednostce strukturalnej „E” za ogrodami działkowymi (teren 15VT/KS) i dalej w podstrefie 0-2 strefy podmiejskiej, z uwzględnieniem ochrony występujących tu stanowisk archeologicznych.
 - wszelkie możliwe wolne i zwalniane się tereny w mieście należy wykorzystać na rozbudowę struktur zieleni urządzonej i ogólnodostępnej.
7. Ochronie, w zakresie dóbr kultury, podlegają zespoły i obiekty zabytkowe oraz wnioskowane do ochrony w granicach określonych w rysunku nr 1 stref ochrony konserwatorskiej A, B i K oraz W-2 i W-3, a także dobra kultury nie wpisane do rejestru zabytków, wg wykazów zamieszczonych w pkt 3.2.2 (część I studium), stosownie do wymogów określonych w pkt 14.2.1 oraz w pkt 15.1-15.3 (część II studium).
 - ♣ Ochronie w zakresie środowiska przyrodniczego podlegają ustanowione i wnioskowane do ustanowienia obszary i obiekty wskazane w rysunku szczegółowym nr 1 oraz w tekście studium (pkt 3.1.4 część I oraz pkt 14.2.1 i 15.1-15.3 część II).
 - ♣ Ochronie podlegają obszary leśne, zielen publiczna oraz tereny wrażliwe ekologicznie, lokalne korytarze ekologiczne.
 - ♣ Nie należy wykorzystywać do zabudowy terenów podmokłych, bezodpływowych i zalewowych, a także o cechach zastoisk mrozowych.

15.5.2 Strefa podmiejska Nowogardu – II a, b, c

• II a – Strefa podmiejska Wojcieszyn (23)

rysunek szczegółowy nr 1

Wyznaczono trzy podstrefy, które należy traktować jak strefy zabudowy.

Podstrefa W1

Objęmuje wieś Wojcieszyn, tereny w kierunku północno-wschodnim od wsi, wzdłuż granicy lasu i całość obszarów za torami kolejowymi. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa, usługowa, ewentualnie także drobna produkcja nieuciążliwa w wyznaczonych w planie miejscowym koncentracjach. Obowiązuje zakaz wjazdów na DK-6 i skrzyżowań z nią niezgodnionych w trybie planistycznym z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych. Obsługa terenów z dróg lokalnych, istniejących lub wyznaczonych w planie j.w. Zabezpieczenie terenu pod obwodnicę DK-6 i ewentualny węzeł drogowy. Ochrona terenu cmentarza (strefa K), stanowisk archeologicznych oraz wartościowych obiektów (chałupa nr 10, zagroda nr 25).

Podstrefa W-2

Obszar bezpośredniego styku z miastem, do decyzji o zabudowie po rozstrzygnięciu przebiegu obwodnicy DK-6. Możliwość realizacji przemysłu nieuciążliwego. Zabezpieczenie terenu pod obwodnicę DK-6 i ewentualny węzeł drogowy. **Pod pojęciem przemysł nieuciążliwy należy rozumieć przedsięwzięcia - z wyłączenie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany.**

Podstrefa W-3

Teren preferowany dla rozwoju przemysłu. **Pod podjęciem przemysłu należy rozumieć także rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany.** Obsługa z proponowanego układu dróg. Uciążliwość dopuszczalna w granicach strefy, **to znaczy zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których zakres oddziaływania na środowisko może skutkować koniecznością ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na przyległych terenach pozbawionych tytułu prawnego inwestora.**

• **II b – Strefa podmiejska Olchowo (38)**

rysunek szczegółowy nr 1 i nr 2

Wyznaczono pięć podstref, które należy traktować jako strefy zabudowy.

Podstrefa O-1

Obejmująca wieś Olchowo oraz obszary na północ i zachód (wzdłuż DK-6) od niej. Przewidziana przebudowa drogi DK-6 (obwodnica i węzeł drogowy), budowa drogi lokalnej do Karska oraz budowa układu dróg równoległych do DK-6, obsługujących tereny rozwojowe po obu jej stronach. Zakaz indywidualnych włączeń do drogi DK-6. Zaleca się ograniczenie do niezbędnego minimum intensyfikacji zabudowy w kierunku zachodnim, wzdłuż drogi DK-6, po jej południowej stronie. Natomiast tereny na północ od niej i na północ od wsi preferuje się dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, z uwzględnieniem ochrony, występujących tu stanowisk archeologicznych. **Wobec braku decyzji zarządcy drogi w sprawie wyboru przebiegu przyszłej drogi ekspresowej S6, do czasu podjęcia decyzji rozstrzygających o wyborze wariantu, możliwości zabudowy terenów położonych po północnej drogi krajowej nr 6 powinny być ograniczone wyłącznie do terenów położonych w sąsiedztwie jeziora Kościuszki (w gm. Osina). Natomiast pozostałe tereny powinny stanowić rezerwę pod przyszły przebieg drogi ekspresowej S6 i powinny być wyłączone z jakiegokolwiek zabudowy.** Postulowana strefa „B” ochrony konserwatorskiej, obejmująca nawsie z kościołem, cmentarzem i otaczającymi chałupami oraz strefa K – aleje lipowe i cmentarz.

Podstrefa O-2

Tereny nad jeziorem Nowogardzkim, bezpośrednio przyległe do granic miejskich – wnioskowane wykorzystanie dla celów turystycznych i rekreacyjnych - **z wyłączeniem terenów, gdzie występują gleby o wysokiej bonitacji.** Wymagana koordynacja przestrzenna z terenem o takim samym przeznaczeniu, wyznaczonym bezpośrednio przy granicy w strefie miejskiej, uwzględnienie występujących tu stanowisk archeologicznych oraz uzgodnienie rozwiązań komunikacyjnych z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych. Wyłączenie pasa ochronnego linii energetycznej WN. Ochrona stanowisk archeologicznych W-2 i W-3.

Podstrefa O-3

Wymaga jednoznacznej decyzji co do charakteru zabudowy i w przypadku aktywizacji kompleksowego opracowania planistycznego (w przypadku rozwoju funkcji przemysłowej, łącznie z podstrefą O-4). Uważa się za najmniej wskazany rozwój przemysłu w tym kierunku. Wybór taki wykluczyłby możliwość realizacji tu innych funkcji (mieszkalnictwo, usługi), dla których są to atrakcyjne tereny, z wyłączeniem pasma ochronnego linii energetycznej WN. W każdym przypadku należy zabezpieczyć możliwość przebudowy tranzytowego układu komunikacyjnego (DK-6), w tym węzła drogowego, wg. dotychczasowych ustaleń lub propozycji alternatywnej, zawartej w studium, z postulowanym MOP (zespół usługowy obsługi trasy). Wnioskuje się lokalizację, w obrębie podstrefy, lądowiska helikopterów w postulowanej lub innej lokalizacji. Poprzez strefę postuluje się wyprowadzenie trasy, łączącej podstrefy O-3, O-4 i O-5. Pożądane także podłączenia do drogi DW-41385 – **(nowy nr drogi 0772Z).**

Podstrefa O-4

Ograniczony rozwój funkcji przemysłowej, skoordynowany z ustaleniami dla podstrefy O-3. Możliwość dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej wzdłuż DP-41307 – **(nowy nr drogi 0748Z)** pod warunkiem wyraźnego wyodrębnienia zielenią o charakterze ochronnym (ewentualnie ogrody działkowe) od struktur przemysłowych. Wnioskuje się przeprowadzenie południowym skrajem podstrefy komunikacji, łączącej podstrefy O-3, O-4 i O-5.

Podstrefy O-4 i O-5

Postuluje się rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej – główna koncentracja w strefie O-5, z uwzględnieniem komunikacji, łączącej te strefy ze strefą O-3 oraz krzyżującą się z DW-145 – **(nowy nr drogi 144)** (ul. Bohaterów Warszawy) w rejonie Radosławia z przejściem w drogę DP-41328 – **(nowy nr drogi 0762Z)**, wnioskowaną do modernizacji dla zapewnienia obsługi terenów rozwojowych przemysłu w miejskiej jednostce strukturalnej „H”. Uwzględnienie pasa ochronnego gazociągu wysokiego ciśnienia.

• **II c – Strefa podmiejska Karsk (24)**

rysunek szczegółowy nr 1

Wyodrębniono dwie podstrefy, stanowiące postulowane strefy zabudowy.

Podstrefa K-1

Obejmująca wieś Karsk, w tym tereny nad jeziorem, bezpośrednio przyległe do wsi. Postulowany rozwój funkcji mieszkaniowej z funkcjami uzupełniającymi – całkowicie nieuciążliwymi. Nad jeziorem rozwój usług turystycznych, z uwzględnieniem obszarów stanowisk archeologicznych (strefy ochrony konserwatorskiej W-2 i W-3). Poza podstrefą K-1 możliwa realizacja luźnej zabudowy rekreacyjnej w kierunkach: północnym i wschodnim od jeziora (ustalenia graficzne na mapie „D” – rysunku podstawowym w skali 1:20.000). Należy zapewnić wymagane parametry dla drożności przebiegu DW-111 – **(nowy nr drogi 106)** i ochrony zadrzewień wzdłuż tej drogi oraz uwzględnić pas ochronny linii energetycznej WN. Ochrona konserwatorska kościoła, z cmentarzem, ogrodzeniem i gładem narzutowym, cmentarza wiejskiego i chałupy nr 37 (strefa A) oraz szpaleru lipowego (strefa K), obiektów nie będących zabytkami o numerach 14, 16, 19, 38, 41, 42.

