

## Zmiana STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYDZROJE

Zmiana sporządzona na podstawie Uchwały Nr LI/503/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 kwietnia 2014 r. **Nr XLVII/506/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 20 lipca 2018 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.

### ZAKRES ZMIANY STUDIUM:

Opracowanie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje” zostało wykonane na podstawie Uchwały Nr LI/503/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 kwietnia 2014 r. **Nr XLVII/506/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 20 lipca 2018 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje przyjętego Uchwałą Nr XIII/123/99 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 października 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r. **i zmienionego Uchwałą Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 czerwca 2018 r.**

~~Zgodnie z Uchwałą Nr LI/503/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje przedmiotem procedury jest wprowadzenie zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, w szczególności w wyniku przyjęcia Uchwałą Nr XLIX/485/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 20 lutego 2014 r. Strategii Rozwoju Gminy Międzyzdroje na lata 2014-2025.~~

~~Zakres przestrzenny opracowania obejmuje w całości obszar administracyjny Gminy Międzyzdroje.~~

**Zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/506/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 20 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje przedmiotem zmiany studium jest zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy dla działek 80 i 81, obręb 20 oraz wyznaczenie w granicach będących przedmiotem zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje" obszaru pod zabudowę śródmiejską.**

**Wprowadzenie na ww. obszarze pojęcia zabudowy śródmiejskiej w niniejszej zmianie studium nie zamyka możliwości jej wyznaczenia na innych obszarach, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.**

~~Mając na uwadze zakres wprowadzanych zmian przyjęto zasadę redakcji nowego dokumentu z wykorzystaniem aktualnych treści obowiązującego studium bez oznaczania wprowadzanych zmian w części tekstowej i w części graficznej studium.~~

**Zmiany w tekście studium wprowadzone na podstawie Nr XLVII/506/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 20 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje wyróżniono kolorem czerwonym, czcionką pochyłą Arial 10. Informacje nieaktualne przekreślono.**

~~Rysunek studium został w całości opracowany ponownie z uwzględnieniem aktualnego stanu zasobów ewidencyjnych, zainwestowania i przeznaczenia terenu oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego.~~

**Rysunek studium, składający się z arkuszy od 2.1. do 2.4. pozostaje bez zmian. Na arkuszach 2.1, 2.2. i w legendzie na arkuszu 2.4 wprowadzono jedynie granice opracowania zmiany studium, pozostawiając dotychczasową grafikę bez zmian.**

~~Podstawy prawne zaktualizowano na dzień 1 czerwca 2018 r.~~

**Podstawy prawne zaktualizowano na dzień 12 maja 2020 r.**

**SPIS TREŚCI:**

<b>I.</b>	<b>WPROWADZENIE .....</b>	<b>5</b>
1.	Podstawy formalno-prawne opracowania .....	5
2.	Cele studium i zakres merytoryczny opracowania .....	6
3.	Metodyka zapisu rozstrzygnięć studium .....	6
4.	Skutki prawne uchwalenia studium .....	7
5.	Materiały źródłowe: .....	7
<b>II.</b>	<b>UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYDZROJE.....</b>	<b>9</b>
1.	Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu - charakterystyka obszaru gminy i powiązania zewnętrzne .....	9
1.1.	Położenie w regionie, powierzchnia, sieć osadnicza i ludność.....	9
1.2.	Powiązania przestrzenno - gospodarcze i społeczne.....	10
1.3.	Powiązania w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.....	10
1.3.1.	Komunikacja.....	10
1.3.2.	Infrastruktura techniczna.....	11
1.4.	Stan zagospodarowania terenu .....	12
1.5.	Stan prawny gruntów. ....	13
2.	Ład przestrzenny i wymogi jego ochrony.....	13
3.	Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. ....	18
4.	Stan środowiska, wymogi jego ochrony, ochrony przyrody, stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych.....	20
4.1.	Środowisko przyrodnicze - ogólna charakterystyka, powiązania z otoczeniem.....	20
4.2.	Geologia i geomorfologia .....	21
4.3.	Wody powierzchniowe i podziemne.....	22
4.4.	Gleby.....	23
4.5.	Klimat i prognozy zmian.....	24
4.6.	Zasoby przyrody ożywionej.....	26
4.6.1.	Szata roślinna .....	26
4.6.2.	Świat zwierzęcy.....	31
4.7.	Zasoby przyrody nieożywionej.....	34
4.7.1.	Kopaliny i pozyskiwanie surowców .....	34
4.7.2.	Górnictwo i przetwórstwo kopalin .....	35
4.7.3.	Perspektywy i prognoza występowania kopalin.....	35
4.7.4.	Zasoby wód podziemnych w gminie Międzyzdroje .....	36
4.8.	Stan środowiska i jego zagrożenia .....	39
4.9.	Obszary i obiekty prawnie chronione oraz cenne pod względem przyrodniczym .....	43
4.9.1.	Woliński Park Narodowy (WPN) .....	43
4.9.2.	Europejska sieć ekologiczna NATURA 2000.....	44
4.9.3.	Parki Krajobrazowe, Obszary Chronionego Krajobrazu (OchK), Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe (ZPK), Stanowiska dokumentacyjne, Użytki Ekologiczne (UE).....	46
4.9.4.	Parki zabytkowe .....	46
4.9.5.	Pomniki przyrody.....	46
4.9.6.	Lasy ochronne.....	47
4.9.7.	Obszary cenne przyrodniczo .....	47
4.10.	Ocena przydatności funkcjonalnej środowiska .....	48
4.11.	Ocena przydatności dla celów produkcji rolniczej, leśnej i gospodarczego wykorzystania wód.....	49
5.	Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobraz kulturowy. ....	51
5.1.	Układy przestrzenne miejscowości. ....	51
5.2.	Zabudowa. ....	53
5.3.	Zieleń zabytkowa. ....	55
5.4.	Obiekty wpisane do rejestru zabytków. ....	55
5.5.	Obiekty w ewidencji gminnej, w tym wytypowane do wpisu do rejestru zabytków .....	57
5.6.	Strefy ochrony układów zabytkowych .....	59
5.7.	Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych .....	61
5.8.	Ocena wartości zabytkowej i zagrożeń dla krajobrazu kulturowego .....	61
6.	Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.....	62

7.	Potrzeby i możliwości rozwoju gminy .....	63
8.	Warunki i jakość życia mieszkańców .....	65
8.1.	Zasoby mieszkaniowe, wyposażenie w infrastrukturę .....	65
8.2.	Dostępność handlu i usług .....	66
8.3.	Dostępność komunikacyjna .....	66
8.4.	Bezrobocie .....	68
8.5.	Ochrona zdrowia i pomoc społeczna .....	68
8.6.	Oświata i wychowanie dzieci i młodzieży .....	69
8.7.	Czas wolny, kultura i rekreacja .....	69
9.	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	71
9.1.	Komunikacja .....	71
9.1.1.	Komunikacja drogowa .....	71
9.1.2.	Komunikacja kolejowa .....	73
9.1.3.	Komunikacja wodna .....	73
9.1.4.	Komunikacja lotnicza .....	73
9.2.	Infrastruktura techniczna .....	74
9.2.1.	Zaopatrzenie w wodę .....	74
9.2.2.	Odprowadzanie ścieków .....	80
9.2.3.	Gospodarka odpadami .....	82
9.2.4.	Zaopatrzenie w gaz .....	82
9.2.5.	Zaopatrzenie w ciepło .....	83
9.2.6.	Elektroenergetyka .....	83
9.2.7.	Odnawialne źródła energii (OZE) .....	84
9.2.8.	Telekomunikacja, teleinformatyzacja .....	85
10.	Trendy i bariery rozwojowe .....	85
11.	Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy .....	86
<b>III.</b>	<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYDROJE .....</b>	<b>88</b>
1.	Cele polityki przestrzennej .....	88
1.1.	Poprawa warunków życia .....	89
1.2.	Poprawa atrakcyjności turystycznej gminy .....	91
2.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów .....	92
2.1.	Struktura funkcjonalno-przestrzenna .....	92
2.2.	Przeznaczenie terenów, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów .....	110
3.	Obszary zdegradowane oraz wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	118
3.1.	Obszary zdegradowane .....	118
3.2.	Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji .....	119
3.3.	Obszary wymagające rekultywacji lub remediacji .....	119
4.	Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	119
5.	Kierunki i zasady kształtowania leśnej i rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarczego wykorzystania wód powierzchniowych .....	122
6.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	122
7.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	123
8.	Ochrona i kształtowanie struktur przyrodniczych .....	124
8.1.	Warunki hydrogeologiczne i geologiczne .....	124
8.2.	Wody powierzchniowe .....	125
8.3.	Powierzchnia ziemi i gleby .....	125
8.4.	Lasy, zadrzewienia, tereny zieleni .....	126
8.5.	Warunki klimatyczne i adaptacja do zmian klimatycznych .....	126
8.6.	Obiekty i instalacje uciążliwe dla otoczenia, mające wpływ na stan środowiska .....	127
8.7.	Obszary cenne przyrodniczo (poza Wolińskim Parkiem Narodowym) .....	127
8.8.	Proponowane formy ochrony przyrody .....	128
8.9.	Krajobraz naturalny i kulturowy .....	128
9.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej .....	129
9.1.	Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków – warunki i zasady ochrony: .....	129

9.2.	Obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji gminnej oraz proponowane do wpisu do rejestru zabytków – warunki i zasady ochrony:.....	130
9.3.	Strefy ochrony konserwatorskiej – warunki i zasady ochrony: .....	130
9.4.	Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – warunki i zasady ochrony .....	131
9.5.	Ochrona dóbr kultury współczesnej .....	132
9.6.	Ochrona wielkoobszarowa .....	133
10.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	133
10.1.	Infrastruktura komunikacyjna .....	133
10.1.1.	Komunikacja drogowa.....	133
10.1.2.	Komunikacja kolejowa .....	134
10.1.3.	Komunikacja wodna, bezpieczeństwo żeglugi.....	134
10.1.4.	Komunikacja lotnicza .....	135
10.1.5.	Komunikacja rowerowa .....	135
10.1.6.	Komunikacja publiczna/zbiorowa .....	135
10.2.	Zaopatrzenie w wodę .....	135
10.3.	Gospodarka ściekowa.....	137
10.4.	Gospodarka odpadami.....	137
10.5.	Gospodarka elektroenergetyczna .....	137
10.6.	Zaopatrzenie w gaz.....	138
10.7.	Gospodarka ciepła .....	138
10.8.	Telekomunikacja i teleinformatyzacja .....	139
10.9.	Odnawialne źródła energii .....	139
11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. ....	139
12.	Tereny zamknięte. ....	140
13.	Rozwiązania ograniczające negatywne oddziaływanie ustaleń studium.....	142
<b>IV.</b>	<b>UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA DLA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ, SYNTENZA USTALEŃ .....</b>	<b>143</b>

#### SPIS TABEL, DIAGRAMÓW I RYSUNKÓW:

Tabela 1.	Struktura użytkowania gruntów (ewidencyjna) miasta i gminy Międzyzdroje według stanu na dzień 01.01.2016 r. ....	12
Tabela 2.	Struktura władania gruntami wg grup rejestrowych. ....	13
Tabela 3.	Zestawienie obowiązujących planów miejscowych w gminie Międzyzdroje .....	17
Tabela 4.	Siedliska przyrodnicze gminy Międzyzdroje .....	28
Tabela 5.	Istniejące pomniki przyrody: .....	46
Tabela 6.	Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków: .....	56
Tabela 7.	Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków (zgodnie z Zarządzeniem Nr 63/PROM/2018 Burmistrza Międzyzdrojów z dnia 23.04.2018 r.).....	57
Tabela 8.	Wykaz wsi, w których wyznaczono łącznie 20 stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.....	61
Tabela 9.	Wyniki bilansu zapotrzebowania na powierzchnię użytkową i chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w zależności od funkcji.....	64
Tabela 10.	Zasoby mieszkaniowe w gm. Międzyzdroje (stan w dniu 31 grudnia 2014 r.) .....	65
Tabela 11.	Wyposażenie mieszkań w instalacje (% mieszkań wyposażonych w instalacje): .....	66
Tabela 12.	Międzyzdroje – odjeżdżające autobusy PKS i inne (prywatne):.....	67
Tabela 13.	Stacja PKP Międzyzdroje - pociągi pasażerskie odjeżdżające – połączenia bezpośrednie .....	67
Tabela 14.	Liczba miejsc noclegowych w gminie Międzyzdroje w 2014 roku.....	70
Tabela 15.	Wielkość poboru wód podziemnych eksploatowanych zespołowo w ilości:.....	74

Tabela 16. Wydajności eksploatacyjne czynnych studni. ....	74
Tabela 17. Cele strategiczne i operacyjne w Strategii Rozwoju Gminy Międzyzdroje na lata 2014-2015. ....	88
Tabela 18. Proponowane pomniki przyrody .....	128
Tabela 19. Zestawienie łączne obiektów chronionych.....	130
Tabela 20. Zestawienie działek stanowiących teren zamknięty na przebiegu linii kolejowej nr 401. ....	140
Diagram 1. Struktura użytkowania gruntów w gminie Międzyzdroje – procentowy udział powierzchni poszczególnych gruntów w granicach administracyjnych gminy Międzyzdroje (stan na 1.01.2016 r.).....	12
Diagram 2. Procentowy udział powierzchni gleb poszczególnych klas bonitacyjnych w granicach administracyjnych gminy Międzyzdroje .....	50
Diagram 3. Pobór wody surowej dla ujęcia Międzyzdroje.....	75
Diagram 4. Zestawienie - miesięczne poboru wody surowej dla ujęcia Międzyzdroje w latach 2013-2015.....	76
Diagram 5. Pobór wody surowej dla ujęcia Wapnica.....	78
Diagram 6. Zestawienie miesięczne poboru wody surowej dla ujęcia Wapnica w latach 2012-2014 .....	78
Rysunek 1. Położenie gminy Międzyzdroje. ....	9
Rysunek 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Międzyzdroje – stan na maj 2016 r. ....	16
Rysunek 3. Podział fizyczno-geograficzny (Kondracki, 2001) .....	20
Rysunek 4. Regionalizacja gminy Międzyzdroje.....	22
Rysunek 5. Podział zlewni bilansowej na rejony i podrejony wodnogospodarcze .....	37
Rysunek 6. Gleby wyspy Wolin. ....	50
Rysunek 7. Podział na jednostki planistyczne .....	94
Rysunek 8. Granice obszaru zdegradowanego w Międzyzdrojach.....	118
Rysunek 9. Obszar przestrzeni publicznej.....	123

# I. WPROWADZENIE

## 1. Podstawy formalno-prawne opracowania

Wybrane podstawy formalno-prawne opracowania (wg stanu na dzień 6-czerwca-2018-r. **12 maja 2020 r.**) stanowią:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) **(t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 293)**;
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994) **(t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 713)**;
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774, 1688);
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566, 1999, z 2018 r. poz. 810) **(t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 283 i poz. 284)**;
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799.) **(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396, poz. 1403, poz. 1501, poz. 1579, poz. 1680, poz. 1712, poz. 1815, poz. 2087, poz. 2166, poz. 1495, poz. 1527, poz. 2166, poz. 866, poz. 938 i z 2020 r. poz. 284 oraz poz. 695)**;
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142, 10, 650) **(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55)**;
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z 2018 r. poz. 10) **(t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 282)**;
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529, 1566, z 2018 r. poz. 756) **(t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 802)**;
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. **20 lipca 2017 r.** Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, 2180, z 2018 r. poz. 650, 710.) **(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310, poz. 284, poz. 695, poz. 875)**;
- Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2017 r. poz. 2205, z 2018 r. poz. 317) **(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1495 i z 2020 r. poz. 284)**;
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1933, **poz. 1716 i poz. 1716)**;
- Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o ustanowieniu programu wieloletniego „Program ochrony brzegów morskich” (t.j. Dz. U. z 18 maja 2016 r. poz. 678);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 992) **(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 797 i poz. 875)**;
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755) **(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 i poz. 843)**;
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126, z 2018 r. poz. 650, 723) **(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 868, poz. 1214, poz. 2245, M.P. z 2019 r. poz. 892, poz. 1196, Dz. U. z 2019 r. poz. 1495, M.P. z 2019 r. poz. 927 oraz Dz. U. z 2020 r. poz. 284)**;
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 788, z 2018 r. poz. 650, 651) **(t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 6 i poz. 148)**;
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222, z 2018 r. poz. 12, 138, 159, 317) **(Dz. U. z 2020 r. poz. 470)**;
- Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2176);
- Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2017 r. poz. 1148, 1213, 1593, z 2018 r. poz. 9, 650) **(Dz. U. z 2020 r. poz. 261, poz. 284, poz. 568 i poz. 695)**;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 Nr 118, poz. 1233);
- inne przepisy odrębne

oraz

- Uchwała Nr LI/503/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje przyjętego uchwałą Nr XIII/123/99 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 października 1999 r. i zmienionego Uchwałą nr LV/573/10 Rady Miejskiej

skiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r.;

- **Uchwała Nr XLVII/506/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 20 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje przyjętego uchwałą Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 czerwca 2018 r.**

Studium uwzględnia ponadto zasady określone w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, ustalenia Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego 2020, Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (PZPWZ) oraz Strategii Rozwoju Gminy Międzyzdroje (2014-2025).

Z uwagi na brak planu ochrony Wolińskiego Parku Narodowego uwzględniono w Studium ustalenia Zarządzenia Ministra Środowiska z dnia 17 lutego 2016 r. w sprawie zadań ochronnych dla Wolińskiego Parku Narodowego.

## 2. Cele studium i zakres merytoryczny opracowania

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.

Zasadniczym celem opracowania studium, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy, jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Studium jest opracowaniem o charakterze strategicznym, zawierającym ustalenia dotyczące racjonalnego wykorzystania przestrzeni gminy i miasta dla jego zrównoważonego rozwoju. Stanowi jednocześnie podstawę wszelkich działań podejmowanych na terenie gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Jego ustalenia, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy, są wiążące dla organów gminnych przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i jego praktyczne stosowanie, nadaje generalny kierunek dalszym opracowaniom planistycznym oraz pozwala na uzyskanie szerokiej akceptacji dla najważniejszych decyzji dla całej wspólnoty samorządowej przy jednoczesnej dbałości o zdefiniowany interes publiczny.

Studium jest dokumentem na podstawie którego gmina może formułować wnioski do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa i weryfikować przyjęte w nim ustalenia dotyczące obszaru gminy.

Studium pełni również funkcję informacyjną i promocyjną. Zawiera między innymi syntetyczny zestaw podstawowych informacji dotyczących zagospodarowania przestrzennego gminy, stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, układu komunikacyjnego, infrastruktury społecznej i technicznej, bazy administracyjno-gospodarczej, zatrudnienia, bezrobocia itp. Zgromadzony w nim zasób informacji może być wykorzystany nie tylko dla realizacji polityki przestrzennej, ale także dla promocji gminy, sporządzania programów gospodarczych i inwestycyjnych oraz opracowania ofert lokalizacyjnych dla potencjalnych inwestorów.

Zakres merytoryczny opracowania obejmuje m.in.:

- określenie istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z rozwojem gminy, w tym wynikających m.in. ze zidentyfikowanych zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zagospodarowania, prawa własności gruntów, jakości życia mieszkańców, zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- określenie obszarów objętych ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ustalenie dla nich zasad ochrony i użytkowania,
- sformułowanie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy i w przeznaczeniu terenów a także kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenu, zasad rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- określenie polityki gminy w zakresie sporządzania planów miejscowych.

Szczegółowy zakres przedmiotowy oraz cele studium wynikają bezpośrednio z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10), i pośrednio z innych ustaw oraz regulacji prawnych.

## 3. Metodyka zapisu rozstrzygnięć studium

Podstawą do zapisu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest określenie funkcji użyt-



kowania i zagospodarowania terenu. Dla poszczególnych funkcji ustalono dopuszczalny sposób użytkowania i zagospodarowania terenu. Dla zapisu ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy podzielono teren opracowania na jednostki planistyczne – wskazując jednocześnie obszary opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w ramach których będą dokonywane podziały wewnętrzne, zgodnie z przypisanymi ustaleniami funkcjonalnymi.

Dla każdej jednostki planistycznej sformułowano wytyczne i ustalenia planistyczne, określające jej funkcje w strukturze przestrzennej, kierunki przekształceń i inwestycje priorytetowe.

Dla obszaru Wolińskiego Parku Narodowego przyjęto, zgodnie z art. 22 ust. 2 pkt 1 i ust. 3 oraz art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142, 10, 650.) (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55), że zarządzanie obszarem parku realizowane jest na podstawie „Rocznych zadań ochronnych” (Zarządzenie Ministra Środowiska z dnia 17 lutego 2016 r. w sprawie zadań ochronnych dla Wolińskiego Parku Narodowego).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z ustaleń studium wyłączony jest obszar morskich wód wewnętrznych obejmujących w części wody Zalewu Szczecińskiego z jez. Wicko, stanowiący jednocześnie część administracyjnego obszaru gminy Międzyzdroje. W zasięgu morskich wód wewnętrznych znajduje się część obszaru WPN. Jest to obszar o istotnym znaczeniu dla formułowania zarówno uwarunkowań jak i kierunków rozwoju, głównie południowej części gminy. W szczególności stanowi on podstawę realizacji strategii rozwoju turystyki i wykorzystania zasobów wodnych na rzecz rozwoju gospodarczego gminy. Dlatego mimo formalnego wyłączenia z rozstrzygnięć i ustaleń studium, pośrednio obszar ten stanowi podstawę formułowania kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Opracowanie studium obejmuje:

- część tekstową – uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem zawierającym objaśnienie przyjętych rozwiązań i syntezę ustaleń projektu studium,
- część graficzną - mapa w skali 1:10 000 oraz mapy miejscowości w skali 1:5 000.