Podstrefa K-2

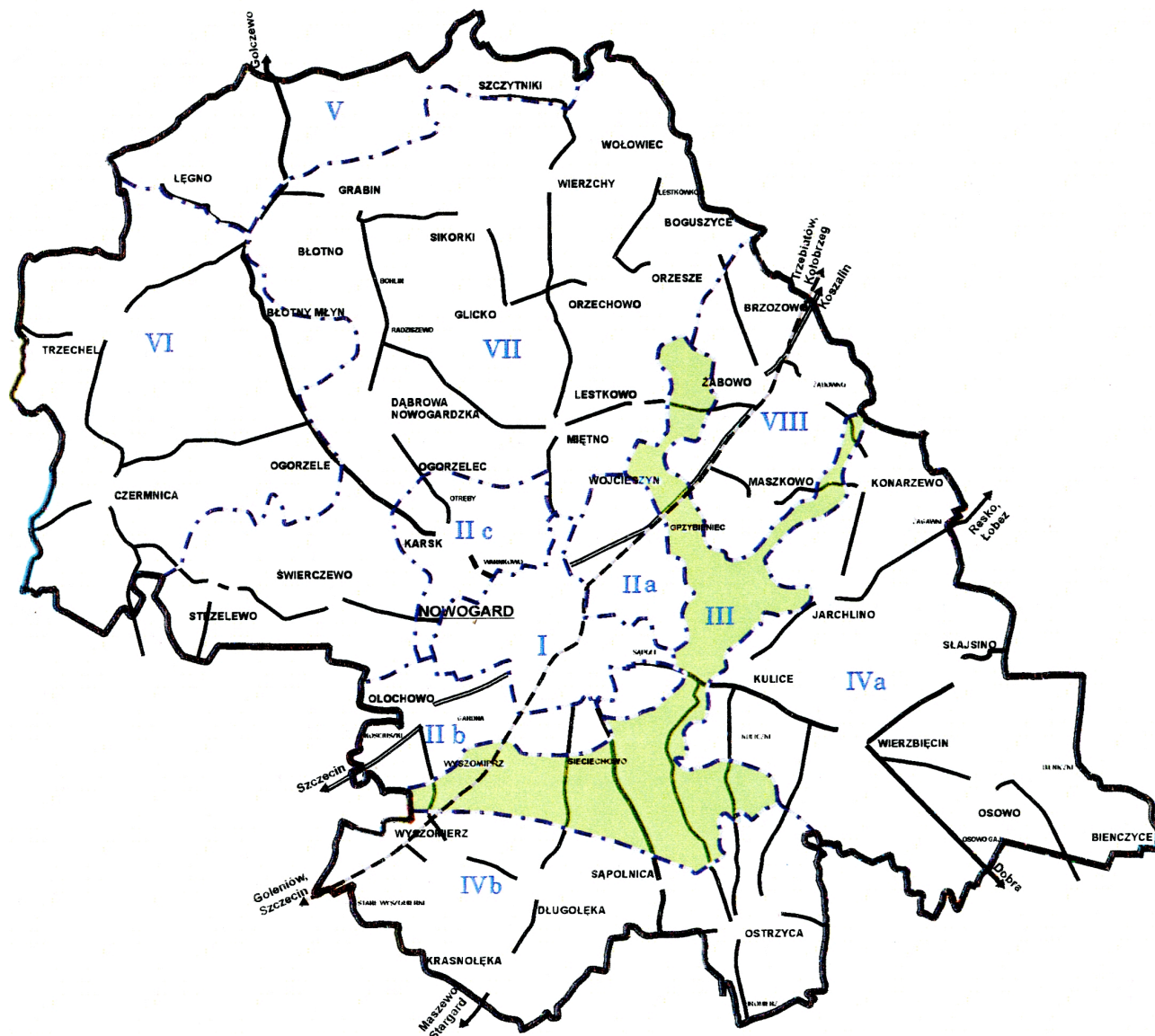
Pomiędzy Karskiem a granicami miasta. Zabezpieczenie alternatywnego (ustalenie planu, propozycja studium) przebiegu obwodnicy DK-6 z ewentualnym węzłem na skrzyżowaniu z DW-111 – **(nowy nr drogi 106)**. Rozwój wielofunkcyjny – mieszkalnictwo z funkcjami uzupełniającymi, ewentualna lokalizacja funkcji przemysłowej w postulowanym na rysunku szczegółowym nr 1 zakresie (za lasem, obsługa z DP-41305 – **nowy nr drogi 0853Z**), uciążliwość w postulowanych granicach obszaru. Ewentualny większy rozwój w tym kierunku wymaga szczegółowej analizy w trybie planistycznym.

15.5.3 Centralna strefa leśna

Obejmuje obszary leśne i inne cenne przyrodniczo w korytarzu ekologicznym rzeki Sępólnej i jej dopływów. W rejonie między Nowogardem a Kulicami postulowane dwa zalewy. Obszar strefy, w zasadzie, winien być chroniony przed zabudową. Dopuszczalne pojedyncze realizacje usług turystycznych lub zabudowy zagrodowej, rolniczej na wskazanych terenach przy drogach DP-41385 – **nowy nr drogi 0772Z** (Olchowo – Wyszomierz) i DP-41307 – **nowy nr drogi 0748Z** (Nowogard – Długoleka), z wyłączeniem obszarów leśnych i wrażliwych ekologicznie. W strefie dozwolona lokalizacja stawów rybnych tylko po przeprowadzeniu niezbędnych, pogłębionych analiz wpływu takich decyzji na środowisko, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony stosunków wodnych i czystości wód powierzchniowych.

STRUKTURA PRZESTRZENNA

III Centralna strefa leśna



15.5.4 Południowo-wschodnia strefa rolnicza

• Strefy zabudowy

Kulice (29)

rysunek szczegółowy nr 3

Ustala się obowiązek uwzględnienia w rozwoju przestrzennym wsi utrwalenia i odnowy istniejącej już funkcji europejskiego centrum oraz ochrony wartości kulturowych (strefa „A” ochrony konserwatorskiej – dwór, park krajobrazowy i kościół z terenem i murem ogrodzeniowym, strefa „K” – cmentarz, inne obiekty chronione – dom rzadcy i magazyn w zespole folwarcznym, budynki o numerach 9, 11, 20, 21. Wnioskuje się likwidację ferm hodowlanych, rewaloryzację z restrukturyzacją zabudowy folwarcznej, ochronę zieleni leśnej i przydrożnej. Poza wyznaczoną strefą zabudowy na północ od DW-145 (nowy nr drogi 144) dopuszcza się lokalizację makroprzestrzennych usług turystycznych (pola golfowe) po jej południowej stronie (pełna granica na mapie „D” w skali 1: 20.000).

Jarchlino (21)

rysunek szczegółowy nr 4

Wyznaczona rozległa strefa zabudowy ze wskazanymi preferencjami lokalizacyjnymi. Poza strefą postulowane dolesienia. Ochrona konserwatorska kościoła z XV wieku z cmentarzem i historycznym ogrodzeniem, parku dworskiego oraz chałupy ryglowej nr 18 (strefa „A”), parku dworskiego i cmentarza – strefa „K”, alei kasztanowej w folwarku i klonowej w południowej części wsi (strefa „K”). Zalecane wykorzystanie zabudowy folwarcznej, możliwość zmiany funkcji przy zapewnieniu ograniczenia uciążliwości w granicy istniejącego terenu. Ochrona obiektów nie wpisanych do rejestru o numerach: 16, 24, 25, 27, 28, 33. Ochrona stanowisk archeologicznych (W-3), poza strefą zabudowy.

Konarzewo (20)

rysunek szczegółowy nr 5

Postulowany rozwój funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącego zespołu takiej zabudowy w kierunku wschodnim i ewentualnie południowym, wzdłuż DP-41332 (nowy nr drogi 0764Z). Możliwy rozwój funkcji produkcyjnej, związanej z rolnictwem w kierunku północno-wschodnim, np. propozycji zawartych w rysunku szczegółowym. Ochrona wartości kulturowych, obejmująca pałac z XVIII wieku z parkiem krajobrazowym (strefa „A” ochrony konserwatorskiej), podwórze folwarczne z zabudową produkcyjną (gorzelnia), gospodarczą i mieszkaniową (strefa „B”) oraz aleje dębowe do Łosośnicy, Jarchlina i Żabowa (strefa „K”). Ochrona stanowisk archeologicznych W-3.

Wierzbięcín (32)

rysunek szczegółowy nr 6

Wyznaczono strefę zabudowy, obejmującą Wierzbięcín i podstrefę zabudowy, obejmującą kolonię Wierzbięcín, wskazano postulowane koncentracje zabudowy. Obowiązuje ochrona wartości kulturowych – strefa „A” ochrony konserwatorskiej, obejmująca pałac z XVIII wieku z parkiem dworskim oraz kościół ryglowy z XVIII wieku z przykościelnym cmentarzem, strefa „B”, obejmująca dwa podwórze folwarczne z zabudową (w tym gorzelnia) oraz strefa „K” – cmentarz. Ochrona obiektów, nie wpisanych do rejestru zabytków o numerach: 21, 31, 10, 13, 14. Ochrona korytarza ekologicznego (ciek wodny z otaczającą zielenią).

Osowo, Bieniczki (31)

rysunek szczegółowy nr 7

Rozwój wsi uwarunkowany wymogami ochrony struktur ekologicznych (postulowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy EP-7). Ochrona konserwatorska parku krajobrazowego z XVIII wieku i kościoła wraz z terenem cmentarza (strefa „A”), czterech obiektów folwarcznych i dwóch obiektów (nr 6) w Bieniczkach oraz parku krajobrazowego (strefa „A”), podwórze folwarcznego wraz z zabytkową zabudową (strefa „B”) w Osowie. Ochrona stanowisk archeologicznych. Postulowane dolesienia, wzmacniające system przyrodniczy. Wykorzystanie zabudowy popegeerowskiej, pod warunkiem zapewnienia pełnej nieuciążliwości dla środowiska i otoczenia.

Słajsino (30)

rysunek szczegółowy nr 8

Postulowana rozbudowa wsi w kierunku północnym. Dopuszczenie wnioskowanej rozbudowy wysypiska gminnego, z zachowaniem wymogów ochrony struktur ekologicznych (wg rysunku szczegółowego) oraz utworzenia pasa zieleni ochronnej pomiędzy wysypiskiem a wsią, stanowiącego również granicę dopuszczalnej uciążliwości. Ochrona konserwatorska kościoła ryglowego z cmentarzem (strefa „A”), zespołu dworsko-parkowego z dziedzińcem i zabudową (strefa „B”), cmentarza (strefa „K”), budynków o numerach: 9 i 10, stanowisk archeologicznych W-3.

Bieńczyce (39)

rysunek szczegółowy nr 8

Ochrona konserwatorska parku z dworem (strefa „A”), podwórze folwarcznego z dwoma budynkami z cegły (strefa „B”) i szpaleru kasztanowców oraz alei dębowej (strefa „K”). Wykorzystanie istniejącej nieużytkowanej zabudowy (niedokończona budowa).

• Obszary, nie objęte strefami zabudowy

- ♣ elementy struktur przyrodniczych, wnioskowane do ochrony wg rysunku podstawowego „D” w skali 1: 20.000,
- ♣ kompleksy rolne: r-1 i r-2,
- ♣ obszar dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych na południe od Wierzbięcína (nr 11 na rysunku podstawowym „D” w skali 1: 20.000),
- ♣ pola golfowe w rejonie Kulic (nr 12 na rysunku podstawowym „D” w skali 1 : 20.000).

STRUKTURA PRZESTRZENNA

IVa Płd-wsch strefa rolnicza



15.5.5 Południowo-zachodnia strefa rolnicza

Ostrzyca (33)

rysunek szczegółowy nr 9

Ochrona konserwatorska – strefa „A”, obejmująca kościół z dzwonnica drewnianą i cmentarz z ogrodzeniem, strefa „B”, obejmująca zespół dawnej cegielni (zagrody nr 60 i 61), dawne folwarki chłopskie z parkami (zagrody nr 23 i 31), zagrodę nr 30 oraz strefa „K”, obejmująca cmentarz i aleję brzoźową na zachód od wsi. Ochrona większości obiektów, praktycznie całej starej zabudowy (14 obiektów w ewidencji, dalszych 11 o dużych wartościach, ochrona stanowisk archeologicznych W-2 i W-3. Ochrona wartościowych elementów przyrody – zadrzewionej doliny za kościołem, wnioskowane dolesienia w kierunku Sapolnicy. Możliwa lokalizacja zabudowy rekreacyjnej na północny zachód od wsi.

Sapolnica (34)

rysunek szczegółowy nr 10

Ochronie podlegają kościół z zielenią otaczającą i stara remiza (wnioskowana strefa „A” ochrony konserwatorskiej” oraz brukowa nawierzchnia drogi wiejskiej, obiekty o numerach: 1, 4, 5, 7, 13, 16, stanowiska archeologiczne..

Długołęka (36)

rysunek szczegółowy nr 11

Dość duża wieś o zwartej zabudowie. W centrum park krajobrazowy z dworem i zabudową folwarczną – strefa ochrony konserwatorskiej „A” – także kościół i cmentarz przykościelny. Ochrona obiektów o numerach: 12, 28, 31, 33. Przewidziany rozwój usług turystycznych na bazie dworu i zabudowy folwarcznej oraz terenów podstrefy turystycznej, wyznaczonej na rysunku szczegółowym. Rozwój wsi może następować wielokierunkowo, z wykształceniem usług w centrum.

Wyszomierz (37)

rysunek szczegółowy nr 12

Duża wieś o ciekawej zabudowie, wzdłuż głównej ulicy, z licznymi przysiółkami. We wsi ochronie podlegają: układ przestrzenny wsi (strefa „B” ochrony konserwatorskiej), zabytkowy kościół z XV wieku z dzwonnica drewnianą z XVII wieku (strefa „A”) oraz cmentarz (strefa „K”), poza tym obiekty, znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej o numerach: 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 17, 30, 31, 32, 33, 38 oraz dworzec kolejowy. W sąsiedztwie wsi projektowany użytek ekologiczny. Rozwój wsi wielokierunkowy, w ramach wyznaczonej strefy zabudowy, z wyłączeniem terenów wrażliwych ekologicznie. W przysiółkach możliwe uzupełnienia zabudowy na ogólnych zasadach określonych w ustaleniach generalnych (pkt 14 część II studium).

Krasnołęka (35)

rysunek szczegółowy nr 13

Mała wieś z rozległym przysiółkiem (kolonia Krasnołęka). Planowany użytek ekologiczny w południowej części wsi. Rozwój w granicach wyznaczonej strefy zabudowy (dwuczęściowej). Obiekty o wartościach kulturowych: zagroda nr 1 oraz budynek nr 14 ryglowy. Ochrona stanowisk archeologicznych.

STRUKTURA PRZESTRZENNA

IVb Płd-zach strefa rolnicza

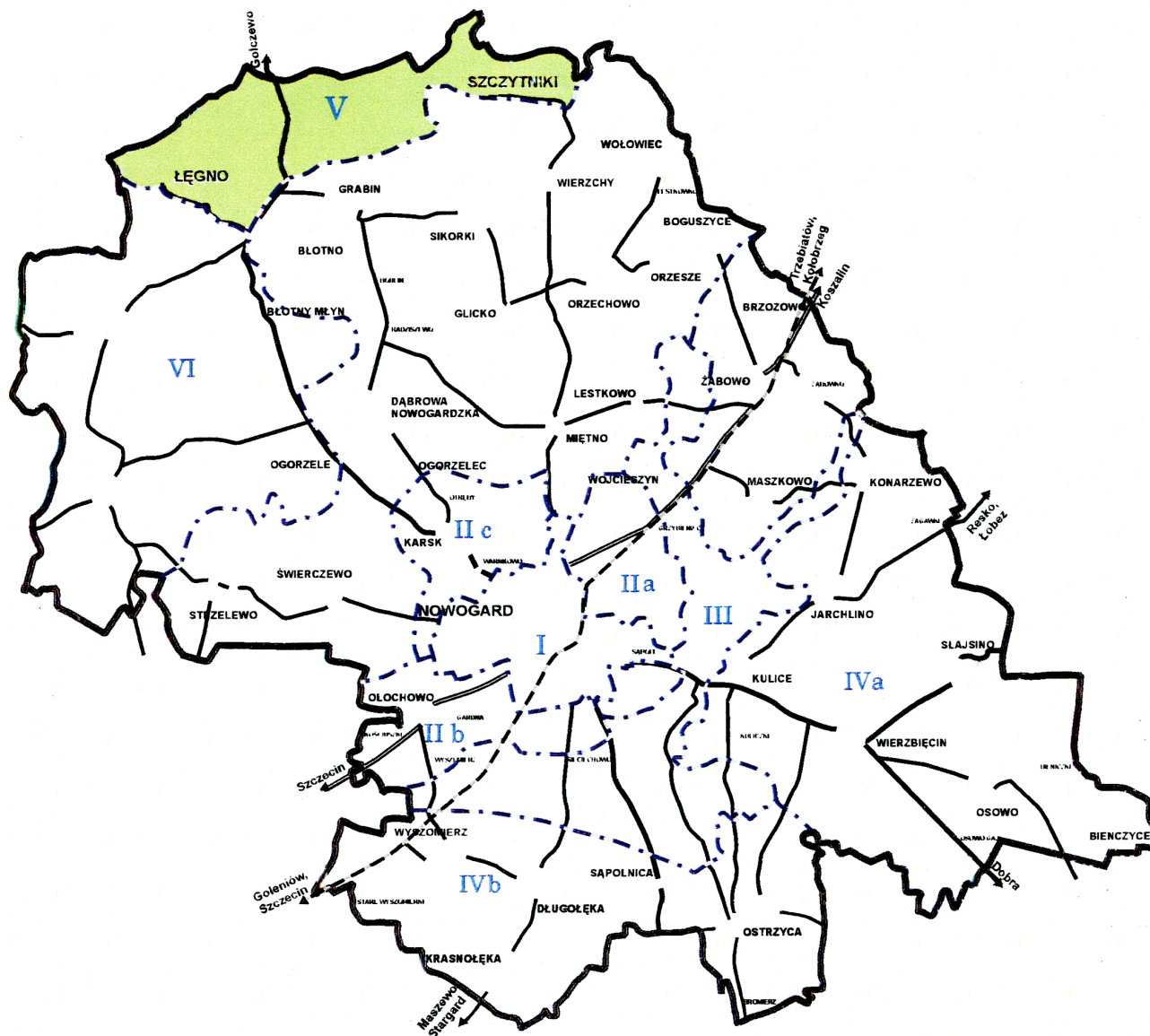


15.5.6 Północna strefa leśna

Południowy skraj dużego kompleksu leśnego, ciągnącego się na północ w kierunku Golczewa. Tereny atrakcyjne turystycznie. Brak skupisk zabudowy poza dwiema leśniczówkami (budynki postuluje do ochrony). Wnioskowana budowa parkingu przy skrzyżowaniu DW-111 (nowy nr drogi 106) z drogą DP-41319 (nowy nr drogi 0756Z), pomiędzy Błotnem a Grabinem. Wnioskowany obszar chronionego krajobrazu, lokalizacja wnioskowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, przyległego do strefy (EP-3). Zakaz zabudowy w granicach całej strefy. Dopuszczalne drobne uzupełnienia zabudowy leśniczówek uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