#### 4. Skutki prawne uchwalenia Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem prawa miejscowego. Jest aktem kierownictwa wewnętrznego, określającym zasady polityki przestrzennej gminy, co oznacza, że wiąże swoimi ustaleniami podmioty działające w ramach struktur samorządowych. Studium nie jest przepisem gminnym, ale wywołuje pośrednio skutki prawne poprzez wpływ na ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W celu oceny aktualności studium burmistrz prowadzi analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. Natomiast rada gminy podejmuje w tym zakresie stosowną uchwałę w sprawie stwierdzenia aktualności studium i planów miejscowych lub potrzeby wprowadzenia określonych zmian.

Jest to istotny element prowadzenia polityki przestrzennej ponieważ zgodnie z obowiązującym obecnie prawem sporządzanie planów miejscowych powinno odbywać się właśnie w oparciu o przedmiotową uchwałę rady gminy poprzedzoną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

#### 5. Materiały źródłowe:

Na potrzeby opracowania zmiany studium przeanalizowano, wykorzystano lub wykonano następujące materiały planistyczne:

a) w zakresie ogólnym:

- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego – Uchwała Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r.,
- Strategia Rozwoju Gminy Międzyzdroje na lata 2014-2025 - Uchwała Nr XLIX/485/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 20 lutego 2014 r.
- obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje przyjęte Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r.
- **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje przyjęte Uchwałą Nr XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14**



**czerwca 2018 r.**

- Wnioski i postulaty składane przez instytucje, gminy sąsiednie i osoby fizyczne.
- b) w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy:
- Inwentaryzacja terenowa gminy Międzyzdroje – RBGPWZ 2014/2015,
  - **Inwentaryzacja terenowa obszaru objętego zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, tj. działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 i 299, obręb nr 20 Międzyzdroje – AMS Consulting, 20.09.2019 r., 15.11.2019 r. i 03.02.2020 r.**
  - Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Międzyzdroje – RBGPWZ, Szczecin 2016 r.,
  - Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – RBGPWZ, Szczecin 2016/2017 - **aktualizacja Bilansu w zakresie treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestały być aktualne,**
  - Rejestry decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z lat 2010-2015 – Urząd Miejski w Międzyzdrojach,
  - Rejestry decyzji pozwoleń na budowę z lat 2010-2015 – Starosta Powiatu Kamieńskiego 2016,
- c) w zakresie ochrony środowiska:
- Opracowanie ekofizjograficzne – RBGPWZ 2015 (aktualizacja 2017),
  - Rozporządzenia i zarządzenia organów administracji rządowej, w tym Urzędu Morskiego w Szczecinie odnoszące się do obszaru gminy Międzyzdroje,
  - Zarządzenie Ministra Środowiska z dnia 17 lutego 2016 r. w sprawie zadań ochronnych dla Wolińskiego Parku Narodowego,
  - Materiały ze Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim dotyczące ewidencji gruntów wg stanu na dzień 01.01.2016 r.
- d) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- Archeologia gminy Międzyzdroje – Paulina Kubacka-Szymczak, Szczecin 2008 r.,
  - Gminna Ewidencja Zabytków – Zarządzenie Nr 63/PROM/2018 Burmistrza Międzyzdrojów z 23 kwietnia 2018 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Międzyzdroje,
  - Studium wartości kulturowych gminy Międzyzdroje – M. Opęchowski, T. Wolender 2009,
  - Aktualizacja Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Międzyzdroje 2010-2020 – Uchwała Nr LVIII/591/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 września 2010 r.
  - **Zawiadomieniu ZWKZ w Szczecinie (znak: DZ.E.5140.41.1.2019/2020.AR z dnia 14 kwietnia 2020 r.) o sporządzeniu nowej karty zabytku nieruchomego niewpisanego do rejestru zabytków dla układu urbanistycznego miasta Międzyzdroje, gm. Międzyzdroje, pow. Kamień Pomorski.**

## II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYZDROJE

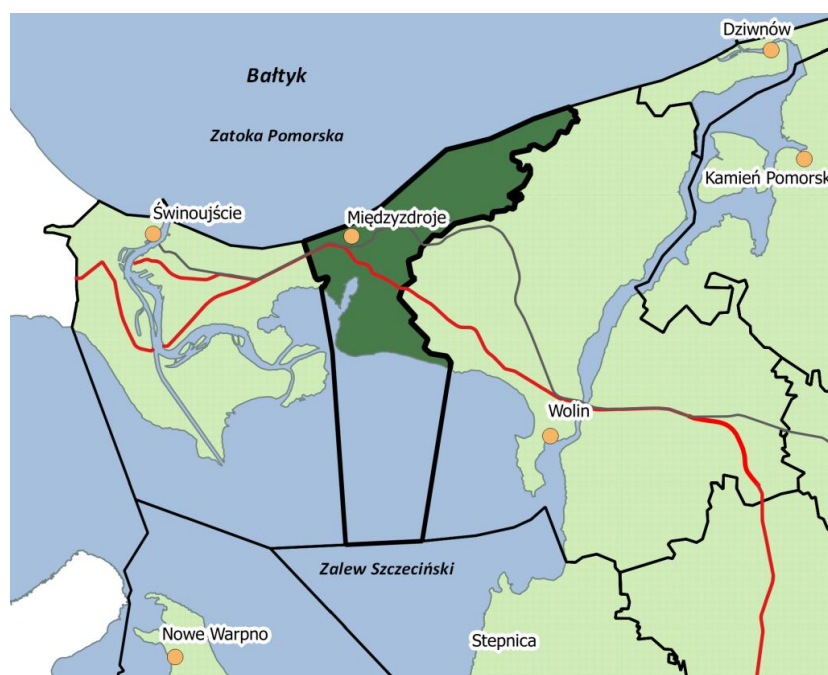
### 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu - charakterystyka obszaru gminy i powiązania zewnętrzne

#### 1.1. Położenie w regionie, powierzchnia, sieć osadnicza i ludność.

Gmina Międzyzdroje położona jest w północno-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego na Wyspie Wolin oddzielonej od stałego lądu od zachodu cieśniną Świny, od wschodu cieśniną Dziwny. Południowe obrzeżenie stanowi jezioro Wicko Wielkie i Małe oraz Zalew Szczeciński (morskie wody wewnętrzne), natomiast północne Zatoka Pomorska (morze terytorialne). Część wschodnia Międzyzdrojów leży na zachodnich stokach Pasma Wolińskiego, na którym dominują wzgórza Gosań (93,4 m n.p.m.) i Grzywacz (115,9 m n.p.m.), a na południe od miasta Leśnogóra (91 m n.p.m.). Około 60 % lądowej części gminy zajmuje Woliński Park Narodowy powołany w 1960 roku. W gminie zgodnie z wykazem nazw miejscowości obowiązującym od 1 stycznia 2011 r. znajduje się 10 miejscowości: Międzyzdroje (miasto), Lubiewo (cz. miasta), Lubin (sołectwo), Wicko(sołectwo), Zalesie (cz. wsi Wicko), Wapnica (sołectwo), Trzciągowo (cz. wsi Wapnica), Kępa (cz. wsi Wapnica), Grodno (osada) oraz Biała Góra (osada). Siedzibą gminy jest miasto Międzyzdroje.

Według podziału administracyjnego gmina Międzyzdroje jest jedną z sześciu gmin powiatu kamieńskiego. Zajmuje obszar o powierzchni 114,38 km<sup>2</sup> co daje jej 34 pozycję pod względem wielkości wśród 54 gmin miejsko-wiejskich woj. zachodniopomorskiego i 90 pozycję wśród wszystkich 114 gmin. Graniczy: od zachodu ze Świnoujściem – miastem na prawach powiatu, od północy z pasem morza terytorialnego RP, od wschodu z gminą Wolin oraz od południa z gminą Stepnica (wyłącznie na obszarze wód Zalewu Szczecińskiego).

Rysunek 1. Położenie gminy Międzyzdroje.



źródło: opracowanie własne

Ośrodek administracyjny gminy znajduje się w mieście Międzyzdroje, oddalonym od Szczecina o ok. 95 km, od najbliższego przejścia granicznego w Świnoujściu o ok. 55 km i od innych ośrodków miejskich Wolina (18 km), Kamienia Pomorskiego (39 km) oraz Goleniowa (61 km).

Wg danych GUS w 2014 r. liczba ludności gminy Międzyzdroje wynosiła 6 583 osoby, co daje obecnie wskaźnik 58 osób/1 km<sup>2</sup> powierzchni ogólnej gminy i 34 miejsce wśród gmin miejsko-wiejskich pod względem zaludnienia (średnia wojewódzka wynosi 75 osób/1 km<sup>2</sup>).

## 1.2. Powiązania przestrzenno - gospodarcze i społeczne.

Główne funkcje gminy to:

- mieszkalnictwo i działalność usługowa towarzysząca funkcji mieszkaniowej,
- administracja i obsługa ludności (oświata i szkolnictwo, służba zdrowia, kultura, opieka społeczna),
- turystyka, rekreacja i wypoczynek wraz towarzyszącymi usługami,
- ochrona zasobów środowiskowych,
- gospodarka leśna,
- gospodarka morska/rybacka.

Położenie i ukształtowanie terytorium gminy decyduje o charakterze i profilu jej gospodarki. Jest ona ukierunkowana na wykorzystanie turystycznego potencjału wynikającego przede wszystkim z renty położenia pomiędzy wodami Zatoki Pomorskiej i Zalewu Szczecińskiego w jednym kierunku a Wolińskim Parkiem Narodowym i Deltą Wsteczną Świny na drugim kierunku. Na powyższe niezwykle korzystne uwarunkowania środowiskowe nakładają się inne elementy, jak bliskie sąsiedztwo granicy z Niemcami, położenie w otoczeniu i w zasięgu oddziaływania dużych ośrodków miejskich Świnoujścia i Szczecina, bardzo dobre skomunikowanie drogowe i kolejowe z regionem i krajem. Infrastruktura gospodarki morskiej - morskie porty i przystanie: przystań morska w Międzyzdrojach, przystań rybacka w Międzyzdrojach, morski port rybacki w Wapnicy (z portem jachtowym Marina Wapnica), port morski w Lubinie. Wszystkie te elementy składają się na unikalny w skali kraju potencjał dla rozwoju gospodarczego gminy opartego o branżę turystyczną.

Turystyka jest zatem dominującą branżą gospodarki gminy i podstawą jej rozwoju. Niemniej jednak przy obecnym stanie rozwoju zaplecza, bazy noclegowej i oferty usługowej ma ona charakter wybitnie sezonowy, co niekorzystnie wpływa przede wszystkim na sytuację na lokalnym rynku pracy a przez to na sytuację ekonomiczną społeczności gminy. Długie okresy pozostawania bez zatrudnienia, niskie kwalifikacje zawodowe i braki w wykształceniu to główne problemy dotykające społeczność lokalną.

Wyjściem z tej sytuacji będzie podejmowanie działań na wielu płaszczyznach, w tym na rzecz przedłużania sezonu wypoczynkowego i rozwoju oferty turystyki całorocznej, ale także na płaszczyznach związanych z wykształceniem mieszkańców gminy.

Pomijając wyszczególnione wyżej problemy należy wskazać, że gmina Międzyzdroje cechuje się dobrym poziomem wskaźników ekonomicznych na tle powiatu i województwa. Dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w 2014 wynosiły 5 724 zł, co dało gminie 4 miejsce w województwie. Podstawowymi pozycjami w dochodach gminy były dochody od osób prawnych i od osób fizycznych (52,4 %) oraz dochody z gospodarki mieszkaniowej (26,9 %). Dochody własne gminy stanowiły 83,8 % dochodów gminy ogółem. Wydatki budżetu gminy w 2014 na 1 mieszkańca wynosiły 5 531 zł co sytuowało gminę na 11 miejscu w województwie.

Ze względu na położenie, w tym na przebiegu głównych arterii komunikacyjnych o znaczeniu międzynarodowym (droga E-65 i linia kolejowa CE-59), gmina pozostaje w zasięgu oddziaływania dwóch dużych ośrodków miejskich Szczecina jako ośrodka wojewódzkiego i Świnoujścia jako ośrodka o znaczeniu regionalnym. Zarówno położenie jak i rola Międzyzdrojów wskazują na uzasadnione ujęcie gminy w zasięgu miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego i jednocześnie w obszarze Transgranicznego Regionu Metropolitalnego Szczecina.

## 1.3. Powiązania w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

### 1.3.1. Komunikacja

Komunikacja drogowa – drogową obsługę komunikacyjną oraz powiązania zewnętrzne z regionem i krajem zapewnia droga krajowa nr 3 z jedynym w granicach gminy węzłem drogowym w klasie technicznej S zlokalizowanym na południe od miasta Międzyzdroje. Droga krajowa nr 3 o znaczeniu międzynarodowym (projektowana droga ekspresowa S3 w ciągu międzynarodowej drogi E 65) łączy Międzyzdroje ze Świnoujściem i terminalem promowym (16 km), Wolinem (18 km), Goleniowem i drogą krajową nr 6 a dalej autostradą A6 (95 km) i ze Szczecinem. Na węźle drogi nr 3 swój przebieg rozpoczyna droga wojewódzka nr 102, która przez miasto Międzyzdroje i dalej Wisetkę (11 km), Dziwnów (27 km) Kamień Pomorski (39 km) biegnąc wzdłuż wybrzeża łączy gminę z Kołobrzegiem (103 km). Drogi powiatowe nr: 001Z Zalesie - Wicko - Wapnica - Lubin (8 km) i 002Z Wapnica - Trzciągowo - droga krajowa nr 3 (5 km) obsługują wyłącznie miejscowości na terenie gminy. Droga powiatowa Nr 0003Z relacji Wisetka – Mokrzyca Wielka nie obsługuje miejscowości położonych na terenie gminy Międzyzdroje.

Komunikacja kolejowa - drugim równie ważnym elementem infrastruktury komunikacyjnej jest

zelektryfikowana linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 401 (w ciągu międzynarodowej drogi kolejowej E-59/CE-59) łącząca Świnoujście ze Szczecinem – Dąbie i dalej ze Szczecinem (Berlinem) i Poznaniem (Warszawą). Węzeł w Wysokiej Kamieńskiej pozwala również na połączenie z Kamieniem Pomorskim. Dostępność do infrastruktury kolejowej zapewniają stacja w Międzyzdrojach położona we wschodniej części miasta oraz w znacznie mniejszym zakresie i obejmującym wyłącznie połączenia regionalne stacja Lubiewo (obsługuje jedynie pociągi regionalne relacji Szczecin Główny – Świnoujście).

Komunikacja wodna - kolejny element infrastruktury komunikacyjnej i transportowej stanowią tory wodne, porty i przystanie. Zapewniają one powiązania po stronie Bałtyku poprzez przystań „Molo Międzyzdroje” w relacjach krajowych do Świnoujścia i międzynarodowych do portów niemieckich – Bansin, Heringsdorf oraz Alhbeck. Po stronie Zalewu Szczecińskiego powiązania zapewniają porty w Wapnicy i Lubinie oraz tory wodne w kierunku Szczecina, Nowego Warpna i Trzebieży z możliwością wyjścia na Bałtyk poprzez cieśniny Dziwny i Świny.

Komunikacja lotnicza - w odległości 26 km od miasta Międzyzdroje znajduje się najbliższy niemiecki port lotniczy Heringsdorf/ Świnoujście, który obsługuje sezonowo połączenia z kilkoma miastami europejskimi, głównie w Niemczech, ale także z Krakowem i Warszawą. Utrudnieniem w dostępie do lotniska jest przeprawa promowa w Świnoujściu, która wydłuża czas dojazdu do godziny w wariancie minimalnym i kilku godzin w okresach szczytowego obciążenia sezonowego. Po stronie polskiej Port Lotniczy Szczecin-Goleniów oddalony jest od Międzyzdrojów o 61 km (50 min. jazdy samochodem). Oferuje on stałe połączenia z Warszawą, miastami w Norwegii i na Wyspach Brytyjskich. Najbliżej położone lotniska obsługujące połączenia globalne znajdują się w Berlinie (odległość od Międzyzdrojów to ok. 260 - 270 km z czasem dojazdu samochodem ok. 2,5 do 3 godzin).

### 1.3.2. Infrastruktura techniczna

Elektroenergetyka – przez teren gminy Międzyzdroje przebiegają elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego napięcia WN-110 kV, tworzące pierścieniowy ciąg liniowy relacji: Reclaw (gm. Wolin) – Międzyzdroje – Świnoujście – Warszów – Reclaw. Zaopatrzenie w energię zapewnia stacja elektroenergetyczna - GPZ Międzyzdroje.

Gazownictwo – przez obszar gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300, biegnący od strony Wolina przez Międzyzdroje do Świnoujścia. Jest to gazociąg zaopatrujący w gaz gminy: Wolin, Międzyzdroje i Świnoujście. Ponadto został zbudowany nowy gazociąg przesyłowy DN 800 łączący Terminal LNG w Świnoujściu z istniejącym systemem przesyłowym gazu, w rejonie Goleniowa.

Ciepłownictwo – w zakresie ciepłownictwa powiązania zewnętrzne nie występują.

Telekomunikacja – powiązania międzycentralowe realizowane są światłowodowymi kablami okręgowymi i dalekosiężnymi relacji: Wolin – Wapnica – Międzyzdroje – Świnoujście, oraz radiolinią Grzywacz – Troszyn (gm. Wolin). Obsługę gminy zapewniają urządzenia centralowe zlokalizowane w Międzyzdrojach oraz w Wapnicy. Ponadto dla potrzeb operatorów sieci komórkowych funkcjonują radiolinie: Grzywacz – Parłówek, Grzywacz – Świnoujście, Świnoujście – Międzyzdroje.

Zaopatrzenie w wodę – brak obecnie powiązań zewnętrznych, jednak z uwagi na słabo rozwiniętą sieć hydrograficzną gminy Międzyzdroje, zaopatrzenie w wodę gminy uzależnione jest od zasobów wód podziemnych i powierzchniowych wyspy Wolin. Znaczna część gminy położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 - Zbiornik wyspy Wolin (GZWP nr 102) o udokumentowanych zasobach dyspozycyjnych i warunkach hydrogeologicznych ochrony zbiornika, w tym dla ujęcia Kodrąbek (gm. Wolin), z którego planowane jest uzupełnienie niedoborów wody dla gminy Międzyzdroje.

Gospodarka ściekowa - Na terenie gminy Międzyzdroje w ramach IV AKPOŚK 2015 wyznaczono dwie aglomeracje pn.: Międzyzdroje i Wapnica – brak powiązań zewnętrznych.

Aglomeracja Międzyzdroje z biologiczną oczyszczalnią w Międzyzdrojach obsługuje 25 585 RLM. Oczyszczalnia spełnia standardy odprowadzanych ścieków dla aglomeracji < 100 000 RLM. Do aglomeracji kierowane są ścieki z Białej Góry i Grodna zlokalizowanych poza jej obszarem. Aglomeracja Wapnica z oczyszczalnią ścieków w Wapnicy obsługuje 2 049 RLM. System kanalizacji grupowej obejmuje miejscowości: Wapnica, Zalesie, Wicko, Kępa, Trzciągowo i Lubin. Oczyszczalnia spełnia standardy odprowadzanych ścieków dla aglomeracji <150 000 RLM.

Usuwanie odpadów - odpady komunalne wytwarzane na terenie gminy, wywożone są w sposób zorganizowany na stację przeładunkową w Świnoujściu, a następnie do Regionalnego Zakładu Gospodarowania Odpadami (RZGO) w Słajsinie, gmina Nowogard.

#### 1.4. Stan zagospodarowania terenu

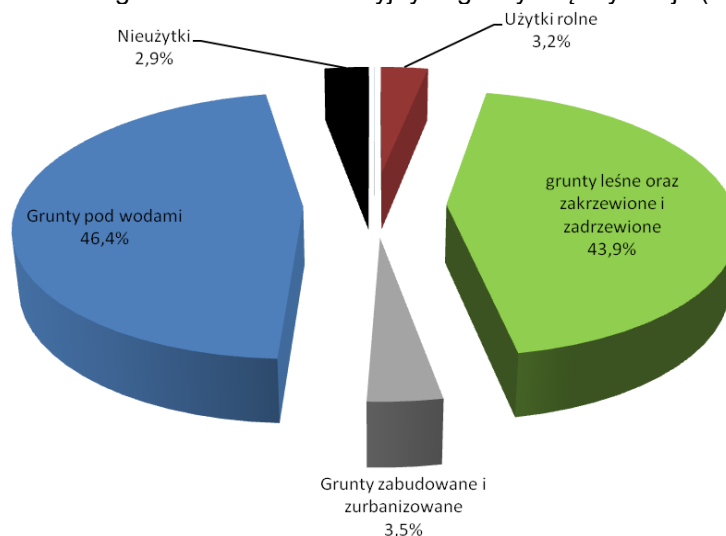
Wg danych ewidencyjnych powierzchnia gminy Międzyzdroje wynosi 114,38 km<sup>2</sup>. Największy udział w strukturze użytkowania mają grunty pod wodami, obejmują one teren 5309 ha, co stanowi 46,4 % całej administracyjnej powierzchni gminy. Wśród pozostałych użytków dominują lasy i grunty leśne zajmujące powierzchnię 5034 ha, tj. 43,9 % obszaru gminy. Wśród pozostałych dominują grunty rolne, grunty zabudowane i zurbanizowane oraz nieużytki.