STRUKTURA PRZESTRZENNA

V Północna strefa leśna



15.5.7 Zachodnia strefa leśno-rolnicza

Zachowanie i ochrona obszarów leśnych, zalecane dolesienia na gruntach najłabszych. Ochrona wartości krajo-
brazowych i ekologicznych – postulowane obszary chronione. Rozwój wsi w wyznaczonych strefach zabudowy, poza
nimi dopuszczalna rozproszona zabudowa rekreacyjna na terenach określonych w rysunku „D” , skala 1: 20.000. Wnio-
skowana pętla szlaku rowerowego.

• **Strefy zabudowy**

Czermnica (25)

rysunek szczegółowy nr 14

Średniej wielkości wieś z małym zwartym centrum i luźną zabudową, rozciągniętą wzdłuż drogi DP-41305 (**nowy nr drogi 0853Z**) w kierunku Nowogardu oraz małymi przysiółkami na południowy zachód od wsi. Skrzyżowanie trzech dróg powiatowych z DP-41305 (**nowy nr drogi 0853Z**). Strefa ochrony konserwatorskiej „B” obejmuje kościół z dzwonnica drewnianą i zielenią otaczającą (2 drzewa pomnikowe, cmentarz przykościelny) oraz budynek nr 14 z ogrodem (dawne nadleśnictwo), strefa „K” - cmentarz. Ponadto występuje 26 obiektów, wymagających ochrony o numerach: 1, 3, 5, 6, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 22, 23, 25, 26, 28, 30-33, 43, 46, 47, 51. Ochrona stanowisk archeologicznych W-3 w rejonie. Rozwój wsi w granicach wyznaczonej strefy, dopuszczalne uzupełnienia istniejącej zabudowy dla celów turystyczno-rekreacyjnych w przysiółku Suchy Las (leśniczówka – ochrona konserwatorska). Pożądane dolesienia. Ochrona zadrzewień przydrożnych.

Trzechel (13)

rysunek szczegółowy nr 15

Dość duża wieś o zwartej zabudowie, rozdzielona korytarzem ekologicznym, położona pomiędzy kompleksami leśnymi. Ochronie (strefa „B”) podlegają kościół z otaczającą zielenią oraz teren posesji nr 53 z dębowym starodrzewem i budynkiem ryglowym. Cmentarz – strefa „K”. Ponadto 11 obiektów w ewidencji (o numerach 2, 11, 15/16, 19, 26, 31, 38, 40, 42, 43 oraz kuźnia) i 5 innych wartościowych obiektów (o numerach: 12, 35-37, 40). Ochrona stanowisk archeologicznych W-3 w rejonie oraz W-1 (cmentarzisko kurhanowe). Rozwój postulowany po obu stronach korytarza ekologicznego – doliny rzecznej, dwuczłonowa strefa zabudowy. Poza strefą pożądane dolesienia, dopuszczalny rozwój rozproszonej zabudowy rekreacyjnej na terenach wyznaczonych na rysunku „D” w skali 1: 20.000.

Łęgno (1)

rysunek szczegółowy nr 16

Bardzo mała wieś – atrakcyjność rekreacyjna terenów – wyznaczono dużą strefę zabudowy oraz tereny poza nią, dopuszczalnej realizacji rozproszonej zabudowy rekreacyjnej. Wartościowe kulturowo obiekty – zagroda nr 1 i chałupa nr 13. Stanowisko archeologiczne W-3.

• **Obszary i obiekty poza wyznaczonymi strefami zabudowy**

- małe zespoły zabudowy rolniczej: Ogorzele, Zakłodzie, Suchy Las, Wierzhęcino (Piaski), Błotny Młyn – dopuszczalne uzupełnienia zabudowy rolniczej, także funkcja usługowa jako uzupełniająca (agroturystyka).
- określona na mapie „D” w skali 1: 20.000, obszary dopuszczalnej, rozproszonej zabudowy rekreacyjnej.
- mogiłnik do likwidacji (oznaczony nr 2 na mapie „D” w skali 1: 20.000).

STRUKTURA PRZESTRZENNA

VI Zachodnia strefa leśno-rolnicza



15.5.8 Centralna strefa rolnicza

Dopuszczalny rozwój funkcji rolniczej, aktywizacja stref zabudowy. Dopuszczalne wielofunkcyjne wykorzystanie terenów postulowanych na określone cele (przemysł, zespoły elektrowni wiatrowych), również wielofunkcyjny rozwój niektórych wsi (wykorzystanie zabudowy popegeerowskiej). Ochrona wykazanych na mapie „D” 1: 20.000 elementów środowiska przyrodniczego.

- **Strefy zabudowy istniejącej**

Strzelewo (26)

rysunek szczegółowy nr 17

Dość duża wieś o zwartej zabudowie z przysiółkami. Ochronie podlega zabytkowy układ przestrzenny wsi z kościołem (strefa „B” ochrony konserwatorskiej), większość starej wartościowej historycznie zabudowy (28 obiektów w ewidencji konserwatorskiej lub ocenionych jako wartościowe historycznie i architektonicznie- obiekty o numerach: 5, 10, 11, 16, 18, 20, 22, 27, 28, 31, 33, 34 36, 39, 42-46, 49, 50, 52, 60) oraz cmentarz i aleja lipowa (strefa „K”). Wyznaczona rozległa strefa zabudowy (dopuszczalnej rozbudowy) oraz podstrefa dopuszczalnego rozwoju funkcji przemysłowych (nr 1 proj.), z uwzględnieniem dopuszczalnej zmiany funkcji obiektów folwarcznych. Uciążliwość nie może przekraczać granic wyznaczone podstrefy.

Świerczewo (27)

rysunek szczegółowy nr 18

Średniej wielkości wieś o zwartej zabudowie z przysiółkiem „Na górcie”. Ochronie podlegają zrujnowany kościół z cmentarzem (strefa „A”), założenie folwarczne (strefa „B”), cmentarz (strefa „K”) oraz drzewa, pomniki przyrody i zadrzewienia przydrożne. Ponadto szkoła (nr 27) w ewidencji i wartościowe obiekty o numerach: 9, 16 i 25. Rozwój wsi w granicach wyznaczonej strefy zabudowy, także ewentualna koncentracja zabudowy rolniczej we wskazanym miejscu przy drodze DP-41305 (nowy nr drogi 0853Z).

Dąbrowa Nowogardzka (14)

rysunek szczegółowy nr 19

Duża, zwarta wieś z dość oddalonymi przysiółkami (koloniami) w kierunku Bochlina i Miętna. Przez wieś przebiega korytarz ekologiczny małej rzeczki Dobrzyicy. Ochronie konserwatorskiej podlegają układ przestrzenny wraz z kościołem, cmentarzem przykościelnym i chałupami ryglowymi (strefa „B”) oraz cmentarz wiejski (strefa „K”). 7 obiektów w ewidencji (młyn, zagroda nr 12, stodoła nr 19, budynki o numerach: 25, 43, 47, 70 –szkoła) oraz inne wartościowe (numery: 13, 18, 19, 28, 32). Liczne stanowiska archeologiczne w rejonie (strefy ochrony W-2 i W-3). Ochrona zadrzewień przydrożnych. Bliskość Nowogardu i atrakcyjne tereny, stwarzają pewne szanse na rozwój w wyznaczonej strefie zabudowy oraz rozwój rozproszonej zabudowy rekreacyjnej na terenach wskazanych w kierunku Karska. Dopuszczalne uzupełnienia zabudowy rolniczej, także agroturystycznej w przysiółkach poza wyznaczoną strefą zabudowy.

Błotno (2)

rysunek szczegółowy nr 20

Dość duża wieś, położona wokół istotnego węzła ekologicznego, w tym styku obszarów chronionej i wnioskowanej do ochrony przyrody, co wymaga rygorystycznego uwzględnienia w jej rozwoju. Do wartości kulturowych, wymagających ochrony należą jedynie park krajobrazowy i cmentarz(strefa „K”) oraz licznie występujące stanowiska archeologiczne. W ewidencji młeczarnia oraz budynki o numerach: 10, 30, 36. Wyznaczono dwuczęściową strefę dopuszczalnej zabudowy, poza nią określono preferowane koncentracje zabudowy o charakterze głównie usługowym w Błotnym Młynie i kolonii Grabin.

Grabin (3)

rysunek szczegółowy nr 21

Mała wieś z fragmentami ciekawej zabudowy. Ochronie podlegają kościół(strefa „A”), cmentarz (strefa „K”), budynki o numerach: 15, 20, 25, 28, 33 i 34 w ewidencji konserwatorskiej, tereny wnioskowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego EP-3 na północ od wsi i obszar złoża ropy naftowej na wschód od wsi. Poza strefą zabudowy stanowisko archeologiczne W-3. Dopuszczalny rozwój w granicach strefy i proponowanych poza nią koncentracjach – przy skrzyżowaniu dróg DP-41319 (nowy nr drogi 0756Z) i DP-41314 (nowy nr drogi 0753Z) oraz w **Bochlinie (12)**.

Sikorki (5)

rysunek szczegółowy nr 22

Dość duża wieś z podlegającą ochronie zabudową i jej układem przestrzennym (strefa „B” ochrony konserwatorskiej), kościołem (strefa „A”) i cmentarzem (strefa „K”). Ochrona budynku nr 14 (proponowany wpis do rejestru), 10 obiektów w ewidencji i 11 innych o wartościach kulturowych. W rejonie duża ilość stanowisk archeologicznych (strefy W-2 i W-3). Na północ od wsi tereny wnioskowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego EP-3, na zachód obszar złoża ropy naftowej. W okolicy planowane dolesienia. W strefie zabudowy funkcja wyłącznie mieszkalno-usługowa, w tym zabudowa zagrodowa.

Szczytniki (4)

rysunek szczegółowy nr 23

Mała wieś o zabytkowym układzie przestrzennym do ochrony (strefa „B”) oraz z cmentarzem (strefa „K”), położona w obszarze o wysokich wymogach ochrony ekologicznej. Proponowany wpis do rejestru zabytków budynków o numerach 4 i 36, także ochrona budynków 9, 14, 15, 17, 19, 24, 26, 28, 32, 36. Sugerowany rozwój usług turystycznych w ramach strefy zabudowy i rozproszonej zabudowy rekreacyjnej, także na terenie północno-wschodnim pomiędzy strefą a lasem.

Glicko (11)

rysunek szczegółowy nr 23

Mała wieś bez zabudowy o większych wartościach kulturowych, poza dwoma obiektami w ewidencji WKZ (nr 4 i 16). Na zachód od wsi strefy ochrony archeologicznej W-3. Uwzględnienie ochrony korytarza ekologicznego, przebiegającego na zachód od wsi. Poza strefą zabudowy możliwa realizacja zabudowy turystycznej nad jeziorem, na wschód od wsi (nr 13 na rysunku „D” w skali 1: 20.000), pod warunkiem uwzględnienia występujących tu stanowisk archeologicznych..

Wołowiec (8)

rysunek szczegółowy nr 24

Średnia wieś o zwartym centrum z licznymi przysiółkami i koloniami. Wyznaczona strefa zabudowy obejmuje samą wieś. Poza nią dopuszczalna kontynuacja użytkowania fermy drobiu, zabudowa uzupełniająca, rolnicza (z funkcjami uzupełniającymi) w przysiółkach, w tym w małych wioskach: Struga i Zagórz (7), z uwzględnieniem ochrony obszaru EP-3. W samym Wołowcu ochronie podlegają zabytkowy kościół z cmentarzem (strefa „A”) i cmentarz wiejski (strefa „K”). W ewidencji remiza, budynek nr 5 i szkoła nr 33. Ochrona zieleni wysokiej w centrum wsi i zieleni otaczającej lokalny ciek wodny.

Wierzchy (6)

wieś nie objęta rysunkiem szczegółowym

Strefa zabudowy określona na rysunku „D” w skali 1:20.000 i oznaczona na nim numerem 14. Mała wieś z parkiem dworskim – strefa „K” ochrony konserwatorskiej. Możliwość wielokierunkowego wykorzystania zabudowy popegeerowskiej przy zachowaniu nieuciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i ochronie przyległych obszarów ekologicznie wrażliwych, wymagających ochrony.

Orzechowo, Orzesze (10)

rysunek szczegółowy nr 25

Średniej wielkości, zwarta wieś Orzechowo z dużą kolonią Orzesze – wyznaczone dwie strefy zabudowy. W Orzechowie ochronie podlegają kościół z XV wieku z cmentarzem i ogrodzeniem (strefa „A”), park ze zniszczonym pałacem i podwórzem folwarcznym (strefa „B”), cmentarz południowy (strefa „K”), 7 obiektów w ewidencji (mleczarnia, budynki o numerach: 1, 3, 4, 6, 7, 16), 5 innych wartościowych kulturowo (numery: 1, 8, 10, 13, 25) oraz 3 obiekty w ewidencji w Orzeszu (7, 8, 17), przebiegający między wsiami korytarz ekologiczny, liczne w okolicy wsi stanowiska gatunków chronionych oraz pomnik przyrody (wykazane na rysunku szczegółowym). Atrakcyjny pałac winien być natychmiast zabezpieczony przed dalszą dewastacją.

Miętno (15)

rysunek szczegółowy nr 26

Mała wieś, rozbudowana znacznie w okresie pegeerowskim. Ochronie podlegają grodzisko (strefa W-1 ochrony konserwatorskiej) zabytkowy park z pałacem i założeniem folwarcznym (strefa „B”), kościół z otaczającym terenem (strefa „A”), aleje lipowe (strefa „K”), budynki nr 4 i numer 8 (szkoła), korytarz ekologiczny i inne elementy ekologiczne, wymagające ochrony, wykazane na rysunku szczegółowym. Wyznaczona strefa zabudowy pozwala na intensyfikację rozwoju wsi (bliskość Nowogardu), wyznaczono też podstrefę, obejmującą fermę tuczu, pozwalającą na rozwój funkcji związanych, nieuciążliwych, jednak dla podstawowej strefy zabudowy. Na południe od wsi obszary dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych lub obszar przemysłowy (nr 8 na mapie „D” w skali 1: 20.000).

Lestkowo (16)

rysunek szczegółowy nr 27

Mała wieś o zabytkowym układzie przestrzennym, podlegającym ochronie, w tym kościół z XV wieku i chałupa ryglowa nr 6 – strefa „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefa ekspozycji „E”, cmentarz w strefie „K” (poza strefą zabudowy). 7 obiektów w ewidencji (remiza, budynki o numerach: 2, 3, 5, 12, 13) oraz 3 inne wartościowe (10, 11, 15). Na południe od wsi planowane tereny rozwojowe przemysłu (podstrefa W-3 w strefie podmiejskiej Wojcieszyn, oznaczona na rysunku „D” w skali 1: 20.000 numerem 6). Planowana modernizacja drogi DP-41324 (nowy nr drogi 0758Z) do skrzyżowania z DK-6 na Maszkowo oraz powiązania drogowego z Żabowem i położoną przy nim strefą dopuszczalnej zabudowy produkcyjnej (oznaczonej nr 5 na rys. „D” w skali 1: 20.000).

Boguszyce (9)

rysunek szczegółowy nr 28

Średniej wielkości wieś z dużą fermą. Piękne położenie sprzyja rozwojowi, co umożliwia wyznaczona strefa zabudowy. Ochronie podlegają kościół z ogrodzeniem (strefa „B”), park i dwa cmentarze (strefa „K”) oraz przebiegający przez wieś korytarz ekologiczny z zadrzewieniami. Wartości kulturowe wykazują chałupy nr 8 i 16.

• Strefy rozwojowe poza strefami zabudowy istniejącej

Oznaczone na rysunku „D” w skali 1: 20.000)

1. Obszar eksploatowanego złoża ropy naftowej Grabin – Sikorki.
2. Małe zespoły zabudowy rolniczej (Zagórz, Struga) – dopuszczalne uzupełnienia zabudowy rolniczej także funkcja usługowa, jako uzupełniająca (agroturystyka).
3. Obszary dopuszczalnej, rozproszonej zabudowy rekreacyjnej i turystycznej nad jeziorem Karsk.
4. Postulowana strefa produkcyjna Żabowo, uciążliwość w granicach strefy.
5. Postulowana podstrefa przemysłowa W-3 (Wojcieszyn), uciążliwość w granicach strefy.
6. Dopuszczalne lokalizacje małych stref produkcyjnych lub magazynowych, uciążliwość w granicach strefy.
7. Strefa wnioskowanej lokalizacji elektrowni wiatrowych (alternatywnie jak w nr 7)
8. Strefa postulowanej lokalizacji elektrowni wiatrowych, ewentualnie jak w nr 7 (wnioskowane w „Strategii”).