**Tabela 1.** Struktura użytkowania gruntów (ewidencyjna) miasta i gminy Międzyzdroje według stanu na dzień 01.01.2016 r.

I.p.	Wyszczególnienie	Miasto [ha]	Obszar wiejski [ha]	Powierzchnia gminy [ha]
1.	<b>Użytki rolne - razem</b>	<b>58</b>	<b>299</b>	<b>357</b>
	Grunty orne	49	157	206
	Sady	3	10	13
	Łąki	4	60	64
	Pastwiska	0	33	33
	Grunty pod rowami	2	4	6
	Grunty pod stawami	0	0	0
	Grunty rolne zabudowane	0	35	35
2.	<b>Lasy i grunty leśne</b>	<b>90</b>	<b>4942</b>	<b>5032</b>
3.	<b>Grunty pod wodami</b>	<b>0</b>	<b>5307</b>	<b>5307</b>
	Morskimi wewnętrznymi	0	5296	5296
	Stojące	0	11	11
	Płynące	0	0	0
4.	<b>Tereny zabudowane i zurbanizowane</b>	<b>269</b>	<b>136</b>	<b>405</b>
	Tereny kolejowe	0	0	0
	Drogi	42	73	115
	Inne tereny komunikacyjne	0	2	2
	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	53	3	56
	Tereny przemysłowe	7	1	8
	Zurbanizowane tereny niezabudowane	14	1	15
	Tereny mieszkalne	80	9	89
	Inne tereny zabudowane	58	28	86
	Użytki kopalne	15	19	34
5.	<b>Tereny różne</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
6.	<b>Nieużytki</b>	<b>33</b>	<b>302</b>	<b>335</b>
7.	<b>Razem:</b>	<b>450</b>	<b>10988</b>	<b>11438</b>

Źródło: Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim – marzec 2016 r.

**Diagram 1.** Struktura użytkowania gruntów w gminie Międzyzdroje – procentowy udział powierzchni poszczególnych gruntów w granicach administracyjnych gminy Międzyzdroje (stan na 1.01.2016 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim – marzec 2016 r.

## 1.5. Stan prawny gruntów.

Tabela 2. Struktura władania gruntami wg grup rejestrowych.

Nr gr. rej.	Nr pod gr. Rej.	Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy lub podgrupy rejestrowej	Powierzchnia (ha)		
			Miasto	Obszar wiejski	Razem
1	1.1	Grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	3	1	5403
	1.3	Grunty w trwałym zarządzie państ. jedn. organizacyjnych z wyłączeniem gruntów PGL	2	4885	
	1.4	Grunty wchodzące w skład zas. nier. Skarbu Państwa z wył. gr. przekaz. w trwały zarząd	125	386	
	1.6	Grunty Skarbu Państwa przekazane do zagosp. Woj. skowej Agencji mieszkaniowej	1	0	
2	2.1	Grunty SP w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	3	2	5386
	2.2	Grunty SP w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	30	5341	
	2.4	Grunty SP w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	7	3	
3		Grunty spółek SP, przeds. państwowych i innych państwowych osób prawnych	2	1	3
4	4.1	Gr. Wchodzące w skład gm. zas. nier. z wyłączeniem gr. przekaz. w trwały zarząd	134	101	244
	4.2	Grunty i gmin i związków międzygm. przekaz. w trwały zarząd gminnym jedn. organizacyjnym	1	8	
5	5.1	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	12	3	25
	5.3	Grunty i gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	2	0	
	5.4	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	7	1	
7	7.1	Grunty osób fizycznych wchodzących w skład gospodarstw rolnych	5	88	283
	7.2	Grunty osób fizycznych nie wchodzących w skład gospodarstw rolnych	74	116	
8	8.2	Grunty, które są własnością spółdzielni mieszkaniowych i ich zw. oraz grunty, których właściciele nie są znani	2	0	5
	8.3	Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 8 grupy	3	0	
9		Grunty kościołów i związków wyznaniowych	0	1	1
11	11.1	Gr. wchodzące w skład pow. zas. nier. z wyłączeniem gr. przek. w trwały zarząd	0	18	19
	11.2	Grunty powiatów przekazane w trwały zarząd oraz grunty, których właściciele nie są znani	0	1	
13	13.1	Grunty wchodzące w skład woj. zasobów nieruchomości z wyłączeniem gr. przekaz. w trwały zarząd	10	17	27
15	15.1	Grunty spółek prawa handlowego	24	15	42
	15.3	Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 15 grupy	3	0	
Łączna powierzchnia gruntów			450	10988	11438

Źródło: Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim 2016 r.

Z powyższego zestawienia wynika, że największą grupę własnościową stanowią grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych (Lasów Państwowych) oraz grunty Skarbu Państwa w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych (w szczególności morskie wody wewnętrzne w zarządzie Urzędu Morskiego w Szczecinie).

## 2. Ład przestrzenny i wymogi jego ochrony.

Pojęcie ładu przestrzennego zostało formalnie zdefiniowane w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przez ład przestrzenny zgodnie z zapisem ustawy należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-

gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny obok zrównoważonego rozwoju, jest zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o pizp, podstawą działań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej podejmowanych przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej. Stanowi także podstawę działań w zakresie przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Art. 1 ust. 2 ustawy o pizp (choć nie stanowi formalnej hierarchii wymienionych w nim zagadnień), stawia jednak wymagania ładu przestrzennego na pierwszym miejscu w katalogu czynników uwzględnianych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rangę zagadnienia potwierdza również zapis art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – „Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, ...”.

Ład przestrzenny zgodnie z zapisami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego obejmuje m.in.:

- logikę przestrzenną, wyrażającą się w racjonalnym rozmieszczeniu elementów struktury zagospodarowania przestrzennego,
- przestrzenną czytelność struktury,
- zachowanie walorów środowiska przestrzeni i środowiska kulturowego,
- dostosowanie struktur zagospodarowania do wykształconych i akceptowanych społecznie wzorców zachowań,
- optymalne relacje pomiędzy centrum a obszarami peryferyjnymi,
- pozytywny wyraz estetyczno-krajobrazowy,
- optymalizację przepływu towarów i przemieszczeń osób,
- eliminację przestrzeni kryminogennych.

Ład przestrzenny przejawia się i powinien być realizowany w różnych skalach przestrzennych (ponadnarodowej, krajowej, regionalnej, lokalnej aż wreszcie - szczegółowej w obszarze dzielnicy, kwartału, pierzei, działki) uwzględniając wyraz estetyczny kształtowany przez jakość urbanistyki i architektury, dostępność i jakość przestrzeni publicznej.

#### Stan ładu przestrzennego w gminie Międzyzdroje.

Gmina Międzyzdroje jest jedną z najbardziej rozpoznawalnych, tzw. „markowych” gmin województwa zachodniopomorskiego zarówno z perspektywy regionu jak i mieszkańców innych części kraju. A zatem z uwagi na szczególne uwarunkowania fizyczno-geograficzne i wysoką atrakcyjność turystyczną należy umiejętnie eksponować jej atuty i chronić walory poprzez rozsądne kształtowanie i dbałość o zachowanie ładu przestrzennego w jego szerokim rozumieniu.

Z uwagi na skalę opracowania i specyficzne uwarunkowania przestrzenne gminy Międzyzdroje, której struktura osadnicza i funkcjonalna są w dużej mierze wypadkowymi uwarunkowań naturalnych i pełnionych funkcji, na potrzeby studium przeanalizowano stan ładu przestrzennego w skali szczegółowej - urbanistyczno-architektonicznej.

#### Identyfikacja problemów, diagnoza stanu na podstawie wybranych przykładów:

- chaos przestrzenny potęgowany przez nieharmonijną zabudowę, mieszanie stylów architektonicznych i skali,
- niedostosowanie nowej zabudowy do tradycyjnej architektury lokalnej - zarówno pod względem gabarytów, form, materiałów budowlanych czy kolorystyki,
- agresywna i dysharmonijna kolorystyka elewacji zarówno nowych, jak i historycznych budynków odrestaurowanych bez poszanowania historycznych środków wyrazu,
- dewastacje, zaniedbania i degradacja obiektów o walorach kulturowych,
- zaniechanie użytkowania niektórych obiektów budowlanych (zarówno historycznych, jak i współczesnych),
- zły stan techniczny zabytkowych i nieobjętych ochroną historycznych obiektów,
- fragmentaryczna renowacja elewacji – stanowiąca odzwierciedlenie struktury własnościowej obiektu lub jego różnych funkcji,
- zmiany w historycznych elewacjach budynków (wymiana stolarki, pokrycia dachowego, tynku bez poszanowania pierwotnej kompozycji, podziałów, boniowania etc.) niezgodne z tradycyjnym charakterem i estetyką zabudowy lokalnej,
- uzupełnienie historycznej tkanki urbanistycznej obcymi stylowo lub substandardowymi obiektami – w tym związanymi z obsługą turystów,



- powszechność występowania obiektów tymczasowych tzw. blaszaków, budek, kiosków, namiotów i innych obiektów niezwiązanych na trwałe z gruntem i obcych zabudowie historycznej a także nieestetycznych garaży,
- sytuowanie tymczasowych obiektów usługowych na prywatnych posesjach w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznych,
- stosowanie nieestetycznych i obcych kulturowo ogrodzeń i płotów, zwłaszcza prefabrykowanych betonowych,
- ubytki w nawierzchni ciągów komunikacyjnych oraz ich niewłaściwe uzupełnienia i renowacje (używanie zbyt wielu rodzajów materiału, kolorystyki i wzorów a także niedopasowanie do kontekstu miejsca czy już istniejących form nawierzchni),
- nieestetyczne i niedostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych zejścia na plażę,
- lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach przy eksponowanych ciągach komunikacyjnych,
- reklamy i szyldy na elewacjach, ogrodzeniach oraz wolnostojące, których wygląd, liczba oraz skala znacząco obniżają walory estetyczne poszczególnych obiektów, ulic, placów i całych jednostek osadniczych,

### Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego w gminie Międzyzdroje

Problematyka ochrony i kształtowania ładu przestrzennego została ujęta w dokumentach gminnych: Strategii Rozwoju Gminy Międzyzdroje na lata 2014-2025, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, Aktualizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Międzyzdroje 2010-2020, Koncepcji rewitalizacji zabudowy nadmorskiej gminy Międzyzdroje.

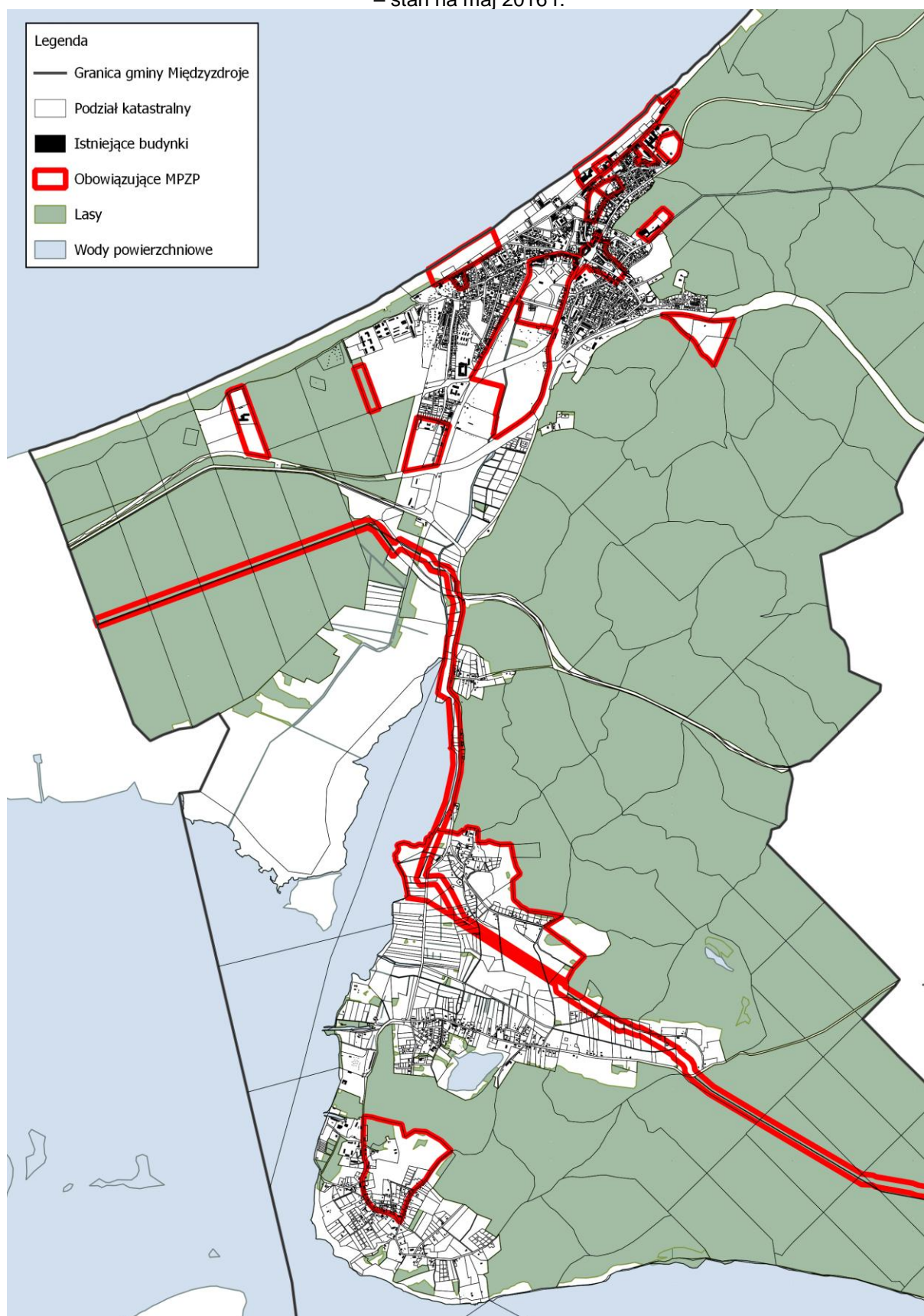
Ponadto, zgodnie z zapisami studium gmina konsekwentnie opracowuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które w odróżnieniu od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób trwały i przejrzysty formułują zasady kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy a tym samym ochrony ładu przestrzennego. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zajmują (wg stanu na maj 2016 r.) powierzchnię 248,2 ha. Stanowi to ok. 2,1 % całkowitej powierzchni gminy, 3,9 % powierzchni gminy z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych i 9,7 % powierzchni gminy z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych i terenu Wolińskiego Parku Narodowego. Uwzględniając oczywiste ograniczenia w zagospodarowywaniu terenów WPN i morskich wód wewnętrznych można przyjąć umownie, iż gmina posiada 10% pokrycie planami miejscowymi.

Ważnym problemem w obszarze kształtowania i ochrony ładu przestrzennego jest polityka wobec reklamy. Jest to niezwykle trudna do opanowania materia o bardzo dużym i niekorzystnym oddziaływaniu w przestrzeni. Kwestia ta została częściowo uregulowana ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. *o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu*, tzw. ustawą krajobrazową. Ustawa krajobrazowa umożliwia gminom uchwalanie zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń w formie aktu prawa miejscowego. Ustawa weszła w życie 11 września 2015 r., dlatego wdrożenie procedury opracowania uchwały reklamowej należy uznać za jedno z ważniejszych zadań jakie gmina powinna realizować w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego jest realizowana w gminie poprzez wdrażanie ustaleń wymienionych powyżej dokumentów, ale przede wszystkim poprzez ustalenia planów miejscowych a docelowo również przepisów formułowanych na podstawie ustawy krajobrazowej.

Realizacja ustaleń zapisanych w dokumentach strategicznych, programowych i prawie miejscowym jest stopniowo wdrażana. Jest to jednak proces długotrwały i wymagający oprócz edukacji, budowy świadomości, dużych nakładów finansowych zarówno ze strony gminy jak i inwestorów prywatnych. Koszty te rozkładają się na etap planowania miejscowego i uzbrojenia terenów (ponosi je gmina) oraz na etap realizacji budowlanej, której standard i poziom estetyczny mimo właściwych zapisów planów miejscowych jest wprost uzależniony od nakładów inwestycyjnych podmiotów realizujących zagospodarowanie terenu.

**Rysunek 2.** Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Międzyzdroje – stan na maj 2016 r.



Źródło: Opracowanie własne RBGPWZ 2016 r.

Tabela 3. Zestawienie obowiązujących planów miejscowych w gminie Międzyzdroje

Lp.	Tytuł planu	Nr uchwały Rady Miejskiej	Publikacja w dzienniku urzędowym	Pow. [ha]
Plany uchwalone na podstawie Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym				
1.	Zmiana w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego „Promenady” w Międzyzdrojach dotycząca ulic: 1000-lecia Państwa Polskiego – Traugutta – Książąt Pomorskich - Kościuszki	XXXIX/322/98 z 17.03.1998 r.	Dz. Urz. Woj. Szcz. Nr 14, poz. 91	1,53
2.	Zmiana w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego „Promenady” w Międzyzdrojach dotycząca terenu w rejonie ulic: Park – 100-lecia Państwa Polskiego – Krasickiego – Książąt Pomorskich - Traugutta	XXXIX/323/98 z 17.03.1998 r.	Dz. Urz. Woj. Szcz. Nr 12, poz. 73	2,07
3.	Zmiana w planie szczegółowego zagospodarowania przestrzennego „promenady” w Międzyzdrojach dotycząca terenu w rejonie ul. Turystycznej – ul. Ludowej – ul. Bohaterów Warszawy	VIII/75/99 z 23.04.1999 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 11, poz. 142	1,30
Plany uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym				
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyzdroje- na cele rozbudowy szkoły	IX/87/03 z 30.05.2003 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 60, poz. 1090	2,28
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje – na cele leśne	IX/88/03 z 30.05.2003 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 60, poz. 1089	2,38
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje – w rejonie ul. Zwycięstwa	XIII/116/03 z 30.09.2003 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 105, poz. 1783	0,14
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje na terenie miejscowości Wicko	XXXI/302/05 z 21.04.2005 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 46, poz. 1092	60,42
8.	Plan miejscowego zagospodarowania przestrzennego powiększenia cmentarza komunalnego m. Międzyzdroje	XL/406/06 z 21.04.2006 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 445	7,64
9.	Plan miejscowego zagospodarowania przestrzennego Promenady Zachodniej w Międzyzdrojach	IX/75/07 z 19.04.2007 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 75, poz. 1209	7,56
Plany uchwalone po zmianie studium przyjętej Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r.				
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę oznaczoną numerem 4, część działek o numerach 2 i 5 obręb 16 jednostki ewidencyjnej gminy Międzyzdroje	VIII/59/11 z 29.03.2011 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 56, poz. 999	6,38
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje dla lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia	XII/108/11 z 28.06.2011 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 97, poz. 1776	58,17
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy „Kawczej Górze” obejmującego działki oznaczone numerami: 439 i 160/5 obręb 20 jednostki ewidencyjnej gminy Międzyzdroje	XV/122/11 z 27.09.2011 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 127, poz. 2314	2,3
13.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje oraz planu zagospodarowania przestrzennego Centrum w Międzyzdrojach, w rejonie ulic: Cypriana Kamila Norwida, Kolejowej, Zwycięstwa	XV/123/11 z 27.09.2011 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 126, poz. 2288	5,72
14.	Zmiana planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej w Międzyzdrojach	XIX/161/11 z 22.12.2011 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2012 r., poz. 188	10,11
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla wypoczynkowo- mieszkaniowego „Wesoła” w Międzyzdrojach	XXXIV/313/12 z 20.12.2012 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. z 2013 r., poz. 884	1,03
16.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ul. Komunalną, ul. Nowomyśliwską, ul. Wodniczki, ciekim wodnym „Stary Zdrój”, torami kolejowymi i ul. Niepodległości.	XLVIII/481/14 z 28.01.2014 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. z 5.03.2014 r., poz. 1004	28,18
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą Przy WPN w Lubinie” na obszarze obejmującym	L/492/14 z 27.03.2014 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 12.05.2014 r., poz. 2022	26,69

	część miejscowości Lubin gminy Międzyzdroje			
18.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną.	LIII/518/14 z 14.05.2014 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 9.06.2014 r., poz. 2420	14,60
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „C.H. Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach	XIX/189/16 z 3.03.2016 r.	Dz. Urz. Woj. Zach. z dn. 7.04.2016 r., poz. 1481	9,70

Źródło: Opracowanie własne RBGPWZ na podst. danych gminy Międzyzdroje.

### 3. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Charakterystyczne położenie gminy Międzyzdroje niosące za sobą zagrożenie związane z ryzykiem wystąpienia powodzi oraz warunki pogodowe, przybierające często ekstremalny wymiar stanowią najważniejsze zagrożenia naturalne dla bezpieczeństwa osób i mienia. Dodatkowo należy uwzględnić nieodpowiedzialne działania, powodujące straty wśród ludności i znaczne szkody w infrastrukturze gospodarczo-technicznej oraz zabudowie mieszkalnej. Na podstawie obowiązującego i zatwierdzonego przez Starostę Powiatowego w Kamieniu Pomorskim „Gminnego Planu Zarządzania Kryzysowego” z 2012 r. określono następujące typy zagrożeń występujące na terenie gminy:

#### **Katastrofy naturalne (pożary, powodzie, ekstremalne warunki pogodowe, zakażenia ), naruszenie bezpieczeństwa infrastruktury krytycznej oraz naruszenie bezpieczeństwa i porządku publicznego**

Gmina Międzyzdroje narażona jest na niekorzystne zjawiska związane z wezbraniem: opadowymi, roztopowymi i sztormowymi związanymi z wodami Bałtyku i Zalewu Szczecińskiego.