UWAGA - Niewykluczona lokalizacja zakładu utylizacji odpadów, pod warunkiem przeprowadzenia szczegółowych analiz wpływu na środowisko i otoczenie, w szczególności możliwą uciążliwość dla mieszkańców. Patrz ustalenia zawarte w pkt 15.6.5

9. Zespół usług i rekreacji nad jeziorem w Glicku.
10. Strefa zabudowy Wierzchy (6).

STRUKTURA PRZESTRZENNA

VII Centralna strefa rolnicza



15.5.9 Wschodnia strefa wielofunkcyjna

Obejmuje obszary przy wschodniej granicy gminy, położone po obu stronach korytarza infrastruktury technicznej (DK-6, kolej, gazociąg W/C). Rozwój rolnictwa, dopuszczalna lokalizacja innych funkcji wzajemnie nieuciążliwych. Konieczność ochrony płynności ruchu na drodze DK-06 poprzez obsługę terenów rozwojowych wyłącznie z dróg lokalnych. Nowe skrzyżowania, czy wjazdy na DK-6, tylko w trybie wyznaczenia planistycznego za zgodą Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych. W rozwoju należy uwzględnić strefę ochrony gazociągu W/C.

Brzozowo (17)

rysunek szczegółowy nr 28

Dopuszczalny rozwój w granicach strefy zabudowy, ewentualnie jej rozszerzenie z uwzględnieniem strefy ochrony gazociągu W/C. 3 obiekty o wartościach kulturowych (nr 6, 7, 16).

Żabowo (18)

rysunek szczegółowy nr 29

Dość duża, zwarta wieś o zarysowanym trendzie rozwoju wielofunkcyjnego. Pożądane i wnioskowane wykonanie małej obwodnicy drogi DK-6, pozwalające na likwidację uciążliwego przejazdu i mniej ograniczony rozwój przestrzenny. Na zachód od wsi wyznaczono strefę dopuszczalnej zabudowy produkcyjnej (nr 5 na rysunku „D” w skali 1: 20.000). Postulowana modernizacja drogi do Lestkowa (ochrona zadrzewień). Ochronie podlegają zabytkowy kościół z cmentarzem i ogrodzeniem (strefy „A” i „E”) oraz cmentarz wiejski (strefa „K”). W ewidencji chałupy o numerach: 8 i 37, ponadto wartości kulturowe posiadają domy 3, 5, 10, 13. Główny, postulowany kierunek rozwoju – północny, wzdłuż DP-41326 (**nowy nr drogi 0760Z**). W trybie planistycznym możliwe także wyznaczenie innych terenów zabudowy (poza w/w strefami zabudowy), pod warunkiem obsługi komunikacyjnej, niezależnej od DK –6.

Żabówko (19)

rysunek szczegółowy nr 29

Niewielka wieś o rozproszonej zabudowie. Ochronie podlegają, objęte strefą „K”: park dworski, cmentarz i szpaler kasztanowców. Ponadto szkoła (nr 7) i chałupy nr 1, 8, 13 w ewidencji i zagroda nr 11. Możliwy wielofunkcyjny, wzajemnie nieuciążliwy rozwój z preferencją dla rolnictwa w wyznaczonej strefie zabudowy, jak również zabudowa uzupełniająca w nieobjętym nią przysiółku (kolonia Żabówko).

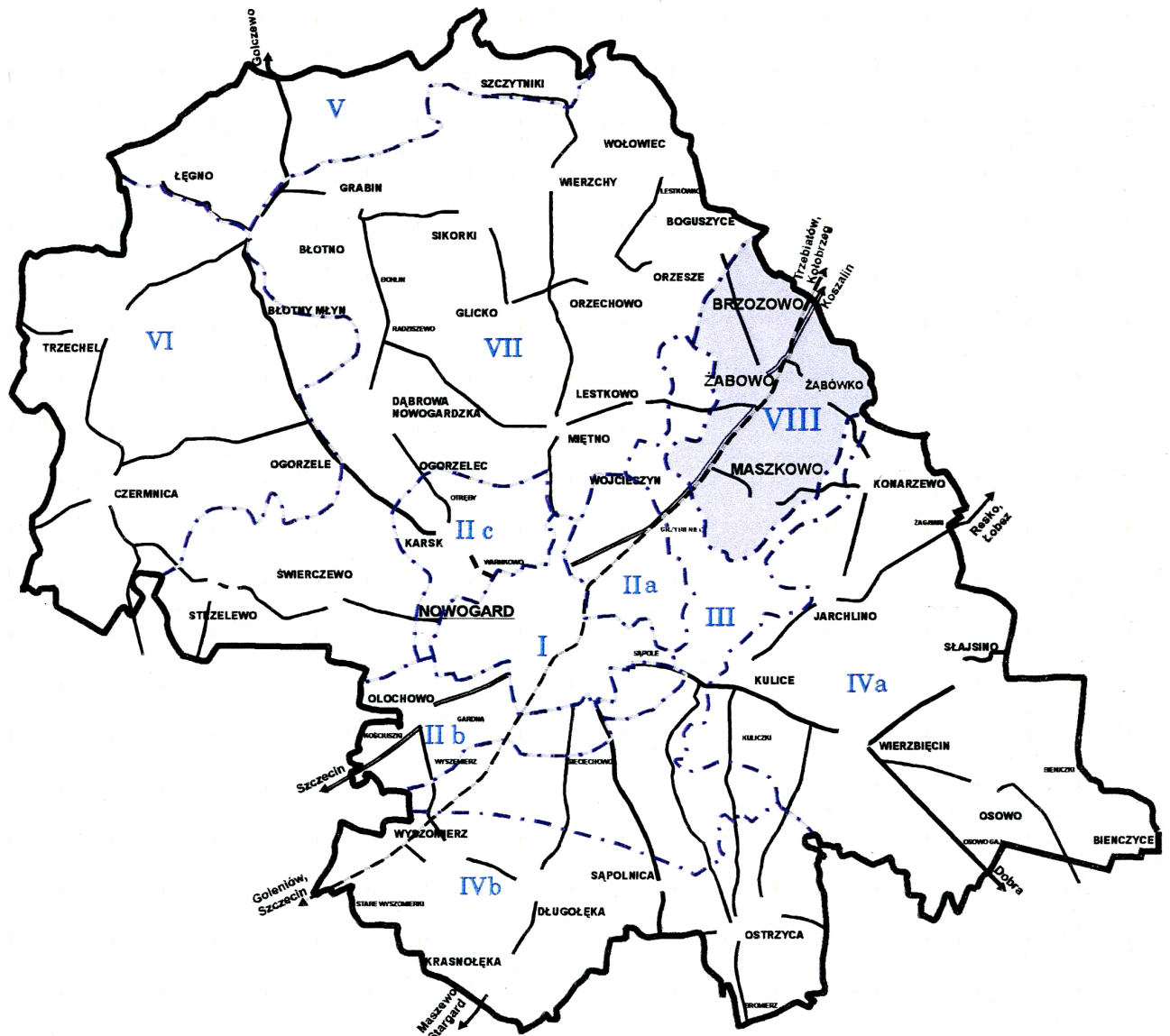
Maszkowo (22)

rysunek szczegółowy nr 30

Średniej wielkości wieś o zwartej zabudowie. Ochronie podlegają kościół z cmentarzem (strefa „A”) i cmentarz wiejski (strefa „K”), stodoła w dawnym zespole folwarcznym dęby, a także pozostałości parku i inne elementy zieleni publicznej, w szczególności drzewa pomnikowe i zadrzewienia przydrożne. Ochrona korytarza ekologicznego rzeki Sapółnej na południe od wsi. Liczne stanowiska archeologiczne (strefy W-3). Możliwość wielofunkcyjnego wykorzystania zdewastowanej zabudowy popegeerowskiej, przy zapewnieniu nieuciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej. Preferowane kierunki rozwoju – północne.

STRUKTURA PRZESTRZENNA

VIII Wschodnia strefa mieszana



15.6 Warunki szczególne

15.6.1 Zabudowa zagrodowa rolnicza, dopuszczalna na terenach rolnych

Na terenach rolnych dopuszczalna jest lokalizacja urządzeń związanych z produkcją rolną. Natomiast jak podano w pkt 14.2.1 części II studium, na terenach przeznaczonych planem na cele rolnicze może być, zgodnie z interpretacją NSA realizowana zabudowa obsługująca produkcję rolną. Nie występuje więc tu potrzeba zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, o ile jednak spełnione są następujące warunki:

- klasa i ilość gruntów łącznie w obszarze przeznaczonym na cele nierolnicze nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia (w przypadku większej ilości użytkowników, obszar zabudowy należy analizować pod tym kątem jako całość);
- nie występują problemy formalno-prawne, związane z zapewnieniem dojazdu oraz powiązań uzbrojeniowych (problemy własnościowe, konieczność uzgodnień kompleksowych);
- nie występują zagrożenia lub uciążliwości dla środowiska i otoczenia;
- nie występują kolizje z innymi ustaleniami planu oraz studium;
- zabudowa ma charakter jednoznacznie związany z produkcją rolną, przy czym za gospodarstwo rolne, uzasadniające taką zabudowę, uważać należy obszar własny użytków rolnych, nie mniejszy niż 5,0 ha;
- nie występuje konieczność koordynacji przestrzennej zabudowy lub infrastruktury technicznej;
- sprawdzono brak kolizji z wymogami ochrony stanowisk archeologicznych oraz środowiska przyrodniczego.
- ewentualne funkcje dodatkowe, jak np. agroturystyka, mogą być uwzględnione wyłącznie jako uzupełniające.