Część gminy Międzyzdroje znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 6 c lit. a) i d) ustawy Prawo wodne stanowi:

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (rzędna wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%),
- pas techniczny, w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (art. 40 ust. 1 pkt 3 oraz art. 88 ustawy Prawo wodne). Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią przedstawia rysunek studium.

Jednocześnie pas techniczny stanowi strefę wzajemnego, bezpośredniego oddziaływania wód morskich i łądu, i jest przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Pas ochronny obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego. Wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochronne jest dopuszczalne tylko w wyjątkowych przypadkach, za zgodą dyrektora właściwego urzędu morskiego, który jednocześnie określa warunki takiego wykorzystania (art. 37 ust. 1 ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej).

Ponadto obszar gminy pokryty jest dużymi kompleksami leśnymi, co stwarza potencjalne zagrożenie wystąpienia niebezpiecznych pożarów.

Konieczne jest również uwzględnienie ryzyka zakażenia ludzi wynikającego z masowego i niekontrolowanego napływu turystów do gminy w okresie letnim.

#### **Naruszenie bezpieczeństwa infrastruktury krytycznej**

Najgroźniejsze awarie mogące dezorganizować funkcjonowanie miasta, możliwe będą w sieciach wysokiego napięcia oraz w systemach sterujących. Głównymi czynnikami mogącymi spowodować awarie, mogą być: uszkodzenia mechaniczne sieci, uszkodzenia sieci i innych urządzeń instalacyjnych wywołane ekstremalnymi warunkami pogodowymi, głównie silnymi wiatrami, znacznymi spadkami temperatur oraz obfitymi opadami śniegu, awarie systemów informatycznych sterujących przepływem energii, a także zamierzone bądź niezamierzone działanie człowieka.

#### **Awarie systemu technicznego**

Funkcjonowanie społeczeństwa korzystającego z najnowszych zdobyczy cywilizacji jest w znacznym stopniu uzależnione od sprawnie działającej łączności telefonicznej. Powstał szereg sprzężeń zwrotnych całkowicie uzależnionych od telefonii stacjonarnej bądź komórkowej. Z powyższych względów, bardzo ważne jest eliminowanie wszelkich zagrożeń dla funkcjonowania telefonii. Najważniejszym

działaniem profilaktycznym jest zmniejszanie jej wrażliwości na ujemne skutki gwałtownych zjawisk atmosferycznych, wpływających bezpośrednio na sieć telefoniczną jak i na zasilanie w energię elektryczną. Nie mniej ważne jest eliminowanie zagrożeń pożarowych w newralgicznych punktach sieci, a także zabezpieczenia przed aktami terrorystycznymi.

W gminie Międzyzdroje nie ma zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku awarii.

### **Zagrożenia w transporcie i komunikacji**

Ze względu na ciągły wzrost liczby katastrof drogowych, dużym zagrożeniem są okresowe zahamowania ruchu kołowego. Kilkuminutowa przerwa w ruchu drogowym, spowodowana kolizją pojazdów, powaleniem drzew przez huragan bądź osoby świadomie zakłócające ruch drogowy, jest przyczyną powstawania kilometrowych kolejek samochodów, szczególnie w okresie wzmożonego ruchu drogowego podczas sezonu letniego. Groźbę wystąpienia poważnych zakłóceń w funkcjonowaniu gminy może spowodować także katastrofa kolejowa, podczas której w przypadku pociągów osobowych może nastąpić zagrożenie życia pasażerów, a w przypadku pociągów transportowych uwolnienie się niebezpiecznych dla ludzi i środowiska naturalnego związków chemicznych.

Podobne zagrożenia mogą powstać w wyniku zdarzeń na wodach morskich, a mogących oddziaływać na obszar lądowy np. rozlewów olejowych powstałych w wyniku katastrof morskich, skażenia wód materiałami niebezpiecznymi pochodzącymi ze statków itp.

### **Zachwianie systemu usług społecznych**

Zachwianie systemu zaopatrzenia w żywność może powodować brak dostaw towarów do placówek handlowych w gminie. Sytuacja taka spowoduje poważne niepokoje wśród ludności gminy, a długotrwały brak zaopatrzenia może stworzyć zagrożenie dla zdrowia, a nawet życia mieszkańców gminy. Również zachwianie systemu zaopatrzenia gminy w wodę pitną może bezpośrednio spowodować bezpośrednio poważne zagrożenie dla zdrowia lub życia mieszkańców.

### **Naruszenie bezpieczeństwa i porządku publicznego**

Działania terrorystyczne mogą powodować zagrożenie życia i zdrowia, blokadę komunikacyjną, ogromne straty materialne i zagrożenie lub wręcz uniemożliwienie funkcjonowania instytucji oraz codziennego życia ludzi. Na obszarze Gminy Międzyzdroje, istnieje zagrożenie dokonania zamachu terrorystycznego szczególnie w okresie sezonu letniego, które może przybrać postać:

- zamachu bombowego lub groźby takiego zamachu, na określony obiekt ważny dla sprawnego funkcjonowania lub bezpieczeństwa gminy,
- skażenia lub groźby skażenia określonego środowiska przy użyciu czynnika radiacyjnego, chemicznego lub biologicznego,
- nękania psychologicznego, wywołującego chaos, strach, panikę, podejrzliwości, irracjonalne postępowanie ludzi.

Do najbardziej zagrożonych terroryzmem miejsc w gminie Międzyzdroje należą:

- obiekty administracji samorządowej,
- obiekty religijne, hotele, dworzec kolejowy, szkoły, stadion, kompleksy handlowe.

Mając na uwadze dotychczasowe doświadczenia gminy w tym zakresie należy przyjąć, że ryzyko wystąpienia tego zagrożenia jest niskie.

Dodatkowo istnieje ryzyko związane z możliwością wystąpienia zakłóceń podczas przebiegu imprez kulturalnych lub sportowych organizowanych w gminie, szczególnie w okresie letnim, może powodować wzrost zagrożenia dla zdrowia a nawet życia osób w nich uczestniczących.

### **Siły i środki zapewnienia bezpieczeństwa**

Do zapewnienia bezpieczeństwa i ratowania mieszkańców na terenie gminy funkcjonują następujące siły i środki:

- komisariat Policji,
- jednostka Ratowniczo-Gaśnicza Państwowej Straży Pożarnej,
- dwie jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej ( Międzyzdroje i Lubin )
- formacje Obrony Cywilnej,
- specjalistyczna grupa robocza z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji,
- specjalistyczna grupa robocza z Zakładu Ochrony Środowiska.

31 marca 2010 roku działalność zakończyła Placówka Morskiego Oddziału SG w Międzyzdrojach. Obszar jej służbowej odpowiedzialności – powiat kamieński – przejęła Placówka SG w Świnoujściu.

Analiza zagrożeń oraz posiadanych na terenie gminy sił i środków zapewniających bezpieczeństwo jej mieszkańców pozwala na stwierdzenie, że Gmina Międzyzdroje może zapewnić bezpieczeństwo swoich mieszkańców tylko w przypadku wystąpienia zdarzeń o małej skali w innym przypadku, kiedy zda-



zenie obejmuje swym zasięgiem rozległe rejony, gmina dysponując wykazanymi wcześniej siłami i środkami nie zdoła zagwarantować potrzebującym należytej pomocy, zatem niezbędnym będzie wsparcie sił i środków będących w dyspozycji Starosty Kamieńskiego lub Wojewody Zachodniopomorskiego.

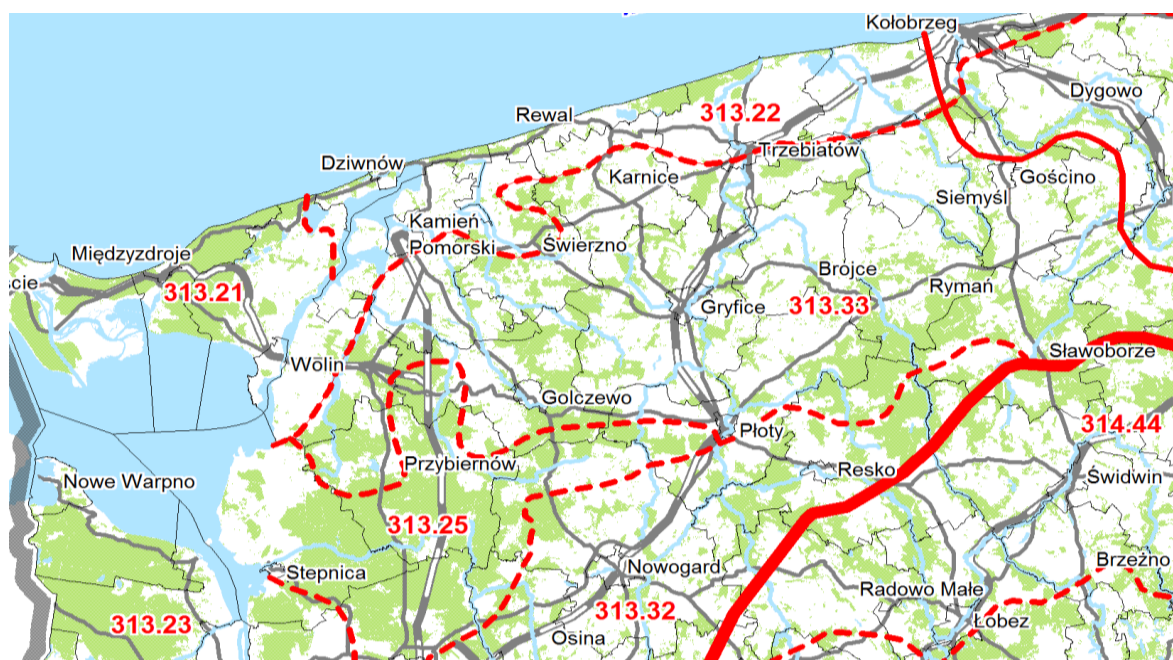
#### 4. Stan środowiska, wymogi jego ochrony, ochrony przyrody, stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych.

##### 4.1. Środowisko przyrodnicze - ogólna charakterystyka, powiązania z otoczeniem.

Gmina Międzyzdroje pod względem podziałów fizyczno-geograficznych (Kondracki, 2001) położona jest w obrębie następujących jednostek:

- prowincja – Niż Środkowoeuropejski;
- podprowincja – Pobrzeże Południowobałtyckie;
- makroregion – Pobrzeże Szczecińskie;
- mezoregion – wyspa Uznam i Wolin [313.21].

Rysunek 3. Podział fizyczno-geograficzny (Kondracki, 2001)



Źródło: Geografia regionalna Polski J. Kondracki, 2001.

Powyższy podział odzwierciedla różnicowanie fizjograficzne gminy wynikające z położenia geograficznego, charakteru i genezy rzeźby terenu, różnic hydrograficznych, biogeograficznych i glebowych.

Bardziej szczegółowy podział dla wyspy Wolin wydzielony został przez Marsza (1966). Gmina wraz z otoczeniem położona jest w obrębie jednostek tj.:

- Brama Świny - w granicach gminy znajduje się najstarsza zachodnia część obszaru młodej przybrzeżnej akumulacji morskiej i eolicznej mający przedłużenie na lewym brzegu Świny na Uznamie;
- Pasma Wolińskie - wysoki, zalesiony wał morenowy, kończący się nad morzem klifem;
- Pagórki Lubińsko-Wapnickie – wał morenowy nad Zalewem Szczecińskim i jeziorem Wicko Wielkie oddzielony od Pasma Wolińskiego obniżeniem równoleżnikowym;
- Pojezierze Wolińskie - w granicach gminy znajduje się zachodnia część obszaru obejmującego zgrupowanie jezior w glacialnej rynnie w środkowej części wyspy;
- Równina Dargobądzka - obszar sandrowego pola na wschód od wału moreny czołowej w środkowej części wyspy.

Do zasobów i walorów środowiska przyrodniczego gminy należą: różnicowanie krajobrazowe z dominującym pasmem wzniesień moren czołowych, pasmo wybrzeża Bałtyku, rozlewiska Świny, znaczna powierzchnia wód Zalewu Szczecińskiego, bogata fauna i flora, zbiorowiska roślinne, obiekty

przyrodnicze objęte ochroną prawną.

## 4.2. Geologia i geomorfologia

Urozmaicona rzeźba obszaru gminy jest wynikiem różnorodnych procesów morfogenetycznych zachodzących podczas ostatniego zlodowacenia, w okresie postglacjalnym i holocenie. W rzeźbie terenu wyraźnie widoczne są dwie genetycznie odrębne jednostki. Wyższa i starsza powstała jeszcze w okresie lodowcowym tzw. wysoczyzna plejstoceniowa oraz znacznie niższa i młodsza, uformowana podczas ostatnich kilku tysięcy lat - holoceńska Brama Świny. Obszar Bramy Świny położony jest między trzonomi wysoczyzny Uznam i Wolin na wysokościach od depresyjnych do maksymalnie 5 m n.p.m. Składa się z dwóch form : delty wstecznej i mierzei.

Zachodnią część wyspy Wolin buduje półwysp Przytórski powstały z połączenia się mierzei i delty wstecznej Świny. Zachodnią i centralną część wyspy zajmuje równina denno-morenowa, wznosząca się maksymalnie do wysokości około 8-10 m n.p.m. Najniższe części tej równiny są zajęte przez mokradła i torfowiska, leżące około 1 m n.p.m. Wschodnią część zajmuje obniżenie stanowiące strefę przejściową między sandrem a obszarem wysoczyzny morenowej.

Maksymalna długość wyspy wynosi ok 35 km, natomiast rozciągłość południkowa dochodzi do 20 km. Główną jej część tworzą wzgórza moren czołowych pomorskiej fazy zlodowacenia bałtyckiego (14 -12 tys. lat temu). W części środkowej, pomiędzy Międzyzdrojami a Wiselką, moreny te osiągają ponad 100 m n.p.m. Ich najwyższym punktem jest Góra Grzywacz (115,9 m n.p.m.). Całe to pasmo jest moreną spiętrzoną, zbudowaną z silnie zaburzonych utworów polodowcowych oraz osadów starszych, między innymi margli pochodzących z okresu kredowego. Na północy wzgórze urywa się, tworząc jeden z najwyższych klifów w Polsce. Doprowadziły do tego procesy brzegowe związane z działalnością prądów morskich. W strefie brzegowej występują plaże o zmiennej szerokości i litologii. Na odcinkach klifowych na wschód od Międzyzdrojów wąska, często kamienisto – żwirowa. Na odcinkach wydmych, na zachód od Międzyzdrojów, szeroka i piaszczysta. W południowej części wyspy zachodzą procesy abrazyjne., gdzie działalność wód Zalewu Szczecińskiego, uwidacznia się w podcinanym klifie, jednak w znacznie mniejszym stopniu niż na północy działalność morza. Ogólnie można zauważyć, że w północnej, przybrzeżnej części wyspy dominują niewysokie wały wydmy nadmorskich, natomiast w części południowej, przybrzeżnej - nisko położone torfowiska i okresowo podtapiane mokradła.

W budowie geologicznej osadów powierzchniowych występują wyłącznie utwory ostatniego zlodowacenia, osady postglacjalne i holoceńskie.

Osady powierzchniowe to:

- budujące wysoczyznę wolińską fluwioglacjalne piaski stoliwa kemowego,
- gliny zwałowe i piaski lodowcowe wysoczyzn morenowych,
- piaski, żwiry i mułki kemów i ozów,
- piaski równin rzeczno-jeziornych,
- piaski jeziorne i zagłębień wytopiskowych,
- osady akumulacji organogenicznej (torfy, kreda jeziorna i gytie),
- osady akumulacji eolicznej (wydmy) i morskiej (plaża).

Na terenie gminy można wyróżnić następujące jednostki geomorfologiczne:

- Wolińska Morena Czołowa – obszar urozmaicony hipsometrycznie z licznymi wzniesieniami i pagórkami. Strome zbocza często przedzielone są bezodpływowymi zagłębieniami. Od północy powierzchnia tej jednostki odcięta jest stromym klifem ciągnącym się od Międzyzdrojów do Świętougścia. Procesy ruchów masowych i abrazji powodują cofanie się klifu nawet o 0,9 m w ciągu roku. Dawne klify, pomiędzy Międzyzdrojami a Lubinem, obecnie porośnięte roślinnością, ograniczają od zachodu Wolińską Morenę Czołową;
- Dolina Trzciągowska – obszar o szerokim dnie i stromych krawędziach, powstała najprawdopodobniej podczas zaniku martwego lodu. W dnie doliny eksploatowane były złoża kredy marglistej (m.in. wyrobisko poeksploatacyjne Jezioro Turkusowe);
- Równina Dargobądzka – jest to sandr w południowo – wschodniej części gminy zbudowany z piasków i żwirów fluwioglacjalnych przetransportowanych ze strefy Wolińskiej Moreny Czołowej. Obecnie od strony Zalewu Szczecińskiego sandr tworzy klif o wysokości ok. 20 m;

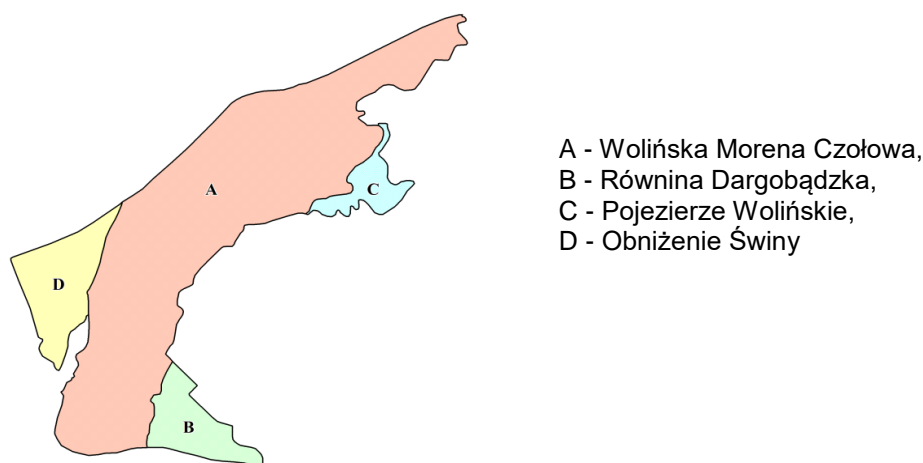


- Pojezierze Wolińskie – obszar wyraźnie odróżnia się w terenie głęboko wciętymi w morenę czołową dwiema rynnami. Obecnie rynny polodowcowe zajmowane są przez jeziora kryptodepresyjne;
- Obniżenie Świny – obszar holocenińskiej akumulacji morskiej, organicznej i deltowej, położony na północ i wschód od Świny, charakteryzuje się niewielkim zróżnicowaniem pod względem wysokości. Zachodzą tu zjawiska akumulacji osadów mineralno – organicznych związane z wymianą wód pomiędzy Bałtykiem a Zalewem Szczecińskim. Przyrost powierzchni akumulacyjnych wiąże się z nowo powstałymi obszarami delty wstecznej Świny.

Obecna rzeźba wyspy Wolin uwarunkowana jest tektoniką podłoża czwartorzędowego, zanikiem lądolodów, procesami eolicznymi i brzegowymi w holocenie, jak i ingerencją człowieka poprzez zagospodarowywanie terenów, budowę nasypów, mostów czy działań melioracyjnych.

Półwysep Przytórski – półwysep w zachodniej części wyspy Wolin. Stanowi strefę holocenińskiej akumulacji morskiej, deltowej i organogenicznej. Otoczony jest wodami Zatoki Pomorskiej, cieśniny Świna i jeziora Wicko Wielkie a od reszty wyspy odcięty moreną Pasma Wolińskiego. Rozciąga się od Międzyzdrojów do Świnoujścia.

**Rysunek 4.** Regionalizacja gminy Międzyzdroje



Źródło: opracowanie własne RBGPWZ na podst. pracy zbiorowej pod red. A Kostrzewski: *Miasto i gmina Międzyzdroje. Monografia geograficzna 1989 Poznań.*

#### 4.3. Wody powierzchniowe i podziemne

Warunki hydrologiczne i hydrogeologiczne obszaru związane są m. in. z rzeźbą terenu wyznaczającą powierzchniowy układ sieci wodnej oraz budową geologiczną. Wyspa Wolin stanowi specyficzny system krążenia wody. Od północy jest on ograniczony barierą, w formie klifów zbudowanych z glin zwalowych. Biorąc pod uwagę kryterium genetyczno–morfologiczne (Choiński A., Konecka D. 1985) wydzielonych zostało siedem stref infiltracyjnych: dolinną, torfowo – bagienną, wydmową, plażową, wysoczyznową, kompleksową i zboczową.

Wyspę Wolin otaczają od północy wody Zatoki Pomorskiej, a od południa Zalewu Szczecińskiego. Wody zajmują 46,4 % powierzchni gminy Międzyzdroje.

W granicach gminy znajdują się następujące akweny i ciekі powierzchniowe:

- północno część Wielkiego Zalewu, stanowiąca polską część Zalewu Szczecińskiego oraz dawne zatoki tego akwenu, obecnie oddzielone płycznami delty wstecznej Świny, Wicko Wielkie i Wicko Małe;
- jeziora: Grodno (w obrębie Wolińskiego Parku Narodowego) i Turkusowe (sztuczny zbiornik, byłe wyrobisko kopalni kredy);
- głównym ciekim jest Kanał Zdrojowy, wypływający z centrum Międzyzdrojów. Długość kanału wynosi 2,8 km, a powierzchnia zlewni 3,7 km<sup>2</sup>. Struga bierze swe źródło w centrum miasta Międzyzdroje, skąd płynie na południe w kierunku Zalewu Szczecińskiego;
- rowy melioracyjne;
- granica gminy przebiega brzegiem jeziora Czajcze oraz w niedalekiej odległości od jezior Rabięż i Warnowskie.

Zbiorniki te odgrywają decydującą rolę dla stosunków hydrograficznych nisko położonych części wyspy. Łączą się one ze sobą trzema drogami wodnymi, na terenie Polski są to Świna i Dziwna oraz Piana po stronie niemieckiej. Wody Wielkiego Zalewu i Świny wchodzi w skład morskich wód wewnętrznych polskiego obszaru morskiego. W obrębie tego obszaru znajdują się również, przylegające od północy wody Zatoki Pomorskiej Morza Bałtyckiego, które są częścią morza terytorialnego RP.

Ze względu na położenie w tak skomplikowanym układzie hydrograficznym oraz ukształtowanie powierzchni terenu, gmina Międzyzdroje należy do 2 głównych obszarów zlewniowych (według podziału hydrograficznego Polski):

- zlewnia Zalewu Szczecińskiego [nr 3],
- zlewnia obszaru przymorza [nr 4].

Fragment Zalewu Szczecińskiego zajmuje Wsteczna Delta Świny. Jest to rozległy obszar kilkudziesięciu wysp błotnych rozdzielonych kanałami o zmiennych kierunkach przepływu i zmiennych stanach wód, okresowo zalewanych przez morze. Podczas sztormów wdzierające się do Zalewu Szczecińskiego wody Bałtyku niosą znaczne ilości pisku morskiego i w dynamiczny sposób zmienia się układ wysp. Poziom wód w tym czasie podnosi się nawet o 2 m. Jest to zjawisko niekorzystne dla żeglugi, stąd w XVIII w. zaistniała konieczność pogłębienia koryta Świny oraz przekopania kanału (Kanał Piastowski) dla usprawnienia transportu drogą wodną.

Na obszarze wyspy Wolin wody podziemne zalegają w dwu warstwach – w utworach podkenozoicznych i utworach czwartorzędowych. Wody zalegające w starszych utworach są silnie zmineralizowane, co związane jest ze skomplikowaną tektoniką i zachodzącymi tam procesami. Niepełen obraz budowy geologicznej zalegających osadów plejstocenu i holocenu budujących wyspę utrudnia określenie zasobów eksploatacyjnych wód podziemnych. Perspektywiczne rejony eksploatacji wód mineralnych, gdzie stwierdzono najpłytsze występowania wód geotermalnych, wyznaczono w okolicy Międzyzdrojów, Międzywodzia i Warnowa.

Zachodnia część gminy stanowi fragment półwyspu przytorskigo z plejstoceno – holoceno – poziomem wodonośnym na głębokości poniżej 5 m. Ze względu na brak izolacji od powierzchni terenu w spągu może dochodzić do zasolenia i zanieczyszczenia wód. Na obszarze wyspy Wolin zasoby wód słodkich wymagają najwyższej ochrony ze względu na płytkie położenie warstwy wodonośnej.

Na wyspie Wolin wyznaczony i udokumentowany został Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 102, wraz ze strefą ochronną. Granica wyznaczonej strefy w ogólnych zarysach odpowiada w przybliżeniu granicy zbiornika – powierzchnia strefy wynosi 76,16 km<sup>2</sup>, a powierzchnia samego zbiornika 112,7 km<sup>2</sup>, o czym mowa w niniejszym rozdziale w pkt. 4.7.1. Z uwagi na możliwość obniżenia walorów jakościowych wód podziemnych, co ma podstawowe znaczenie dla zaopatrzenia w wodę pitną na tym obszarze zbiornik ten wymaga szczególnej ochrony. Dokumentacja hydrogeologiczna wskazuje zasady postępowania, aby zachować dobrą jakość wód, tak by nadawały się do celów spożywczych. Zwiększeniu ochrony GZWP sprzyja również położenie na terenie Wolińskiego Parku Narodowego, gdzie obowiązują odrębne przepisy wnoszące zakazy i nakazy.

Studium stanu rozpoznania i możliwości ujęcia wód termalnych w miejscowości Międzyzdroje (2013) wskazuje na negatywne procesy stałego obniżania poziomu wód podziemnych w obrębie wysoczyznowej części wyspy Wolin w ciągu ostatnich 50 lat od kilku do ponad 10 metrów w stosunku do stanu wyjściowego. Degradacja jakościowa i ilościowa zasobów wód podziemnych stwarza konieczność uzdatniania wody i stanowi poważny problem ekonomiczno-środowiskowy. Jak wynika z ww. opracowania od lat 80 ubiegłego wieku zmarnowanych zostało kilkaset milionów metrów sześciennych wody dobrej jakości.

#### 4.4. Gleby

Na terenie gminy występują gleby: biellicowe, brunatnoziemne, hydromorficzne, wapnicowe. Przeważają tu gleby biellicowe piaskowe, wytworzone z piasków luźnych, słabo gliniastych i gliniastych a także gleby biellicowe wytworzone z utworów pyłowych wodnego pochodzenia- lekkie, średniego i ciężkiego oraz gleby mułowo- bagienne, gleby torfowe i murszowe. Wzdłuż brzegu morskiego zlokalizowane są piaski luźne i słabo gliniaste. Grunty te sąsiadują z glebami wytworzonymi z glin zwalowych lekkich i średnich. Gleby Biellicowe zajmują centralną część gminy i pokrywają się z granicami obszarów leśnych Wysoczyzny Wolińskiej. Są to tereny nieprzydatne rolniczo ze względu na dużą przepuszczalność. Gleby brunatnoziemne wytworzone są na glinach morenowych i piaskach gliniastych. Występują w południowo – wschodniej części gminy w okolicy Lubina i Wapnicy.

Gleby bagienne (hydromorficzne) występują na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych

w okolicach jezior, w dolinie Trzciągowskiej. Charakterystycznym jest tu występowanie roślinności hydrofilnej. Gleby wapnicowe występują w okolicy Wapnicy, gdzie w podłożu występują kry kredowe. Na północy występują naspa przyklifowa. Jest to gleba w początkowym stadium rozwoju o złożonym poziomie akumulacyjnym licznych warstw piasku wodnolodowcowego i pyłu eolicznego. W rejonie Półwyspu Przytorskigo występują refulatory, gleby stałe podmokłe ze względu na wysoki poziom wód gruntowych.

#### 4.5. Klimat i prognozy zmian

Klimat rejonu gminy Międzyzdroje kształtowany jest, poza głównymi czynnikami geograficznymi (szerokość geograficzna, cyrkulacja atmosferyczna), pod wpływem morza bałtyckiego, w tym wód Zatoki Pomorskiej oraz Zalewu Szczecińskiego. Jego charakterystyczne cechy to duża wilgotność powietrza, zmienność pogody, duże różnice temperatur w ciągu doby (szczególnie wiosną). Według rejonizacji klimatycznej Cz. Koźmińskiego (2012) dla województwa zachodniopomorskiego Międzyzdroje, leżą w krainie I – Zalewu Szczecińskiego – obejmującej wyspy Uznam i Wolin oraz wąski pas przyległy do Zalewu Szczecińskiego. Wpływ morza objawia się wyrównanym profilem termicznym (małe amplitudy roczne i dobowe) w wyniku ochładzającego wpływu morza w lecie i ocieplającego w zimie oraz większej wilgotności powietrza, długim, ale późnym okresem wegetacyjnym, w porównaniu z pozostałą częścią województwa, dużą liczbą dni pochmurnych z zachmurzeniem warstwowym. Wiosna i lato są tu wyraźnie chłodniejsze, zimy stosunkowo łagodne i krótkie, a jesień znacznie dłuższa i cieplejsza.

Częstotliwość kierunków wiatru w poszczególnych porach roku jest zmienna. Na obszarze gminy dominują w ciągu roku wiatry z kierunków południowo – zachodniego w okresie jesienno – zimowym oraz północno - wschodnich w okresie wiosenno-letnim. Najczęściej notowane są wiatry północne. Największą zmiennością kierunków wiatru charakteryzuje się wiosna. Duże gradienty ciśnienia na linii przemieszczania się układów barycznych są przyczyną częstych wiatrów we wszystkich porach roku. O wietrzności tego obszaru, zwłaszcza części wyspowej, świadczy niewielki udział (5 %) ciszy atmosferycznych. Duża jest liczba dni z wiatrami silnymi (powyżej 10 m/s) - średnio 38 dni, głównie wiosną oraz z wiatrami bardzo silnymi (osiągającymi 30 m/s) głównie z kierunków północnych. W miarę oddalania się od morza udział okresów ciszy wzrasta.

Specyficzną cechą strefy nadmorskiej, oprócz częstych i silnych wiatrów związanych z ogólną cyrkulacją atmosfery, są wiatry lokalne, tzw. bryza morska i lądowa. Są to wiatry wywołane dobowymi wahaniami temperatury, a przede wszystkim różnicą temperatury powietrza nad morzem i lądem w ciepłej porze roku. Zasięg tworzenia się i oddziaływania bryzy obejmuje pas o szerokości 10 - 20 km i wysokości ok. 200 m. Jej prędkość dochodzi do 5 m/s. Bryza morska stanowi bardzo ważny czynnik natury balneologicznej. Jest to powietrze chłodne, ale nasycone aerozolem morskim, zawierającym kryształki jodu i soli morskiej. Aktywność biologiczna klimatu morskiego jest bardzo zmienna w poszczególnych porach roku. W porównaniu z klimatem nizinnym, klimat morski charakteryzuje się przewagą czynników i właściwości o charakterze bodźcowym, hartującym, co jest istotnym walorem leczniczego wpływu morza w strefie brzegowej. Warunki klimatyczne gminy zaliczone są do jednych z najkorzystniejszych warunków bioklimatycznych na polskim wybrzeżu, sprzyjających rekreacji i turystyce. Średnia roczna suma godzin z usłonecznieniem rzeczywistym kształtuje się od 1550 w rejonie ujścia Odry do Zalewu do około 1640 w strefie wybrzeża Bałtyku. Średnie roczne usłonecznienie względne waha się od 34 do 38 %, przy czym zimą wynosi ok. 20 % a latem nie przekracza 50%. Średnia roczna temperatura wynosi od 8,3 do 8,3 C.

Warunki topoklimatyczne gminy Międzyzdroje, ze względu na zróżnicowanie morfologiczne i pokrycie terenu są odmienne. Można wyróżnić tu następujące grupy topoklimatów (wg J. Paszyński 1980):

- topoklimat form wypukłych – możliwość wystąpienia lokalnych przymrozków pochodzenia radiacyjnego lub radiacyjno–adwekcyjnego, lokalne warunki usłonecznienia w zależności od ekspozycji stoków;
- topoklimat form płaskich (poza dnami dolin) cechującym się złym przewodnictwem ciepła, tj. o glebach bardzo porowatych i suchych (piaski, przesuszone torfy) lub o zwartej szacie roślinnej, utrudniającej dopływ ciepła z podłoża podczas pogodnych nocy, odznacza się większym stopniem niebezpieczeństwa przymrozków radiacyjnych;
- topoklimat form wklęsłych, z występującymi inwersjami temperatur i możliwość wystąpienia lokalnych przymrozków, w czasie pogodnych nocy tworzą się zastoiska zimnego powietrza wskutek lokalnej adwekcji;
- topoklimat obszarów zalesionych, gdzie odczuwalne są mniejsze nocne spadki temperatur niż na terenach otwartych, mniejsze wypromieniowywanie ciepła, ważny jest tu stopień zwarcia koron drzew i gatunek;

- topoklimat obszarów wodnych o dużych możliwościach przewodzenia ciepła;
- topoklimat plaży – wilgotnościowe, dobre przewietrzanie, wzmożone parowanie, dobre nasłonecznienie, zwiększony współczynnik aerozoli morskich.

W gminie Międzyzdroje dominują jednak dwa rodzaje topoklimatu: obszarów zalesionych i obszarów wodnych.

#### Prognozy zmian klimatu i ich wpływ na przestrzeń gminy

Zmiany klimatyczne są przedmiotem badań m.in. przez Międzyrządowy Panel ds. zmian Klimatycznych (Intergovernmental Panel on Climate Change) czy też w ramach inicjatyw narodowych. Wśród polskich projektów należy wymienić projekt KLIMAT „Wpływ zmian klimatu na środowisko, gospodarkę i społeczeństwo (zmiany, skutki i sposoby ich ograniczania, wnioski dla nauki, praktyki inżynierskiej i planowania gospodarczego)” realizowany przez IMGW, który zajmuje się zmianami klimatycznymi w Polsce oraz ich wpływem na rozwój społeczno-gospodarczy kraju. Prognozowane zmiany klimatu w tym projekcie, jak i w innych opracowaniach zależą od przyjmowanych w przyszłości scenariuszy emisji, które wynikają z różnych założeń odnośnie przyszłego tempa i charakteru rozwoju gospodarczego. Projekt wskazuje prognozowany wzrost średniorocznej temperatury powietrza na Półwyspie o 0,1°C do 2030r. W zależności od scenariuszy emisyjnych sumy opadów nie ulegną zmianie lub ulegną zmniejszeniu o maksymalnie 10%.

Z punktu widzenia zagospodarowania obszarów nadmorskich ważnym zagadnieniem jest prognozowany wzrost ekstremalnych zjawisk pogodowych – gwałtowne sztormy, wzrost poziomu morza oraz zmiany w okresach zlodzenia akwenów morskich.

W okresie 1951-2008 poziom morza w Świnoujściu (w najbliższym Międzyzdrojom punkcie pomiarowym) wzrastał 1,7 cm/10 lat, przy czym wzrost ten dotyczył w największym stopniu okresu zimowego. Minimalny poziom morza wzrastał w tym okresie w tempie 1,4 cm/10 lat w Świnoujściu. Przewidywany dalszy wzrost średniego poziomu morza wynosi 4-5 cm w okresie 2011-2030. Obserwowany jest także spadek liczby dni ze zlodzeniem w okresie 1951-2008, przy czym dla okresu 2011-2030 prognozowany jest brak zmian w tym zakresie w Świnoujściu i wzrost o 20% w przypadku Kołobrzegu.

Ponadto projekt KLIMAT wskazuje m.in. na wpływ zmian klimatu na rolnictwo: wydłużenie sezonu wegetacyjnego, zwiększone ryzyko zdarzeń ekstremalnych oraz gradacja szkodników (spowodowana łagodniejszymi zimami).

Istotną wiedzę na temat wpływu zmian klimatu na region Morza Bałtyckiego wnosi raport „Climate Change for the Baltic Sea Basin (BACC II)”. W raporcie tym wskazano obserwowane zmiany w regionie Morza Bałtyckiego zachodzące w ciągu ostatnich 200 lat oraz dalszych zmian do roku 2100. Najistotniejsze wnioski zawarte w/w publikacji prognozują wzrost temperatury atmosfery o 4-8°C zimą i 1,5°C latem oraz wzrost temperatury wody o 2°C, podniesienie się poziomu morza na południowym brzegu o 30-80 cm, negatywny wpływ obniżenia zasolenia morza na ichtiofaunę m.in. na populację dorsza.

Kolejnym projektem odnoszącym się do zmian klimatycznych (ważnym ze względu na obszar objęty jego zasięgiem) jest niemiecki projekt KLIMA MORO, w którym prognozowany wzrost poziomu morza wynosi 0,5 m do 2050 r. W ramach programu KLIMAT IMGW tak duży wzrost poziomu morza nie jest przewidywany.

Strategia rozwoju gminy Międzyzdroje na lata 2014-2025 wskazuje zmiany klimatyczne, które są powszechnie zauważalne. Dotyczy to wzrostu temperatury, nasilenia zjawisk ekstremalnych. Szczegółne zagrożenie odnosi się do strefy brzegowej morza, jak i Zalewu Szczecińskiego. W skali wielolecia, na całym wybrzeżu od Międzyzdrojów do wschodniej granicy województwa obserwuje się proces cofania się brzegów, zarówno klifowych, jak i wydmowych. Badania dokumentujące zmiany linii brzegowej w ciągu ostatnich stu lat wskazują, że najbardziej stabilna sytuacja dotyczy odcinka brzegu wydmowego na zachód od Międzyzdrojów.

Prognozy zmian poziomu morza (w wersji najbardziej prawdopodobnej) przewidują jego wzrost na południowych wybrzeżach Bałtyku w ciągu najbliższych 100 lat o 60-80 cm. Równocześnie należy spodziewać się podobnej do dzisiejszej lub wyższej częstotliwości występowania silnych sztormów. Efektem tych zjawisk może być zwiększenie zasięgu niszczenia brzegu morskiego spowodowane cofaniem się linii brzegowej w stronę lądu, przy czym proces destrukcji dotyczyć będzie obydwu typów brzegu morskiego: wydmowego (na którym przebiegać będzie szybciej) i klifowego, na którym proces będzie nieco wolniejszy, lecz stale postępujący (i związany z zagrożeniem pojawiania się osuwisk). Klify znajdujące się w obrębie Wolińskiego Parku Narodowego, wraz z przybrzeżem, nie

podlegają ochronie (w rozumieniu zabezpieczania przed zmianami). Zachowane są tam naturalne procesy geodynamiczne, niezakłócone działaniami ochronnymi. Ma to niezwykle istotne znaczenie dla eliminacji zagrożeń związanych z potencjalnie możliwym przyspieszeniem procesu niszczenia odcinków brzegu przyległego do istniejących budowli ochronnych. Abracja brzegów klifowych, niezależnie od budowy urządzeń ochronnych, powoduje znaczące zagrożenia dla nadwodnej części brzegu i istniejącej na nim infrastruktury. Scenariusze zmian poziomu morza pokazują, iż w okresie 2011-2030 średni roczny poziom morza wzdłuż całego wybrzeża będzie wyższy o około 5 cm w stosunku do wartości z okresu referencyjnego, tj. 1971-1990. Bardzo istotnym skutkiem zmian klimatu będzie wzrost częstotliwości powodzi sztormowych i częstsze zalewanie terenów nisko położonych oraz degradacja nadmorskich klifów i brzegu morskiego. Istotnym problemem mogą być narastające okresowe niedostatki wody pitnej, wywołane przez skażenie lub zasolenie wód gruntowych, stanowiących główne źródła wody pitnej dla wielu miejscowości. Innym problemem może być zalewanie oczyszczalni ścieków komunalnych i przemysłowych przez wody powodziowe, co będzie prowadzić do niekontrolowanej emisji zanieczyszczeń do środowiska morskiego (Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 - SPA 2020).

W wyniku wzrostu poziomu morza należy się spodziewać negatywnych zmian w strefie brzegowej, tj.:

- zwężanie plaż i przesunięcie się linii brzegowej na obszar obecnego lądu,
- erozja wydm i klifów,
- zwiększenie odbrzegowego transportu osadów z plaży i wydmy na przybrzeże,
- erozja zaplecza budowli trwałych i niszczenie opasek i falochronów,
- zwiększenie liczby katastrof brzegowych (nagłych zmian brzegowych) w rejonach podlegających silnym wpływom antropogenicznym,
- podniesienie poziomu wody w zalewach, jeziorach przymorskich i zwiększenie zasięgu cofek w rzekach,
- podniesienie się poziomu wód gruntowych i ich zasolenie,
- zmiana flory i fauny na obszarach podtapianych i zatapianych.

Źródło: [www.klimada.mos.gov.pl](http://www.klimada.mos.gov.pl)

Wszystkie wskazane powyżej zmiany mogą dotknąć terenu gminy Międzyzdroje.

## 4.6. Zasoby przyrody ożywionej

### 4.6.1. Szata roślinna

#### Tereny leśne

Lasy wraz z zadrzewieniami zajmują powierzchnię 5 021 ha, co stanowi około 44 % powierzchni gminy. Dominującą część gminy, a zarazem największy zwarty kompleks leśny, stanowi Woliński Park Narodowy – około 38,5 % powierzchni gminy. O ich występowaniu, różnorodności typów siedliskowych lasu i składzie gatunkowym drzewostanu zdecydowały zarówno warunki geologiczne, geomorfologiczne i glebowe, jak i działalność gospodarcza. Pod względem administracyjnym tereny leśne lasów państwowych w gminie Międzyzdroje zarządzane są przez: Nadleśnictwo Międzyzdroje, Urząd Morski w Szczecinie, Woliński Park Narodowy. W lasach Nadleśnictwa Międzyzdroje wyznaczone są następujące kategorie ochronne: wodochronne, glebochronne, cenne pod względem przyrodniczym, stanowiące drzewostany nasienne, stanowiące ostoje zwierząt i wokół miast. Z ruchu turystycznego wyłączone są lasy, stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej. Na obszarach leśnych WPN penetracja turystyczna może odbywać się wyłącznie po wyznaczonych szlakach.

Szczególnym zagrożeniem dla ekosystemów leśnych jest obniżanie się poziomu wód podziemnych na skutek nadmiernej eksploatacji zasobów wody, ze złóż znajdujących się pod terenami leśnymi WPN i jego leśnej otuliny.

Ekosystemy leśne reprezentowane są przez kilka siedliskowych typów lasu:

- borowe: bór świeży [Bśw], bór wilgotny [Bw], bór bagienny [Bb], bór mieszany świeży [Bmśw], bór mieszany wilgotny [Bmw],
- lesowe: las świeży [Lśw], las mieszany świeży [Lmśw], las mieszany wilgotny [Lmw], ols [Ol], ols lesionowy [Olj].