15.6.2 Dolesienia

W niniejszym studium zaproponowano dolesienia niektórych terenów, w szczególności w rysunku podstawowym 1: 20.000 i rysunkach szczegółowych 1: 10.000, większych obszarów zgłoszonych we wnioskach. Ponadto na mapie 1: 20.000 „środowisko przyrodnicze” wykazano dolesienia proponowane ze względów krajobrazowych i przyrodniczych. Wszystkie w/w ustalenia studium należy traktować jako zalecenia z następującymi uwagami:

- mogą być zalesione, zgodnie z generalną intencją, zawartą w części II studium, także inne tereny nieprzydatne i niewykorzystywane rolniczo, pod warunkiem, że nie koliduje to z ustaleniami obowiązujących planów i pozostałymi ustaleniami niniejszego studium,
- tereny, postulowane w niniejszym studium, nie muszą być zalesione,
- jedyną drogą formalnego usankcjonowania dolesień jest postępowanie planistyczne – opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub zmiany obowiązującego) i przeprowadzenie wymaganego trybu formalno-prawnego, związanego z jego uchwaleniem (o ile nie ma ustaleń, dotyczących możliwości takiej zmiany przeznaczenia w obowiązującym planie).

UWAGA - Aktualnie wprowadzane zmiany legislacyjne w tym zakresie mogą wprowadzić inny tryb postępowania, co nie zmienia określonych wyżej zasad.

15.6.3 Energetyka wiatrowa

W studium wyznaczono obszary korzystne dla lokalizacji zespołów energetyki wiatrowej, uwzględniając wymogi odległości od skupisk zabudowy i wymogi ochrony krajobrazu. Niemniej każda lokalizacja, szczegółowa i konkretna zmiana przeznaczenia terenu (niezbędne opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania lub zmiany planu obowiązującego), wymaga rozpatrzenia w zakresie wykraczającym znacznie poza problematykę studium w drodze specjalistycznych, szczegółowych analiz. Są to w szczególności:

- problemy własnościowe,
- szczególne wymogi ochrony lokalnego środowiska (w tym wpływ na awifaunę) oraz krajobrazu,
- problemy uciążliwości dla otoczenia (hałas, odbłaski, wibracje), zabudowy istniejącej, projektowanej i możliwej do realizacji (prawo rolnika do budowy zagrody na własnym terenie),
- problemy bezpieczeństwa urządzeń (w tym dla ruchu lotniczego, ewentualnie także drogowego – odbłaski),
- problemy dojazdów, włączenia w sieć energetyczną, itp.

Generalnie, w toku w/w analiz, jak też w zależności od konkretnej technologii, możliwe są dopiero do ustalenia szczegółowe warunki realizacji, tym bardziej, że nie ma w Polsce obowiązujących ustaleń, dotyczących np. dopuszczalnych odległości i innych uwarunkowań realizacji. Możliwe i celowe jest jednak określenie kilku podstawowych zasad już na etapie studium:

- niedopuszczalna jest realizacja zespołów energetyki wiatrowej w obrębie obszarów chronionych środowiska przyrodniczego, jak np. rezerваты, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, czy użytki ekologiczne oraz środowiska kulturowego (stref ochrony konserwatorskiej) oraz w odległości mniejszej od tych obszarów niż wymagane odległości od zabudowy,
- niewskazana jest lokalizacja takich zespołów w obrębie obszarów chronionego krajobrazu,
- niezbędne jest objęcie planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego (lub zmianą) całego obszaru lokalizacji zespołu elektrowni wiatrowych, łącznie ze strefą uciążliwości i bezpieczeństwa,
- cały w/w obszar winien stanowić jednorodną własność,
- poziom hałasu na granicy obszaru nie może przekraczać 40 dB, co w zależności od technologii, ilości i wielkości obiektów stwarza konieczność uwzględnienia strefy ochronnej szerokości 400-1000 m, należy też uwzględnić inne czynniki uciążliwości (wibracje, migotanie, infradźwięki, itp.),
- muszą być wyeliminowane zagrożenia dla ruchu lotniczego i awifauny, a także uwzględnione zagrożenia awaryjne (przewrócenie się słupa, urwanie śmigła, itp.).

15.6.4 Eksploatacja kopalin

Eksploatacja może być dopuszczona przy spełnieniu następujących warunków:

- zapewnienie całkowitego braku kolizji z innymi ustaleniami, zarówno planu, jak i studium, pełnej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz stosunków wodnych, pełnym zapewnieniu nieuciążliwości dla otoczenia, w szczególności terenów mieszkaniowych i usługowych,
- uzyskania koncesji (złoża do 2,0 ha i powierzchni eksploatacji do 10 tys. m² – kompetencja starosty; złoża większe – kompetencja Wojewody; złoża podstawowe ropy, gazu – kompetencja Ministra),
- wykonanie i zatwierdzenie projektu zagospodarowania złoża z projektem rekultywacji oraz planu ruchu zakładu górniczego,
- zabezpieczenie wykonania prac rekultywacyjnych.

Władze gminy mają obowiązek zwalczać nielegalną eksploatację surowców mineralnych oraz egzekwować wykonanie prac rekultywacyjnych.

15.6.5 Inwestycje potencjalnie uciążliwe

15.6.5.1 Rozbudowa wysypiska odpadów obok wsi Słajsino

(rysunek szczegółowy nr 8)

Rozbudowa ze wszech pożądana, ponieważ jest to lokalizacja stosunkowo bezpieczna, bliska Nowogardu, mogąca obsługiwać także sąsiednie gminy (ewentualna budowa dodatkowego wjazdu na drogę do Radowa małego i dalej Łobza, omijającego wieś Słajsino).

Teren łatwo dostępny – grunty AWRSP, wnioskowane przez właściciela do przeznaczenia na ten cel (z wyłączeniem gruntów klasy III).

W toku prac projektowych należy szczegółowo przeanalizować dopuszczalną wielkość i strukturę oraz zasięg przestrzeny składowania odpadów, zarówno w kontekście zabezpieczenia środowiska naturalnego (wody podziemne, sąsiednie ekosystemy), jak i pełnej ochrony mieszkańców wsi Słajsino przed szkodliwymi, a także uciążliwymi oddziaływaniami.

Analizy w tym zakresie winny być przeprowadzone przed podjęciem procedury opracowania (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niezbędne określenie strefy ograniczonego użytkowania. Pożądana realizacja pasa zieleni ochronnej pomiędzy wysypiskiem a wsią.

15.6.5.2 Proponowana budowa zakładu utylizacji odpadów na południowy zachód od wsi Glicko

(strefa nr 8 na rysunku podstawowym „D” w skali 1:20.000)

Sprawa budzi wiele kontrowersji i emocji. Są argumenty za i przeciw. Niniejsze studium nie wyklucza możliwości realizacji w tej lokalizacji takiej inwestycji. Nie jest jednak możliwe w tym momencie udzielenie jednoznacznej odpowiedzi pozytywnej lub negatywnej, ponieważ nie są na tym etapie znane podstawowe elementy i parametry, niezbędne do określenia odpowiedzialnego stanowiska. Chodzi tu zwłaszcza o :

- rodzaj utylizowanego surowca,
- wielkość przerobu,
- technologię przerobu,
- sposób i kierunki oraz częstotliwość transportu,
- jakość zabezpieczeń,
- system kontroli.

Niezbędna dla podjęcia decyzji, a także następnie ewentualnego przystąpienia do opracowania (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest konkretna **dokumentacja programowo-technologiczna**, określająca wszystkie wyżej wymienione elementy. Nie wystarczą tu deklaracje, nawet najwspanialsze. Istnieją technologiczne możliwości, aby inwestycja taka, przy odpowiednich zabezpieczeniach i odpowiedniej kontroli, nie stwarzała zagrożeń dla środowiska, jak również uciążliwości wykraczającej poza granice terenu. Wymaga to jednak technologii na najwyższym poziomie i ciągłej kontroli procesu przetwórczego, pod kątem przestrzegania obowiązującego reżimu technologicznego. Ponadto należy pamiętać, że:

1. inwestycja taka (niezależnie od wyżej wymienionych zabezpieczeń) zaliczana jest do grupy „szkodliwych dla środowiska”, wymaga więc jako taka decyzji na szczeblu centralnym (minister);
2. uciążliwość nie ogranicza się tylko do samego zakładu – dotyczy także transportu, przy czym poza koniecznością zabezpieczenia przewożonego surowca, w taki sposób, by nie był uciążliwy dla otoczenia – co jest oczywiście możliwe, występuje jeszcze problem częstotliwości transportu ciężkim sprzętem przez niesprawny system komunikacyjny miasta Nowogard. Musi to być też przedmiotem szczegółowej analizy przed podjęciem decyzji;
3. równie niezbędne jest określenie strefy ograniczonego użytkowania i określenie zasad jej wykorzystania.

16 PROCESY PLANISTYCZNE ORAZ REALIZACJA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

16.1 Zakres i kolejność prac planistycznych

16.1.1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 11 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, gmina sporządzi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy lub jej części. Działalność inwestycyjna na terenie gminy odbywać się będzie wówczas na podstawie ustaleń tego planu. W przypadku nie opracowania planu zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy lub jej części, działalność inwestycyjna odbywać się będzie na podstawie istniejących (aktualnych) planów gminy lub planów miejscowych (zmian). Zgodnie z wymogami ustawy, w studium należy określić obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikający z „Ustaw szczególnych” oraz istniejących uwarunkowań.

• **Z ustawy o ochronie przyrody**

(znowelizowanej) wynika aktualnie obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego m.in. dla:

- obszarów chronionego krajobrazu,
- zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.