W krajobrazie lasów gminy nie widać tej różnorodności siedlisk, gdyż dominują tu lasy monokulturowe, z przewagą sosny na siedliskach boru mieszanego świeżego. Bory sosnowe nie są naturalnego pochodzenia, stanowią wtórne nasadzenia na powierzchniach pierwotnie zasiedlonych buczyną i dąbrową. W strukturze drzewostanu przeważają lasy liczące powyżej 50 lat. Dużo jest drzewostanu sosnowego, dębowego i bukowego ponad 100-letniego. Wszystkie lasy Nadleśnictwa Międzyzdroje

mają status lasów ochronnych Wolińskiego Parku Narodowego i w jego otulinie.

#### Zadrzewienia, zieleń parkowa i cmentarna

Ważną rolę ekologiczną w krajobrazie terenów otwartych, poza lasami, pełnią zadrzewienia śródpolne. Najczęściej występują w obniżeniach wytopiskowych w obrębie gruntów ornych oraz w obrębie trwałych użytków zielonych. Ze względu na funkcję ochronną należy preferować zadrzewienia na stromych zboczach rynien jeziornych i dolin cieków oraz w szczególności w strefach przybrzeżnych jezior. Pełnią one rolę naturalnego buforu przeciw spływom powierzchniowym z terenów rolnych. Ponadto duże znaczenie ochronne i krajobrazotwórcze mają zadrzewienia przydrożne. Najważniejszą funkcją alei przydrożnych jest redukcja stężeń zanieczyszczeń komunikacyjnych, co wpływa na jakość gleb, powietrza i wody. Są swoistymi wiatrochronami i „zielonymi” ekranami akustycznymi.

Na terenie gminy występują też skupiska zieleni urządzonej o charakterze zabytkowym. W Międzyzdrojach znajduje się Park Zdrojowy założony w 1860 roku. Z najstarszych drzew pochodzących z pierwotnych nasadzeń wymienić należy: platany, dęby, graby, lipy, kasztanowce, klony. Zieleń zabytkowa zlokalizowana jest również na cmentarzach w Międzyzdrojach oraz w Lubinie. Cmentarz komunalny przy ul. Cmentarnej został założony w 1925 r. Usytuowany w płd.-wsch. części miasta. Czytelny pierwotny układ przestrzenny, regularny, kwatery wydzielone alejami. Na tym terenie zachował się starodrzew komponowany z lipy, dębów, żywotników, sosny, świerków i daglezi. W Lubinie znajdują się trzy założenia cmentarne. Nieczynny cmentarz założony ok. początku XIX w. o regularnym układzie przestrzennym charakteryzujący się starodrzewiem komponowanym z lip, jesionów, klonów, robinii akacjowej, żywotników oraz świerków. Kolejne to nieczynny cmentarz poewangelicki oraz cmentarz komunalny stale użytkowany znajdujące się przy ulicy Dobrej. Charakterystyczne starodrzewie na tym obszarze to lipy, kasztanowce, jesiony, klony, cisy i sosny. Wszystkie cmentarze w Lubinie objęto ochroną w ramach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

#### Potencjalna roślinność naturalna

Stan rzeczywisty roślinności leśnej przekształcony i ukształtowany został przez człowieka w celach gospodarczych. Gdyby nie działalność ludzi hipotetyczny stan zbiorowisk leśnych przedstawiałby się zupełnie inaczej. W oparciu o mapę Matuszkiewicza dla gminy Międzyzdroje wyodrębniono potencjalną roślinność naturalną. Określona została ona na podstawie gatunków roślin wskaźnikowych jak przestoje, czyli drzewa pozostawione na powierzchni zrębu, fragmenty zespołów z gatunkami charakterystycznymi dla naturalnych zespołów leśnych, jak i na podstawie charakteru gleb i warunków hydrologicznych (Matuszkiewicz, 2008). Potencjalną roślinność naturalną gminy tworzą następujące siedliska:

1. Nadmorski sosnowy bór bażynowy (*Empetro nigri* – *Pinetum*) (aktualnie nadmorski bór sosnowy);
2. Subatlantycka wilgotna dąbrowa acidofilna (*Betulo-Quercetum roboris*) (aktualnie pomorski las brzoźowo-dębowy);
3. Subatlantycka brzezina bagienna (*Betuletum pubescentis*) (aktualnie brzezina bagienna)
4. Ols środkowoeuropejski (*Carici elongatae-Alnetum sensu lato = Ribo nigri-Alnetum i Sphagno squarrosi-Alnetum*) olsu środkowoeuropejskiego (*Carici elongatae – Alnetum*) (aktualnie ols porzeczkowy i ols torfowcowy);
5. Nadmorskie i śródlądowe zbiorowiska solniskowe (*Thero-Salicornietea, Cokiletea maritimae, Asteratea tripolium*) (aktualnie kompleks zbiorowisk halofilnych: solniska, szuwały i łąki halofilne);
6. Grądy subatlantyckie bukowo-dębowo-grabowe (*Stellario-Carpinetum*) postać pomorska uboga (aktualnie grąd subatlantycki *Stellario holostaeae-carpinetum betuli*);
7. Żyzna buczyna niżowa (*Melico-Fagetum*) (aktualnie *Galio odorati-Fagetum*);
8. Subatlantycki acidofilny las bukowo-dębowy typu pomorskiego (*Fago-Quercetum petraeae*) (aktualnie pomorski las bukowo-dębowy);
9. Kontynentalne bory mieszane (*Pino-Quercetum auct.polon.=Quercu roboris-Pinetum`*) (aktualnie Subatlantycki bór sosnowy świeży *Leucobryo-Pinetum*);
10. Naturalne i półnaturalne wapieniolubne i kserotermiczne murawy tzw. "stepowe" (*Festucetalia vallesiacae*) (aktualnie murawy szcztolichowe *Spergulo vernalis-Corynephorum i Diantho-Armeretum elongatae*).

Ze szczegółowej analizy mapy Matuszkiewicza wynika, że większość obszaru gminy pokrywałyby zbiorowiska leśne – żyzne i kwaśne buczyny niżowe, a jedynie w Dolinie Trzciągowskiej dominowałyby zbiorowiska nieleśne – muraw kserotermicznych i szuwarów. Oczywiście strefa brzegu morza w sposób trwały stanowiłaby pas zbiorowisk nieleśnych (halofilnych i napiaskowych) związanych z akumulacją i abrazją. Na plaży nadmorskiej występuje m.in.: honkenia piaskowa, rukwiel nadmorska. Na przylegających do plaży wydmach rośnie bór bażynowy charakteryzujący się niewielkim

zwarcie drzewostanu i nieregularnością korony drzew zdeformowaną przez silne wiatry. W runie rosną m.in. wrzos, bażyna czarnojagodowa, listera sercowata, trawy (piaskownica zwyczajna, wydmuchrzyca piaskowa). Wzdłuż wybrzeża klifowego występuje wąski pas najstarszej buczyny. Urwiska klifów porasta przede wszystkim rokitnik i roślinność murawowa. Niewielkie obszary pokrywa roślinność szuwarowa, oczeretowa, muraw kserotermicznych i zarośli w południowej i południowo – zachodniej części gminy. Są to miejsca stanowiące siedliska dla drobnej fauny, ornitofauny. Obszary te pełnią rolę przeciwerozylne i przeciwwietrzne.

#### Siedliska przyrodnicze

Wprowadzenie do polskiego systemu prawnego przepisów ochrony przyrody zgodnych z unijnymi dyrektywami (nr 79/409/EWG z 2.04.1979 r. i nr 92/43/EWG z 21.05.1992 r.) spowodowały konieczność zdefiniowania i zlokalizowania siedlisk przyrodniczych. Pojęcie siedliska przyrodniczego – obszar lądowy lub wodny, naturalny, półnaturalny lub antropogeniczny wyodrębniony w oparciu o oparciu o cechy geograficzne, biotyczne i abiotyczne, jako zupełnie nowe w kontekście uwarunkowań prawnych nabrało szczególnie istotnego znaczenia w planowaniu przestrzennym. Obszar gminy Międzyzdroje jest pod względem występowania siedlisk przyrodniczych szczególnie bogaty.

Tabela 4. Siedliska przyrodnicze gminy Międzyzdroje

Nazwa	Kod wg. klasyfikacji natura 2000	Opis
<b>Siedliska nadmorskie</b>		
Laguny przybrzeżne*	1150*	Obejmuje całość wód Zalewu Szczecińskiego (z wyłączeniem części na siedlisko 1130).
Kidzina na brzegu morskim	1210	To specyficzne siedlisko tworzone przez okresowo osadzone na plażach szczątki roślinne i zwierzęce występuje na wąskim pasie brzegu w strefie zalewu wód morza. Jest to siedlisko nietrwałe, dodatkowo narażone na usuwanie w czasie sprzątania plaż..
Klify na wybrzeżu Bałtyku	1230	Występują w odmianie żywej (1230-1) nad brzegami Bałtyku oraz 'martwej' (1230-2) na południowym brzegu wyspy od Lubina do Karnocic. W granicach gminy zlokalizowane są najbardziej okazałe klify w Polsce. Większość klifów znajduje się w granicach Wolińskiego Parku Narodowego, jednak najbardziej okazałe odcinki stromych klifów martwych występujące koło Lubinia są położone poza jego granicami.
Inicjalne stadia nadmorskich wydmy białych	2110	Występujące u podnóża wydmy białych lub klifów są istotnym elementem powstawania brzegów akumulacyjnych i siedliskiem specyficznej roślinności. W pobliżu miejscowości bardzo silnie narażone na niszczenie przez plażowanie i zabudowę brzegów. Występują na całej długości brzegów morskich w gminie.
Nadmorskie wydmy białe (Elymo Ammophiletum)	2120	Te najbardziej pierwotne ubogie wydmy w granicach gminy formują się koło Wiselki (WPN) oraz na wschód od Międzyzdrojów. Dla ich trwania zagrożeniem jest silna penetracja i zabudowa.
Nadmorskie wydmy szare*	2130*	Wydmy te stanowią kolejny etap sukcesji roślinności na wydmach nadmorskich. Pozostają one w ścisłym związku z wydmami białymi i podobnie jak one są silnie zagrożone przez penetrację i zabudowę. Występują koło Wiselki i na wschód od centrum Międzyzdrojów (od Amber Baltic).
<b>Siedliska łąk, muraw i wrzosowisk</b>		
Cieptolubne, śródładowe murawy napiaskowe (Koelerion glaucae)*	6120*	Te ubogie napiaskowe zespoły traw i ziołorśli w granicach gminy występują na północno-wschodnich stokach Doliny Trzciągowskiej gdzie występują w typowej wielko powierzchniowej postaci. Najistotniejszym zagrożeniem jest ich przekształcanie w tereny zabudowy.
<b>Siedliska leśne</b>		



Nazwa	Kod wg. klasyfikacji natura 2000	Opis
Kwaśne buczyny (Luzulo-Fagetum)	9110	To typowe dla Pomorza siedlisko jest bardzo dobrze reprezentowane w lasach województwa. Zdecydowana większość występuje w granicach WPN. Siedlisko niezagrożone.
Ciepłolubne buczyny storczykowe (Cephalanthero-Fagenion)	9150	To specyficzne siedlisko związane z akumulacją pylastych frakcji minerałów budujących klify w głębi lasu występuje w typowej postaci właśnie na Wolinie wyłącznie w pobliżu najwyższych klifów. Całość obszaru występowania tego siedliska położona jest w granicach WPN. Siedlisko niezagrożone, choć okresowo zmniejszające swój zasięg (abrazaja).
Kwaśne dąbrowy (Quercion robori-petraeae)	9190	Płaty tego siedliska występują wewnątrz kompleksu leśnego w granicach WPN. Siedlisko nie zagrożone.
Bory i lasy bagienne (Vaccinio uliginosi Betuletum pubescentis, Vaccinio uliginosi Pinetum, Pino mugosphagnetum, Sphagno girgensohnii-Piceetum) i brzo-zowo-sosnowe bagienne lasy borealne*	91D0*	Występują na Mierzei Przytorską na pierwotnie bezleśnych torfowiskach przejściowych w obniżeniach deflacyjnych. Siedlisko bardzo silnie zagrożone przez zabudowę i osuszanie torfowisk.
Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe Salicetum albae, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae*	91E0*	Siedliska obejmują nadrzeczne lasy: olszynki olszy szarej, olszowe, jesionowe, wierzby białej i kruchej oraz topoli białej i czarnej. Mają wysoką wartość przyrodniczą. Jako podstawowy element nadrzecznych krajobrazów roślinnych mają wpływ na retencję wód i funkcjonowanie korytarzy ekologicznych sieci hydrograficznej. Wszystkie odznaczają się ponadprzeciętnym bogactwem związanej z nimi flory i fauny.

\* siedliska o znaczeniu priorytetowym w krajach Unii Europejskiej.

Źródło:

<sup>1</sup> Waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego 2010;

<sup>2</sup> Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 listopada 2013 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. 2013 poz. 1302);

<sup>3</sup> Wizja lokalna i inwentaryzacja terenowa wybranych fragmentów siedlisk przyrodniczych. RDOŚ grudzień 2016, luty, marzec 2017 (nadmorskie wydmy szare 2130, ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe 6120\*, łąkowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe 91F0, klify na wybrzeżu Bałtyku 1230).

### Obszary o istotnych walorach botanicznych

Znaczną powierzchnię gminy Międzyzdroje zajmuje Woliński Park Narodowy, w granicach którego wydzielono 6 obszarów ochrony ścisłej. Poza tym obszary o bogatych walorach przyrodniczych i środowiskowych stanowią:

#### 1. Mierzeja Przytorską

Występuje tu klasyczny, pasowy układ trzech kompleksów siedlisk i odpowiadających im trzech szeregów sukcesyjnych roślinności (Piotrowska, 1966):

- szereg wydmy – w granicach gminy wały wydmy ,
- szereg bagienny - w granicach gminy torfowiska w obniżeniach wydmy,
- szereg ugrupowań halofilnych – występują w strefie plaż i brzegów morza oraz nad brzegami Zalewu Szczecińskiego.

W efekcie rozwoju tras komunikacyjnych i zagospodarowania terenów leśnych został on jednak znacznie zmodyfikowany co doprowadziło do znacznego rozczłonkowania siedlisk przyrodniczych.

#### 2. Wysoczyzna plejstoceńska wyspy Wolin (morena czołowa)

Do tego obszaru ograniczony jest przestrzenny kompleks lasów bukowych i mieszanych, tworzony przez naturalne zespoły leśne (*Galio odorati - Fagetum*, *Fago - Quercetum* i częściowo *Pino - Quercetum*) oraz liczne zbiorowiska zastępcze (Piotrowska, 1966, Sągin, 1998). Kierunek i szybkości przemian sukcesyjnych zależy tutaj głównie od żyzności gleby i zaawansowania procesów glebowych (występują przejścia od glin marglistych do głębokich piasków luźnych i od gleb brunatnych do silnie zbielicowanych). Szereg sukcesyjny jest często zatarty przez wielowiekowe zabiegi gospodarcze. Ponadto pospolicie uczestniczą na tym terenie antropogeniczne stadia regresyjne. Piotrowska (1966) oraz Sągin (1998) uznają za jedyne naturalne stadium regresyjne zbiorowiska rozwijające się na nadmorskim klifie. W ostatnich 40 latach efektem zabiegów ochronnych realizowanych na terenie Wolińskiego Parku Narodowym jest stopniowa renaturalizacja zbiorowisk leśnych (Sągin, 1998), która szczególnie w obrębie najwyższych partii wzniesień morenowych pozwoliła na przywrócenie stanu zbiorowisk leśnych zbliżonych do naturalnych na kilkuset hektarach (Schechtel, 1998).

### 3. Dolina Trzciągowska

Dolina Trzciągowska będąca zupełnie odmiennym fragmentem krajobrazu gminy jest pomimo ubogich gleb istotnym obszarem pod względem walorów przyrodniczych. W Dolinie występują bardzo dobrze wykształcone i zachowane płyty siedlisk muraw napiaskowych w tym odmiana ze stanowiskami storczyków (zlokalizowana w granicach Wolińskiego Parku Narodowego), wykształcone na torfach szuwały i łąki ze storczykami oraz stanowiskami chronionej fauny (szczególnie: ptaki, gady i płazy).

### 4. Zieleń urządzona

Badania zieleni wysokiej Międzyzdrojów wykazały występowanie 172 gatunków drzew i krzewów (29 iglastych i 145 liściastych). Jest wśród nich wiele okazów rodzimych i introdukowanych gatunków, warty zachowania i ochrony (zaznaczone na planie w pracy Roman, 1993).

Większe obszary terenów zieleni w mieście to:

- Park Zdrojowy im. F.Chopina w centralnej części miasta k. Międzynarodowego Domu Kultury (ok. 3,0 ha) – obiekt objęty ochroną Konserwatora Zabytków decyzją z dnia 6.11.1996 r. (nr rej. zab. A-1323);
- Park przy ul. Krasickiego;
- Obszar zieleni pomiędzy ul. Kolejową a Norwida;
- Obszar zieleni wzdłuż Promenady (na wschód i zachód od moło);
- Zieleń przy Dyrekcji WPN (Góra Filartetów) – zieleń z dominacją drzew rodzimych wokół siedziby (0,72 ha);

oraz poza miastem Międzyzdroje;

- zieleń urządzona na terenie Ośrodka Wypoczynkowego KPRM w Grodnie (1,85 ha) z licznymi okazami gatunków introdukowanych i rodzimych (Macias i in. 1995) (obszar w granicach Wolińskiego Parku Narodowego).

Do zakończenia II wojny światowej w Lubiniu na terenie należącym do cementowni (otoczenie siedziby właściciela) utrzymane było kilkuhektarowe założenie ogrodowe, które aktualnie jest zupełnie nieczytelne i większości zajęte przez odnowienia gatunków leśnych.

#### Flora i jej osobliwości

Flora gminy Międzyzdroje była wielokrotnie rozpoznawana i opisywana. Do obszerniejszych i znaczących opracowań należą zwłaszcza prace prof. Hanny Piotrowskiej. Ich realizacja w okresie ponad 40 lat (lata 1960 – 2000) pozwala na dynamiczne opisanie obserwowanych zmian – zarówno o naturalnej jak i antropogenicznej genezie.

Na bogactwo flory składa się znaczna różnorodność siedlisk wynikająca zarówno z geologii, klimatu, topografii, jak i użytkowania przez człowieka.

Pełna lista roślin naczyniowych stwierdzonych na obszarze gminy zawiera ponad 770 pozycji.

Aktualnie można stwierdzić, że lista współcześnie występujących gatunków flory naczyniowej gminy Międzyzdroje liczy ok. 720-740 gatunków to jest ponad ¾ całej opisanej flory naczyniowej Wolina (Piotrowska 1965, 1998).

Na terenie gminy Międzyzdroje stwierdzono występowanie 51 gatunków chronionych roślin naczyniowych, 27 gatunków grzybów, 20 gatunków mszaków oraz co najmniej 3 gatunki ramienic (wg stanu

prawnego z 2004r.). Ponadto stwierdzono 58 gatunków zagrożonych i rzadkich roślin naczyniowych (wg Żukowski, Jackowiak, 1995).

#### 4.6.2. Świat zwierzęcy

Pod względem podziału zoogeograficznego (Starkel 2006) gmina Międzyzdroje leży w: Państwie Holarktydy/ Obszarze Zachodniej Palearktyki/ Prowincji Środkowoeuropejskiej/ Podprowincji Bałtyckiej.

Na skład fauny dominujący wpływ ma:

- nadmorskie położenie u ujścia dużej europejskiej rzeki jaką jest Odra oraz obecność akwenu o charakterze estuarium Zalewu Szczecińskiego,
- zlokalizowanie Wolińskiego Parku Narodowego, zajmującego prawie cały obszar gminy, która to lokalizacja ma istotny wpływ na występowanie oraz zachowanie wielu gatunków fauny,
- zróżnicowanie środowisk gminy, w tym morze, wysokie wzgórza moreny czołowej, bagienne tereny Wstecznej delty Świny z archipelagiem wysp, wydmy mierzeje, równina sandrowa płytkie wody Zalewu Szczecińskiego oraz klify,
- łagodny nadmorski klimat,
- obecność dużego kompleksu leśnego (Nadleśnictwo Międzyzdroje).

Powyższe czynniki umożliwiły osiedlenie się dotychczas stwierdzonych kilku tysięcy gatunków bezkręgowców i kręgowców. Większość z nich to gatunki objęte ochroną prawną na podstawie ustaw: o ochronie przyrody, Prawo łowieckie i o rybactwie śródlądowym, oraz międzynarodowymi aktami prawnymi dotyczącymi ochrony zwierząt i ich siedlisk (Dyrektywa 79/409/EWG z 02.04.1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków i ich siedlisk. Konwencja bremeńska, Konwencja Ramsarska, Konwencja o różnorodności biologicznej).

Z uwagi na lokalizację gminy Międzyzdroje w zróżnicowanych siedliskach, na pograniczu lądu i morza oraz na głównej trasie przelotów migracyjnych ptaków gromada ta jest reprezentowana przez liczne gatunki. Szczególnie widowiskowo prezentujące się w okresie intensywnej migracji.

Występujące na niewielkiej powierzchni duże zróżnicowanie ekosystemów sprawia, że ostoje swoje mają tutaj liczne gatunki chronione zwierząt, spośród których stwierdzono występowanie takich gatunków, jak:

- wśród ryb:
  - parposz *Alosa fallax*,
  - ciosa *Pelectus cultratus*,
  - łosoś *Salmo salar*,
  - troć *Salmo trutta*,
  - boleń *Aspius aspius*,
  - sieja *Coregonus lavaretus*,
  - miętus *Lota lota*
- wśród płazów:
  - ropucha szara *Bufo bufo*,
  - ropucha zielona *Bufo viridis*,
  - grzebieszka ziemna *Pelobates fuscus*,
  - żaba moczarowa *Rana temporaria*,
  - rzekotka drzewiana *Hyla arborea*,

- wśród gadów:
  - gniewosz plamisty *Coronella austriaca* – stwierdzany w Dolinie Trzciągowskiej, koło Lubina i Zalesia (brak wyznaczonych stref ochronnych).
  - żmija zygzakowata *Vipera berus*,
  - zaskroniec *Natrix atrix*
  - jaszczurka zwinka *Lacerta agilis*
  - jaszczurka żyworodna *Lacerta viviparia*,
- wśród ptaków:
  - bielik *Haliaeetus albicilla* (w granicach gminy 4-5 lęgowych par),
  - puchacz *Bubo bubo* (gatunek restytuowany przez Woliński Park Narodowy),
  - kania ruda *Milvus milvus*,
  - myszołów zwyczajny *Buteo buteo*,
  - trzmielojad *Pernis apivorus*,
  - dzięcioł czarny *Dendrocopus martius*,
  - skowronek borowy *Lullula arborea*,
  - muchołówka mała *Ficedula parva*,
  - derkacz *Cerx crex*
  - jarzębatka *Sylvia nisoria*.
- wśród ssaków:
  - żubr *Bison bonasus* (zamknięta hodowla zachowawcza w Wolińskim Parku Narodowym),
  - wydra *Lutra lutra*,
  - bóbr europejski *Casor fiber*,
  - foka szara *Halichoerus grypus*.

Łącznie na terenie gminy Międzyzdroje stwierdzono występowanie około 450 gatunków zwierząt kręgowych (3 gat. kręgowych, 61 gat. ryb, 11 gat. płazów, 6 gat. gadów, ok.260 gat. ptaków i 56 gat. ssaków) oraz około 40 gatunków mięczaków i ponad 250 gatunków stawonogów. Listy te, szczególnie bezkręgowców, nie są zamknięte.

#### Grupy fauny gminy Międzyzdroje

Do najważniejszych stref faunistycznych (miejsc istotnych dla ochrony i występowania „sensu lato”) dla entomofauny należą:

- 1) klif nad Zalewem Szczecińskim pomiędzy Lubinem a Karnolicami – miejsce występowania licznych gatunków związanych z warunkami kserotermicznymi np. Apoidea, Arachnida, Lepidoptera etc.;
- 2) tereny pomiędzy Lubinem wzgórzem Zielonka, lasami Wolińskiego Parku Narodowego a klifem – jako miejsce występowania licznych gatunków m.in. z rodzaju *Bambus* (*B. Jonellus*);
- 3) tereny poeksploatacyjne kopalni kredy w dolinie Trzciągowskiej (kredownia Wicko, Stara Kredownia) miejsce występowania specyficznej często kserotermicznej entomofauny;
- 4) stare drzewostany z dębem bezszypułkowym (w wieku ponad 200 lat) zwłaszcza na wschód od Międzyzdrojów – tereny występowania m.in. pachnicy, wynurta czy jelonka rogacza.

W granicach gminy można wyodrębnić cztery strefy ważne dla ichtiofauny, są to:

- 1) jezioro Wicko Wielkie (jego północne brzegi) – tarlisko wielu ryb słodkowodnych, w tym szczupaka (*Esox lucius*), sieji (*Coregonus lavaletus*), miętusa (*Lota lota*) i karpiołatych;
- 2) wody wokół klifu lubińskiego – tarlisko m.in. miętusa i sandacza (*Stizostedion lucioperca*);
- 3) przybrzeżne wody zalewu pomiędzy Lubinem a Karnolicami – miejsce tarła wielu gatunków ryb w tym szczupaka, leszcza (*Abramis brama*), okonia (*Perca fluviatilis*);
- 4) Wody Zatoki Pomorskiej (obszar nie wchodzący de facto w granice gminy Międzyzdroje) – to miejsce występowania licznych gatunków ryb w tym rzadkich jak np. kur diabeł (*Myxoccephalus scorpius*), tarliska śledzia (*Clupea harengus*) czy miejsca gdzie obserwuje się foki (*Halichoerus gryphus*) i morświny (*Phocena phocena*).

Całość wód w granicach gminy Międzyzdroje, jak i bezpośrednio przylegające wody Zatoki Pomorskiej jest miejscem przebywania i przygotowywania się do wędrówki w górę Odry ryb dwuśrodowiskowych: łososia, troci, węgorza, co jest szczególnie istotne dla funkcjonowania ich populacji.

Na terenie gminy Międzyzdroje można wyróżnić 8 stref szczególnie ważnych dla ochrony herpetofauny tj:

- 1) jezioro Grodno – teren godów ropuch i żab jak również ich zimowania;
- 2) tereny przyległe do kompleksu Jezior Warnowskich – podmokłe lasy i łąki;
- 3) Drożkowe Łąki z systemem rowów jako miejscem godów płazów i gadów;
- 4) jezioro w oddz. 90d – miejsce występowania traszek oraz licznego zimowania ropuch i żab;
- 5) Stara Kredownia – miejsce godów płazów, występowania jaszczurek;
- 6) Dolina Trzciąowska – szczególnie istotna jako biotop licznych gadów w tym gniewosza plamistego;
- 7) okolice na wschód od Lubina (ograniczone: Klifem Lubińskim na południu, lasami WPN na wschodzie, wsią Lubin na zachodzie i wzgórzem Zielonka na północy) - interesujące ze względu na stanowisko gniewosza plamistego, jaszczurek i płazów;
- 8) klif nad Zalewem Szczecińskim – teren (pomiędzy Lubinem a Karnocicami) występowania m.in.: gniewosza plamistego, grzebiuszki ziemnej, ropuchy zielonej i innych.

#### Gromada Ptaki (Aves)

Strefy faunistyczne szczególnie ważne w ochronie ornitofauny to:

- 1) nadmorskie lasy wzdłuż całego wybrzeża oraz plaża, w granicach gminy – jest to trasa corocznych wędrówek ptaków, zwłaszcza siewkowatych, klify to miejsca lęgowe m.in. brzegówki i dziwom;
- 2) Drożkowe Łąki – miejsce lęgów m.in. dziwonii, wąsatki, bąka, kaczek, błotniaka stawowego wypoczynku wielu gatunków wróblowatych w okresie migracji;
- 3) tereny położone w północnej części Doliny Trzciąowskiej – tereny lęgowe gatunków związanych z nieleśnymi zespołami roślinnymi m.in. pokrzewki, świergotka łąkowego, dudka, miejsce polowania 2-3 par kań rudyh, trzmielojada, pustułki;
- 4) Stara Kredownia – bardzo nietypowe śródleśne miejsce lęgów kropiatki, bardzo ważny dla ptaków śródleśny wodopój o trwałym lustrze wody;
- 5) klif nad Zalewem Szczecińskim, pomiędzy Lubinem a Karnocicami wraz z przyległymi lasami – miejsce lęgów dziwonii, kuliczka piskliwego i innych oraz tereny łowieckie bielika, kań, trzmielojada, jedno z ważniejszych miejsc noclegowych bielika w okresie zimowym;
- 6) lasy na północny-zachód od wsi Warnowo – miejsce lęgów kilku gatunków ptaków drapieżnych w tym bielika, krogulca i kań;
- 7) lasy pomiędzy Lubinem a Wapnicą (oddz.128A) – miejsce lęgów wielu gatunków ptaków wróblowatych i ważna ich ostoja w okresie migracji;
- 8) wybrzeże morskie wzdłuż granicy gminy – ważny obszar zimowania wielu gatunków ptactwa oraz ważny korytarz migracyjny o znaczeniu kontynentalnym;
- 9) Zalew Szczeciński – ważny obszar zimowania wielu gatunków ptactwa oraz ważny korytarz migracyjny o znaczeniu regionalnym.

#### Gromada Ssaki (Mammalia)

Z wielu względów należy zaznaczyć występowanie dużych ssaków o znaczeniu gospodarczym, są to:

- 1) jeleni (*Cervus elaphus*) – w granicach gminy ma swoje stałe ostoje w lasach na północ od Doliny Trzciąowskiej. Według inwentaryzacji z 1996 r. na całym obszarze wyspy Wolin żyje około 200 sztuk jeleni;
- 2) dzik (*Sus scrofa*) – gatunek ten występuje powszechnie na całym obszarze gminy, jego całoroczne ostoje znajdują się m.in. w pasie nad Zalewem Szczecińskim, Starej Kredowni, Wysoczyźnie na zachód od Wiselki. Inwentaryzacja z 1996 r. wykazała 215 sztuk tego gatunku (obszar jw.);
- 3) sarna (*Capreolus capreolus*) – najliczniejszy w skali wyspy gatunek o liczebności około 450 sztuk; w granicach gminy żyje około 80 sztuk tego gatunku.

Liczebności ww. gatunków od kilku już lat są zbliżone do poziomu z 1996 r. pomimo ich intensywnego pozyskania łowieckiego głównie na terenach przyległych do granic gminy. Tereny gminy spełniają dla tych gatunków rolę ostoi, z których podejmują migracje (dobowe, sezonowe) w kierunku głównych baz pokarmowych położonych w większości poza granicami gminy.

Z innych gatunków podlegających eksploatacji łowieckiej na terenie gminy występują: lis, borsuk, kuna domowa, kuna leśna i jenot.

Do stref szczególnie ważnych w ochronie teriofauny należą:

- 1) wysoczyzna – tereny wzniesień morenowych położone na zachód od Wiselki, są ostoją w ciągu całego roku licznych jeleni, dzików i saren a ponadto borsuków i lisów;
- 2) Stara Kredownia – ostoja dzików i jeleni;
- 3) tereny pomiędzy Lubinem a Wapnicą (oddz. 128A) – ostoja dzików i jeleni;
- 4) klif nad Zalewem Szczecińskim pomiędzy Lubinem a Karnocicami – bardzo ważna zwłaszcza w okresie zimowym ostoja jeleni i dzików, miejsce występowania wydry;

- 5) wybrzeże morskie wzdłuż granicy gminy – ważny korytarz migracyjny o znaczeniu kontynentalnym;
- 6) Zalew Szczeciński – ważny korytarz migracyjny o znaczeniu ponadregionalnym.

#### Stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych.

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2014 poz. 1348) oraz zgodnie z decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z października 2016 na terenie gminy Międzyzdroje, wyłączając z tego obszar WPN, znajdują się dwie strefy ochrony ostoi bielika.

W Dolinie Trzciągowskiej oraz w Lubinie utrzymują się stanowiska gniewosza plamistego (*Coronella austriaca*), który jest tutaj obserwowany od wielu dziesięcioleci. Dotychczas nie wyznaczono wokół nich stref ochronnych. W początku lat 20 obserwowano ten gatunek również w Zalesiu, w rejonie byłej kopalni ropy naftowej.

Na terenie gminy Międzyzdroje można wyodrębnić 31 stref ważnych dla fauny:

- dla entomofauny - 4 strefy,
- dla ichtiofauny - 4 strefy,
- dla herpetofauny - 8 stref,
- dla ornitofauny - 9 stref,
- dla teriofauny - 6 stref.

Strefy te (o bardzo zróżnicowanym obszarze – od kilku arów do kilkuset hektarów) często na siebie zachodzą, pokrywają czy wzajemnie uzupełniają. Na tej podstawie można wyróżnić 4 strefy węzłowe.

1. Woliński Park Narodowy – obejmuje swym zasięgiem większość wyróżnionych stref szczegółowych (zarówno lądowych – głównie leśnych, jak i morskich – Zatoka Pomorska w pasie 1 Mm, Wicko Wielkie, Zalew Szczeciński pomiędzy Lubinem a Karnocicami) i jako obszar o szczególnych walorach przyrodniczych i ochronnych jest bez wątpienia najważniejszym ogniwem w sieci stref faunistycznych na terenie gminy. W swoich granicach Park chroni stanowiska m.in. bielików, kań, trzmiełojada, kropiatki, dziwonii, gniewosza plamistego, traszek, pachnicy, licznych gatunków trzmieli (*Bombus*), tarliska szczupaka, siei, miętusa, leszcza i innych, tutaj znajdują się zimowe ostoje zwierzyny (jeleń, dzik) czy miejsca spotkań z foką szarą i morświnem.
2. Dolina Trzciągowska – nie objęta żadną formą ochrony jest szczególnie cenna dla herpetofauny, wśród których najcenniejszy to niewątpliwie gniewosz plamisty, awifauny zbiorowisk nieleśnych (rzadkich na terenie gminy Międzyzdroje) z takimi gatunkami jak: świergotek łąkowy i polny, dudek, pustułka, trznadel, pokrzewka jarzębata, kuropatwa, bażant.
3. okolice wsi Lubin – są to tereny położone na wschód i południe od wioski, a ze względu na szczególnie murawowo-zaroślowy charakter oraz bardzo ciekawy klif, są ostoją zwłaszcza rzadkich gatunków trzmieli z trzmielcem tajgowym, gadów z gniewoszem plamistym czy licznych gatunków ptaków np. pokrzewki jarzębatej, cierniówki, trznadla, kwiczoła, dziwonii, makolągwy i innych.
4. Zalew Szczeciński – teren występowania licznych rzadkich gatunków bezkręgowców np. skójki malarskiej, ryb np. siei, łososia, parposza, ciosy; ostoja ptaków o znaczeniu europejskim, szczególnie dla trzcza długodziobego i nurogęsi, bielika, jak i rzadkich ssaków – wydry.

## **4.7. Zasoby przyrody nieożywionej**

### **4.7.1. Kopaliny i pozyskiwanie surowców**

W bazie surowców mineralnych gminy Międzyzdroje należy wymienić: surowce energetyczne, surowce skalne, surowce chemiczne, wody zmineralizowane i wody termalne.

Na obszarze opracowania w chwili obecnej nie jest prowadzona eksploatacja surowców mineralnych. Kry kredowe występujące w Wapnicy, Wicku i Trzciągowie do 1925 r. eksploatowane były jako surowce do wyrobu cementu w nieistniejącej już cementowni w Lubinie. Są to wapienie margliste, margle i margle ilaste, obecnie w znacznym stopniu wyeksploatowane.

Powszechnie na obszarze wyspy Wolin występują cechsztyńskie sole kamienne, którym towarzyszą sole potasowo - magnezowe oraz gipsy i anhydryty. Występowanie pokładów soli o miąższości kilkudziesięciu metrów stwierdzono w szeregu odwiertów przemysłu naftowego i w otworach badawczych Państwowego Instytutu Geologicznego. Pokłady - anhydrytowe występują na

głębokościach od 1 850 do 2 250 m, najpłycej w strefach przyuskokowych wypiętrzeń w obrębie antykliny Dargobądza. Obecność pokładów soli w płytszych warstwach litosfery wyraża się wystąpieniami silnie zasolonych wód, migrujących ku górze wzdłuż linii dyslokacji i zagrażających płytkim zbiornikom wód słodkich. Symptomy wód zasolonych, docierających samoistnie do powierzchni terenu, znaczą stanowiska roślinności halofilnej (słonolubne). W rejonie Wapnicy i Wicka występują wysady solne, których obszar wstępnie został zakwalifikowany jako potencjalne, perspektywiczne magazyny podziemne gazu w komorach solnych.

W latach 70 i 80 ubiegłego wieku w okolicy Zalesia i Wicka eksploatowane były niewielkie złoża ropy naftowej. W rejonie Międzyzdrojów i Przytoru znajdują się udokumentowane złoża wysokometanowego, azotowo – helowego gazu ziemnego (GZ1 – „Międzyzdroje W”, GZ2 – „Międzyzdroje E”) oraz niewielkie złożo torfu.

Na terenie gminy Międzyzdroje znajdują się zlikwidowane odwierty: Międzyzdroje -1, -2, -3, -4; Wicko - 3, które posiadają wyznaczoną strefę ochronną zgodnie z projektem likwidacji odwiertu, na podstawie par. 98 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25.04.2014 r. „w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi” (Dz. U. z 2014 r., poz. 812), która wynosi:

- 5 m (dotyczy odwiertów: Międzyzdroje -2, -4; Wicko – 3),
- 50 m (dotyczy odwiertów: Międzyzdroje -1, -3).

W strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

W gminie potwierdzone zostało istnienie zasobów wód geotermalnych, stwarzające możliwość pozyskiwania wód w celach rekreacyjnych, balneologicznych i grzewczych. Studium stanu rozpoznania i możliwości ujęcia wód termalnych w miejscowości Międzyzdroje (2013) wskazało na bardzo skomplikowaną budowę geologiczną, tektoniczną i warunki hydrogeologiczne oraz występowanie poduszek solnych w rejonie gminy. Decyzja o ewentualnej lokalizacji otworu geotermalnego, będzie mogła być podjęta po przeprowadzeniu szczegółowych badań geofizycznych.

#### 4.7.2. Górnictwo i przetwórstwo kopalin

W obszarze gminy nie jest prowadzona działalność górnicza i przetwórcza kopalin – brak wyznaczonych obszarów i terenów górniczych. Mimo udokumentowania złoża borowiny „Międzyzdroje” o zasobach 18 tys. ton w bilansie zasobów nie jest wykazywane wydobycie tego surowca. Uzdrowisko Świnoujście, zaopatruje się w borowinę z pokładów rejonu Kamienia Pomorskiego i Kołobrzegu. Eksploatacja ropy naftowej i gazu ziemnego prowadzona była okresowo; obecnie jest zaniechana. Wymogi ochrony Wolińskiego Parku Narodowego wymusiły zaniechanie lokalnej eksploatacji piasków, glin i wapieni, która występowała wcześniej w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych.

Potencjalnie korzystnymi w świetle posiadanych danych geologicznych i dzięki lokalizacji, która umożliwia ewentualny zrzut solanek do Bałtyku lub Zalewu Szczecińskiego do lokalizacji kawernowych podziemnych magazynów gazu (PKMG) są wysady: Międzyzdroje/Przytór, Wolin 2, Wolin - Wicko – Wapnica<sup>1</sup>.

#### 4.7.3. Perspektywy i prognoza występowania kopalin

Perspektywy i prognozy występowania kopalin w omawianym obszarze określane były w szeregu opracowaniach. Torfowiska omawianego obszaru nie przedstawiają dużej wartości gospodarczej zarówno ze względów jakościowych, jak i geologiczno-górnictwowych warunków ich występowania. Torfowiska cechują się na ogół wysoką popielnością, co jest efektem licznych przewarstwień mułowych. Akumulacja organiczna wśród wałów wydmy przesądziła o wyjątkowo nieregularnym zarysie przestrzennym występowania warstwy złożowej, która jest z reguły mniejsza od wymaganej w kryteriach bilansowości. Jedynie na uwagę zasługuje złożo borowiny o zasobach bilansowych 18,0 tys. ton stwierdzone w okolicy Międzyzdrojów.

Kruszywa naturalne rozpatrywanego obszaru, to piaski wydmy, piaski mierzei oraz piaski plażowe. Warunki geologiczno-górnictwowe, cechy jakościowe oraz względy ochrony środowiska nakazują nie wyróżniać obszarów perspektywicznych. Piaski wydmy są z reguły drobnoziarniste i występują w wałach wydmy tworzących nadbudowę mierzei. Piaski mierzei wykazują przewarstwienia torfu, piasków humusowych, okruchów fauny. Mimo dużej miąższości (ok. 20 m) w całym profilu wyka-

<sup>1</sup> Czapowski G., Tomassi - Morawiec. H: Stan rozpoznania geologicznego struktur solnych regionu szczecińskiego pod kątem oceny możliwości budowy w ich obrębie kawernowych magazynów i składowisk. BPIG, T448, 2012.

zują zawodnienie.

Piaski plażowe są różnofrakcyjne, kwarcowo-skalenkowe, dobrze wysortowane, uwarstwione z dużą zawartością minerałów ciężkich, tj. granatów, amfiboli, dystenu, turmalinu, staurolitu i innych.

W omawianym obszarze minerały ciężkie nie tworzą dużych nagromadzeń. Piaski i żwiry wodnolodowcowe występują w obrębie wysoczyzny, podlegają ochronie, znajdują się bowiem w całości w obrębie Wolińskiego Parku Narodowego.

Surowce węglanowe były przedmiotem eksploatacji w wieku XIX i w pierwszej połowie wieku XX. Wapienie margliste, margle i margle ilaste występują w krach kredowych w Wapnicy, Wicku i Trzciągowie. Surowce węglanowe są w dużym stopniu wyeksploatowane, a jedno z wyrobisk w Wapnicy wypełnione jest wodą (Jezioro Turkusowe). Zasoby margla w okolicy Trzciągowia wynoszą 637.840 ton. W niewielkich wyrobiskach eksploatowane były jeszcze w latach siedemdziesiątych XX wieku dla celów malarskich oraz nawozowych. Zaleca się zakaz eksploatacji i ochronę porwaków dla celów naukowych. W otworze w miejscowości Wicko w osadach doggeru stwierdzono występowanie piasków żelazistych. Brak jest dalszych badań, które określiłyby bliżej wartość gospodarczą tej warstwy.

Na obszarze opracowania stwierdzono występowanie bituminów. Kolektorem ropy naftowej i gazu ziemnego są osady facji dolomitów i wapieni marglistych cyklotemów Z1 i Z3. Osady te występują na głębokościach większych niż 2.000 m. Ropy posiadają parametry rop typu siarczanowo-parafinowego. Gaz ziemny cechuje się wysoką zawartością azotu, największą na Pomorzu i wynosi 76 %. Występują w obrębie arkusza dwa złoża o nazwie Międzyzdroje E i Międzyzdroje W, których zasoby geologiczne w Kategorii C2 wynoszą po 300 mln m<sup>3</sup>.