Należy więc liczyć się z tym, że wprowadzenie postulowanych w „Waloryzacji przyrodniczej” obszarów chronionych tego typu, wiązać się będzie z takim obowiązkiem. Ustalenia studium w tym zakresie nie mogą odrzucać wniosków, wynikających z waloryzacji przyrodniczej, stanowiących równocześnie niejako warunki Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

Natomiast w odniesieniu do konieczności ochrony środowiska przyrodniczego w odniesieniu do terenów wymagających takiej ochrony. Z kolei ustalenia studium **nie ustanawiają obszarów chronionych** określonego typu. Wymagany jest tu odrębny tryb prawny, wynikający z ustawy o ochronie przyrody. Do czasu ich formalnego ustanowienia istnieje możliwość dodatkowych analiz i dyskusji problemu, w tym korekty wniosków. W konkretnym przypadku problem polega na tym, że wnioski sformułowane zostały w okresie, gdy zarówno dla obszarów chronionego krajobrazu, jak i dla zespołów przyrodniczo-krajobrazowych **nie istniał obowiązek** opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. **Istniejący obecnie** taki obowiązek, biorąc pod uwagę wielkość proponowanych do ochrony obszarów tego typu (łącznie prawie 1/3 powierzchni gminy), stanowiłby w przypadku realizacji olbrzymie obciążenie finansowe gminy, przy czym dotyczyłby obszarów najmniej interesujących z punktu widzenia potrzeb rozwojowych. W tej sytuacji **proponuje się** rozważenie następujących możliwości:

1. zmniejszenie granic wnioskowanego obszaru chronionego krajobrazu (EP-1) do granic stref funkcjonalno-przestrzennych V - leśnej i VI - leśno-krajobrazowej;
2. ograniczenie zakresu obowiązku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów objętych proponowanym obszarem chronionego krajobrazu, tylko do obszarów rozwojowych, przewidzianych w niniejszym studium (łącznie z obszarami istniejącego już zainwestowania).
3. rezygnację z opracowania planów miejscowych dla zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, których obszary niniejsze studium całkowicie wyłącza z możliwości zabudowy (dla których opracowanie planu miejscowego z.p. nie ma praktycznie sensu). (EP-2, EP-3, EP-6).

Nie dotyczy to wnioskowanych zespołów:

- EP-4 – jezioro Karsk
- EP-5 – jezioro Nowogardzkie
- EP-7 – Osowo – Bieniczki,

gdzie z oczywistych względów, opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego zaostrożone wymogi ochrony środowiska, jest konieczne.

• **W zakresie ochrony środowiska kulturowego za pożądane**

uważa się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowogard (uwzględnienie aktualnych wymogów ochrony)) oraz wsi o zawnioskowanym do ochrony układzie przestrzennym, tj.:

- Dąbrowa Nowogardzka,
- Lestkowo,
- Ostrzyca,
- Sikorki,
- Strzelewo

• **W zakresie, wynikającym z istniejących uwarunkowań (rozwoju)**

1. Za pierwszoplanową należy uznać potrzebę opracowania nowego, kompleksowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ewentualnie planów „dzielnic”) dla miasta Nowogard i przyległych terenów rozwojowych w strefie podmiejskiej, uwzględniając też włączenie obszaru do zewnętrznych granic planowanej obwodnicy drogi DK-6 (zakres wskazany na załącznikach graficznych może być zmniejszony w przypadku wyboru krótszego wariantu obwodnicy). Na tym terenie nie powinny być dokonywane cząstkowe zmiany planu, dotyczące pojedynczych terenów.
2. Kolejność innych prac planistycznych winna wynikać z rzeczywistych potrzeb. Bezwarunkowego opracowania planów (lub zmian istniejącego) wymagać będzie każda realizacja postulowanych kierunków rozwoju w przypadku wykraczania poza ustalenia obowiązującego planu (w szczególności realizacja nowych, postulowanych stref zabudowy, wymagać będzie bezwarunkowo planu dla całej strefy), z wyjątkiem realizacji zabudowy rolniczej, zgodnie z warunkami szczególnymi, określonymi w pkt 15.6.1 części II studium.

16.1.2 Obligatoryjne opracowanie planów miejscowych dla:

- Projektowanej sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów energetyki wiatrowej,
 - Rozbudowy i modernizacji drogi krajowej nr 6 i ścieżek rowerowych,
 - Terenów wymagających opracowania planów miejscowych z uwagi na przepisy szczególne.
- Poza w/w opracowaniami planistycznymi, miasto i gmina Nowogard winna opracować (bądź aktualizować istniejące) programy i plany w zakresie:

- zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i gaz,
- zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków,
- gospodarki odpadami.

16.1.3 Opracowania uzupełniające

Ponadto za istotne opracowania uzupełniające uznaje się:

- opracowanie dokumentacji geologicznej dla złóż surowców naturalnych, w przypadku jej braku,
- opracowania specjalistyczne, dotyczące projektowanych terenów chronionych,
- specjalistyczne analizy, dotyczące możliwości lokalizacji obiektów energetyki wiatrowej,

- specjalistyczne analizy w przypadku planowanej realizacji inwestycji, mogących stanowić zagrożenie dla środowiska.

16.2 Realizacja zagospodarowania przestrzeni

Jak już stwierdzono wcześniej, studium nie jest planem, nie może więc bezpośrednio stanowić podstawy do realizacji zagospodarowania przestrzennego. Podstawą taka może być tylko obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (wraz z obowiązującymi zmianami). Równocześnie studium wprowadza nowe jakości, które muszą być uwzględnione w procesie realizacji planu (planów). Dotyczy to w szczególności:

1. kompleksowej analizy wszystkich typów uwarunkowań w skali całego obszaru,
2. daleko głębszego rozpoznania problematyki środowiska przyrodniczego i kulturowego i sformułowania wniosków, dotyczących jego ochrony,
3. określenia kierunków dalszego rozwoju z uwzględnieniem wariantowości (elastyczność oferty przestrzennej),
4. aktualności analizy w stosunku do przeprowadzonej w planie.

Wynika z tego oczywisty **obowiązek kontroli realizacji planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, pod kątem konieczności uwzględnienia uwarunkowań i kierunków stanowiących przedmiot ustaleń niniejszego studium**. Praktycznie oznacza to, że można realizować zagospodarowanie terenów, zgodnie z obowiązującymi ustaleniami miejscowego planowania przestrzennego, tylko w przypadku, gdy nie koliduje to z ustaleniami niniejszego studium i uwzględnia dodatkowe wymogi (szczególnie ochronne) w nim sformułowane. W polityce realizacji planów, należy też uwzględnić oczywistą konieczność nie stwarzania barier dla dalszego rozwoju przestrzennego na kierunkach, określonych w niniejszym studium, co wymaga szczegółowej analizy charakteru i sposobu oddziaływania na otoczenie planowanej do realizacji inwestycji.

16.3 Monitoring przestrzeni

Realizacja świadomej i konsekwentnej polityki przestrzennej wymaga ciągłego monitoringu zmian w przestrzeni, w celu m.in.:

- analizy trendów rozwojowych i określania na tej podstawie ewentualnej konieczności wprowadzenia korekt do przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- określenia momentu konieczności zmiany lub opracowania nowych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, niezbędnych dodatkowych analiz, koncepcji, programów branżowych, itp.,
- szybkiego wychwytywania zaistniałych kolizji przestrzennych bądź zakłóceń harmonijnego rozwoju przestrzennego.

Najkorzystniejszym rozwiązaniem jest tu wykorzystanie technik komputerowych. Przekazane z niniejszym studium materiały graficzne w zapisie komputerowym – mapy 1:20.000, 1:10.000, 1:5.000, wprowadzone rastrowo i wektorowo, mogą służyć (pod warunkiem nie przetwarzania) do nałożenia dodatkowej warstwy (lub warstw), związanych z monitoringiem przestrzeni, do czego niezbędne jest posiadanie wydajnego i z dużą pamięcią, komputera oraz oprogramowania „Corel 9,0”. Przy niewielkiej ilości zmian można również notować je na odbitkach map, ręcznie. W obu przypadkach, działania muszą być ciągłe i systematyczne, a zapisy okresowo analizowane. Niezależnie od powyższego, istnieje ustawowy obowiązek dokonywania przez Zarząd Miasta i Gminy „oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy” i przedstawiania radzie gminy co najmniej raz w okresie kadencji, wyników tej oceny (Art. 31, ust. 1 ustawy).

17 PRAWA AUTORSKIE

Prawa autorskie projektantów w odniesieniu do treści rzeczowej studium wraz z ostatecznym przekazaniem dokumentacji przechodzą częściowo na zamawiającego – Urząd Miasta i Gminy w Nowogardzie. Nadal zastrzeżone są prawa autorskie projektantów w zakresie:

- metodyki opracowania, w tym formy zapisu graficznego,
- zapisu komputerowego ustaleń graficznych, którego nie wolno przetwarzać, także w przypadku procedury zmiany studium.

Obowiązki gwarancyjne wykonawcy obejmują wprowadzenie niezbędnych korekt i uzupełnień, wynikających z procedury opiniowania oraz odpowiedzialność za prawidłowość ustaleń studium w granicach rozstrzygnięć, wynikających z wymogów ustawowych.

Szczecin, Nowogard, październik 2001 r.