#### 4.7.4. Zasoby wód podziemnych w gminie Międzyzdroje

Z uwagi na słabo rozwiniętą sieć hydrograficzną gminy Międzyzdroje, zaopatrzenie w wodę gminy uzależnione jest od zasobów wód podziemnych i powierzchniowych wyspy Wolin. Znaczna część gminy położona jest w granicach Głównego zbiornika Wód podziemnych nr 102 - Zbiornik wyspy Wolin (GZWP nr 102), dla którego w 2000 roku sporządzono opracowanie pn. "Dokumentacja warunków hydrogeologicznych dla ustalenia ochrony zbiornika Wyspy Wolin, które zostało zatwierdzone decyzją Ministra Środowiska z dnia 05.01.2001 r. znak: DG/kdh/ED/489-6274/ 2000). W dokumentacji tej ustalono zasoby dyspozycyjne dla GZWP nr 102 w ilości 35 000 m<sup>3</sup>/d (w tym dla GZWP nr 102 w ilości 22 651 m<sup>3</sup>/d), wyznaczono strefę ochronną zbiornika. Granica wyznaczonej strefy odpowiadała w przybliżeniu granicy zbiornika, powierzchnia strefy 128.9 km<sup>2</sup> a powierzchnia zbiornika 112.2 km<sup>2</sup>. W dokumentacji przedstawiono koncepcję przestrzennego zagospodarowania zbiornika w aspekcie ochrony wód podziemnych z określeniem zakazów nakazów ograniczeń i zaleceń.

W 2015 roku opracowano dodatek do ww. dokumentacji w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych GZWP nr 102. Dodatek ten zatwierdzony został decyzją Ministra Środowiska z dnia 01.04.2015 r. znak: DGK-II.4731.78.2015.AW. W opracowaniu tym wyznaczono obszar GZWP nr 102 o powierzchni 112, 7 km<sup>2</sup>, jego obszar ochronny o powierzchni 76,16 km<sup>2</sup> oraz ustalono wielkość zasobów dyspozycyjnych w ilości 22 201 m<sup>3</sup>/d. Przedstawiono również koncepcję ochrony zbiornika wraz z propozycją nakazów, zakazów i ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów i korzystania z wód w celu ochrony zasobów przed zanieczyszczeniami. Zostały również wyznaczone podobszary ochronne zbiornika ustanowione w rejonach zasilania zbiornika w celu powstrzymania degradacji środowiska wód podziemnych i zachowania jej dobrej jakości. W gminie Międzyzdroje zostały wyznaczone dwa podobszary ochronne B: jeden w granicach miasta (0,53 km<sup>2</sup>), drugi w Wapnicy (obejmujący Trzciągowo i część Wicka) jako poszerzenie strefy pośredniej ujęcia komunalnego (0,79 km<sup>2</sup>). Podobszar A znajduje się poza granicami gminy i przylega do wschodniej granicy gminy obejmując tereny leśne Nadleśnictwa Międzyzdroje tzw. obszar centralny (74,84 km<sup>2</sup>). Ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych zostaną wprowadzone w drodze rozporządzenia wydanego przez Dyrektora RZGW w Szczecinie i będą musiały być uwzględniane w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

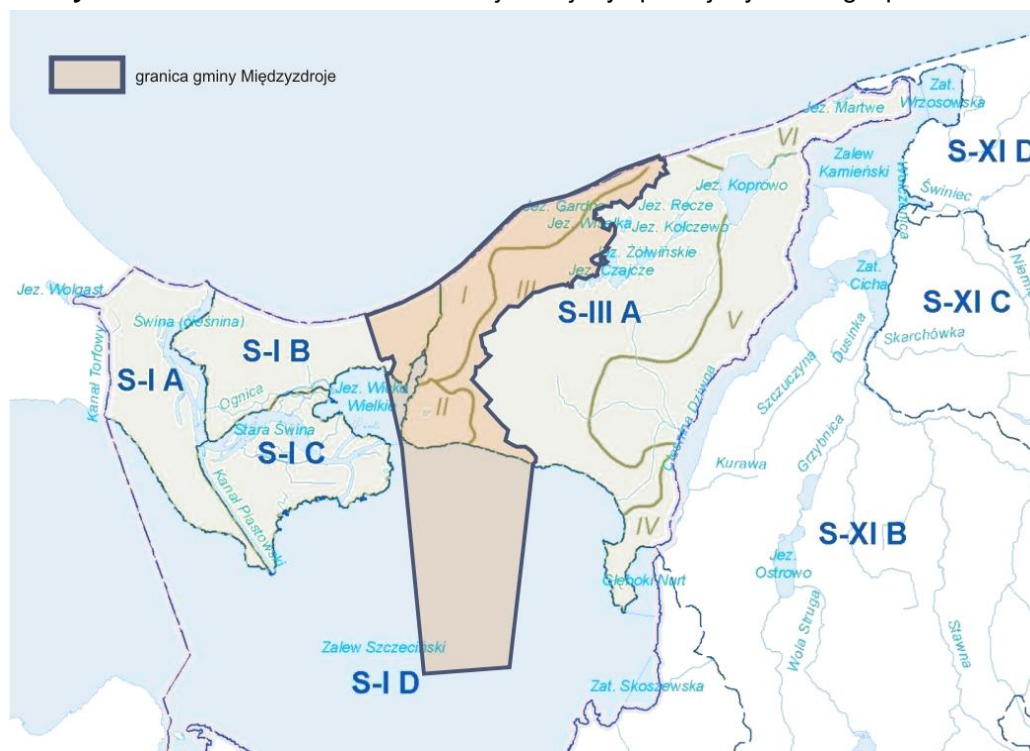
Gmina Międzyzdroje położona jest w granicach regionu bilansowego Międzyzdroje - Zalew Szczeciński - wyspy Wolin i Uznam dla którego zasoby dyspozycyjne ustalono w „Dokumentacji hydrogeologicznej zasobów dyspozycyjnych wyspy Wolin” opracowanej w roku 2000, przez ARCADIS Ekokonrem Sp. z o.o. we Wrocławiu i zatwierdzonej przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 05.01.2001 r. znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000.



Zgodnie z dokumentacją hydrogeologiczną gmina Międzyzdroje położona jest częściowo w czterech jednostkach bilansowych wydzielonych w regionie bilansowym Międzyzdroje-Zalew Szczeciński-wyspy Wolin i Uznam o ustalonych zasobach dyspozycyjnych tj.: I-Przytór (3860 m<sup>3</sup>/d, pow. 40,39 km<sup>2</sup>), II Międzyzdroje (5200 m<sup>3</sup>/d, pow. 19,74 km<sup>2</sup>), III-Wapnica (720 m<sup>3</sup>/d, pow. 8,15 km<sup>2</sup>), i IV - Centralna (21760 m<sup>3</sup>/d, pow. 113,98 km<sup>2</sup>).

Zgodnie z „Opracowaniem warunków korzystania z wód zlewni Międzyzdroje - Zalew Szczeciński – Wyspy Wolin i Uznam – część II: Wody podziemne” wykonanym na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie w 2014 gmina Międzyzdroje położona jest w dwóch rejonach wodno gospodarczych S-IB – Zachodni Wolin oraz S-IIIA Wolin (bez części zachodniej), w którym wydzielone zostały podrejonowy wodnogospodarcze. Gmina Międzyzdroje położona jest w granicach trzech podrejonów wodnogospodarczych: S-IIIA / I Międzyzdroje, S-IIIA / II Wapnica oraz S-IIIA/ Centralna.

**Rysunek 5.** Podział zlewni bilansowej na rejonu i podrejonu wodnogospodarcze



Źródło: Opracowanie własne RBGPWZ na podstawie opracowania „Warunki korzystania z wód zlewni Międzyzdroje- Zalew Szczeciński - wyspy Wolin i Uznam - część II: Wody podziemne”

W opracowaniu tym, między innymi, przedstawiono wyniki bilansu wodnogospodarczego dla rejonów wodnogospodarczych i wydzielonych podrejonów wodnogospodarczych. Bilans wodnogospodarczy obejmował ilościowe porównanie zasobów wód podziemnych z potrzebami wodnymi użytkowników, wyrażonymi wielkością poboru rzeczywistego w 2012 r. i poborem dopuszczalnym pozwoleniami wodnoprawnymi (2014 r.). Wyniki przeprowadzonego bilansu wodnogospodarczego dla rejonów i podrejonów wodnogospodarczych w granicach których położona jest Gmina Międzyzdroje są następujące:

**Rejon S-IB – Zachodni Wolin.** Całkowita powierzchnia jednostki wynosi 42,27 km<sup>2</sup>, zasoby odnawialne szacowane są na 18218.49 m<sup>3</sup>/d, moduły zasobów odnawialnych – 18.79 m<sup>3</sup>/h km<sup>2</sup>, zasoby dostępne do zagospodarowania 2860 m<sup>3</sup>/d, wiek Q (czwartorzędowy). W wyniku przeprowadzonego bilansu wodnogospodarczego stwierdzono, że pobór wody w rejonie wynosi 40,8% zasobów dyspozycyjnych, natomiast wielkość poboru wg pozwoleń wodnoprawnych wynosi 55,7% zasobów dyspozycyjnych. Rezerwa zasobów dyspozycyjnych możliwych do zagospodarowania względem poboru wg pozwoleń wodnoprawnych wynosi 1708m<sup>3</sup>/d

**Rejon S-IIA Wolin** (bez części zachodniej) z następującymi podregionami wodnogospodarczymi:

–**S-IIIA / I Międzyzdroje.** Całkowita powierzchnia jednostki wynosi 20,05 km<sup>2</sup>, zasoby odnawialne szacowane są na 16075.2 m<sup>3</sup>/d, moduły zasobów odnawialnych – 33.93 m<sup>3</sup>/h km<sup>2</sup> a zasoby

dostępne do zagospodarowania 5200 m<sup>3</sup>/d, wiek Q (czwartorzędowy). Pobór wód podziemnych skoncentrowany jest głównie na jednym ujęciu, bowiem 98% poboru w tym rejonie przypada na ujęcie komunalne w Międzyzdrojach. Dla całego podrejonu wielkości poboru dopuszczalnego w pozwoleniach wodnoprawnych stanowią prawie 67%, a poboru rzeczywistego – 33% zasobów dyspozycyjnych. Rezerwa zasobów dyspozycyjnych możliwych do zagospodarowania względem poboru wg pozwoleń wodnoprawnych wynosi 1731m<sup>3</sup>/d.

–**S-III A / II Wapnica.** Całkowita powierzchnia jednostki wynosi 8,19 km<sup>2</sup>, zasoby odnawialne szacowane są na 6264.88 m<sup>3</sup>/d, moduły zasobów odnawialnych – 32,03 m<sup>3</sup>/h km<sup>2</sup>, zasoby dostępne do zagospodarowania 720 m<sup>3</sup>/d, wiek Q (czwartorzędowy). Pobór wody skoncentrowany jest na ujęciu komunalnym w Wapnicy. Wielkość poboru dopuszczalnego pozwoleniami wodnoprawnymi stanowi 74% zasobów dyspozycyjnych, natomiast poboru rzeczywistego 35%. Rezerwa zasobów dyspozycyjnych możliwych do zagospodarowania względem poboru wg pozwoleń wodnoprawnych wynosi 250m<sup>3</sup>/d.

–**S-III A / Centralna.** Całkowita powierzchnia jednostki wynosi 112,9 km<sup>2</sup>, zasoby odnawialne szacowane są na 33928.1 m<sup>3</sup>/d, moduły zasobów odnawialnych – 12,41 m<sup>3</sup>/h km<sup>2</sup>, zasoby dostępne do zagospodarowania 21760 m<sup>3</sup>/d, wiek Q (czwartorzędowy). W jednostce Centralnej rezerwy zasobów wód podziemnych w stosunku do poboru rzeczywistego wynoszą 95%, a w stosunku do poboru dopuszczalnego w pozwoleniach wodnoprawnych prawie 90%. Rezerwa zasobów dyspozycyjnych możliwych do zagospodarowania względem poboru wg pozwoleń wodnoprawnych wynosi 19326m<sup>3</sup>/d.

Na terenie gminy Międzyzdroje obowiązują ograniczenia i nakazy w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego ustalonych w Rozporządzeniu nr 3/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 3 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2431 z dnia 9 czerwca 2014 r., w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego. W ww. rozporządzeniu zawarto: szczegółowe wymagania w zakresie stanu wód regionu wodnego, wynikające z ustalonych celów środowiskowych, priorytety w zaspokajaniu potrzeb wodnych w regionie wodnym, ograniczenia w korzystaniu z wód na obszarze regionu wodnego lub jego części albo dla wskazanych jednolitych części wód niezbędne dla osiągnięcia ustalonych celów środowiskowych, które w szczególności uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w rozumieniu art. 73.1.pkt 3 ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799.)

Na terenie gminy Międzyzdroje niedopuszczalne jest:

- wykonywanie urządzeń wodnych stanowiących nowe ujęcia wód podziemnych na potrzeby inne niż: cele ochrony zasobów wód podziemnych przed zanieczyszczeniem oraz do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe,
- wykonywanie odwodnień obiektów lub wykopów budowlanych oraz zakładów górniczych za wyjątkiem odwodnień nie powodujących długoterminowych negatywnych skutków dla ilości i jakości zasobów wód podziemnych,

ponadto:

- łączny pobór wód podziemnych z ujęć zlokalizowanych w każdej z jednostek bilansowych nie może przekraczać wielkości dostępnych do zagospodarowania zasobów dla nich ustalonych.
- wielkość maksymalnego rocznego poboru wody z ujęcia wód podziemnych nie może przekraczać ilości wynikającej ze średniodobowego zapotrzebowania na wodę.

Dla poprawy zaopatrzenia w wodę gmin: Dziwnów, Międzyzdroje, Wolin, Świnoujście na zlecenie Związku Gminy Wyspy Wolin z siedzibą w Wolinie, w latach 2012 – 2014 zrealizowany został pakiet prac dokumentacyjnych i robót geologicznych w celu udokumentowania zasobów eksploatacyjnych wód podziemnych w rejonie Kodrąbka oraz Kołczewka położonych na obszarze Wyspy Wolin, wg stanu hydrodynamicznego na listopad 2013 roku:

- Decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak: WOŚ.III.7431.31.2014.PW z dnia 18 grudnia 2014 r. - zatwierdzono dokumentację hydrogeologiczną dla ustalenia zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w rejonie Kołczewka w ilości:  $Q_e=204\text{m}^3/\text{h}$  przy depresji  $S_w=3,0-5,0\text{m}$  i  $S_c=8,8-14,4\text{m}$ ,
- Decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak: WOŚ.III.7431.30.2014.PW z dnia 18 grudnia 2014 r. - zatwierdzono dokumentację hydrogeologiczną dla ustalenia zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w rejonie Kodrąbka w ilości:  $Q_e=420\text{m}^3/\text{h}$  przy depresji  $S_w=2,0-4,0\text{m}$  i  $S_c=2,7-7,5\text{m}$ ,

Obydwa dokumentowane ujęcia położone są w podrejonie wodnogospodarczym S-III/III. Każde z ujęć posiada wstępnie określony przyszły kierunek dystrybucji wody:

- ujęcie Kodrąbek dla potrzeb zaopatrzenia w wodę do spożycia w trzech rejonach:
  - miejscowości centralnej i wschodniej części wyspy Wolin wraz z miastem Wolin,
  - uzupełnienia niedoborów w gminie Międzyzdroje,
  - uzupełnienia niedoborów w Świnoujściu.
- ujęcie Kołczewko dla potrzeb zaopatrzenia w wodę do spożycia w dwóch rejonach:
  - miejscowości północnej części gminy Wolin,
  - uzupełnienia niedoborów w gminie Dziwnów.

Po uruchomieniu nowych projektowanych ujęć Kołczewo i Kodrąbek przy założonej wydajności ujęć 600 m<sup>3</sup>/h, tj. 144400 m<sup>3</sup>/d istniejące rezerwy w tym podrejonie bilansowym gwałtownie się zmniejszą do wielkości 23% (dla poboru dopuszczalnego pozwoleniami wodnoprawnymi), a procent wykorzystania dostępnych zasobów wzrośnie do 77% zasobów dyspozycyjnych.

W rejonie wodnogospodarczym S-I B Zachodni Wolin w wyniku przeprowadzonego bilansu wodnogospodarczego stwierdzono, że pobór wody w rejonie wynosi 40,8% zasobów dyspozycyjnych, natomiast wg pozwoleń wodnoprawnych wynosi 55,7% zasobów dyspozycyjnych. Rezerwa zasobów dyspozycyjnych możliwych do zagospodarowania względem poboru wg pozwoleń wodnoprawnych wynosi 1708 m<sup>3</sup>/d.

Pomimo stwierdzonych rezerw w wyżej wymienionych rejonach i podrejonach wodnogospodarczych, pobór wód podziemnych winien być rozłożony równomiernie, a jego koncentracja na niewielkim obszarze może doprowadzić do znacznego obniżenia zwierciadła wody i wywołać zmiany kierunków przepływu wód, przyczyniając się do wzrostu zasolenia użytkowych poziomów wodonośnych. Występowanie tego zjawiska zaobserwowano także w rejonie wodnogospodarczym S-IB.

#### Jakość wód podziemnych

Jakość wody dostarczanej przez urządzenia wodociągowe z sieci wodociągowej z ujęć w gminie Międzyzdroje oraz ujęcia z poszczególnych otworów rozpoznawczych ujęcia Kodrąbek wykazywała parametry zgodne z wymaganiami określonymi rozporządzeniem w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

W odniesieniu do 2012 r. wg GIOŚ/WIOŚ, jakość wód podziemnych, pod względem stanu ilościowego jak i jakościowego dla GZWP 102 pn. „Zbiornik Wyspy Wolin” oceniana jest jako dobra, niekorzystny wpływ na zmiany ilościowe i jakościowe wód podziemnych centralnej części wyspy ma odwadnianie polderowe i osuszanie terenów wodno-błotnych.

Jakość wód podziemnych na nieczynnym składowisku odpadów w Międzyzdrojach oceniana jest jako dobra. Składowisko objęte jest stałym monitoringiem. W ostatnich latach nieznacznie przekraczane były parametry OWO (ogólny węgiel organiczny), PEW (przewodność elektryczna właściwa) i odczyn. Pozostałe parametry wykazują dobrą klasę wód.

#### **4.8. Stan środowiska i jego zagrożenia**

Powierzchnia gminy wynosi 114,38 km<sup>2</sup>. Część lądowa stanowi 53,56% tej powierzchni tj. 61,26 km<sup>2</sup>.

##### Część lądowa

Przez część lądową gminy przebiegają dwie ważne arterie komunikacyjne. Obie trasy: drogowa i kolejowa posiadają duże znaczenie dla przewozu towarów i ludzi w ruchu krajowym i międzynarodowym. Tranzyt przez gminę olbrzymiej ilości towarów oraz ludzi jest znaczącym źródłem zanieczyszczenia środowiska poprzez emitowany hałas i spaliny.

Przez gminę przebiegają dwie nitki gazociągu gazu ziemnego wysokometanowego. Stanowią one potencjalne zagrożenie, które mogłyby wystąpić w przypadku awarii sieci przesyłowych lub kolizji drogowej lub kolejowej.

Gmina z racji swego położenia jest niezwykle atrakcyjna pod względem turystycznym. Główny walor to kąpiele morskie i piaszczyste, szerokie plaże. Odcinek plaży morskiej na obszarze gminy posiada długość około 16 km. Jakość wód na kąpielisku głównym jest kontrolowana przez Państwową Inspekcję Sanitarną.

### Część wodna

Południowa część terytorium gminy to Zalew Szczeciński stanowiący część estuarium Odry i jednocześnie morskie wody wewnętrzne.

Jeziora: Wicko Wielkie i Wicko Małe są dawną zatoką Zalewu, obecnie oddzielone mieliznami i cieśninami Deltą Wstecznej Świny. Przez terytorium gminy nie przebiegają główne szlaki wodne. Tor wodny do Międzyzdrojów jest obecnie praktycznie nieeksploatowany. W latach 60 i 70 docierały tu statki „białej floty” przewożące turystów z Trzebieży i Szczecina.

Wody Zalewu Szczecińskiego badane są w ramach współpracy polsko-niemieckiej na wodach granicznych od 30 lat. Jakość wód tego akwenu kształtuje się pod wpływem wód Odry i wlewów słonawych wód z Zatoki Pomorskiej. Akwen jest silnie zeutrofizowany, o czym świadczą stężenia fosforu ogólnego i wysokie koncentracje barwników chlorofilowych obrazujące intensywność rozwoju fitoplanktonu. Latem bardzo dokuczliwe są zakwity sinic z rodzaju *Microcystis*. W warstwach powierzchniowych odnotowywane są silne przetlenia, a w warstwach przydennych deficyty tlenowe. Badania wód w zakresie metali ciężkich nie wykazują nadmiernych koncentracji ich związków. Północna część akwenu znajdującego się w granicach administracyjnych gminy. Międzyzdroje to jeziora: Wicko Wielkie i Wicko Małe - do którego przez wiele lat odprowadzano nieodpowiednio oczyszczane ścieki z Międzyzdrojów.

### Pas nadbrzeżny

Pas nadbrzeżny jest szczególnym obszarem lądowym przyległym do brzegu morskiego (i brzegów morskich wód wewnętrznych – Zalewu Szczecińskiego).

W skład pasa nadbrzeżnego wchodzi:

- pas techniczny – stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- pas ochronny – obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

### Wody w obrębie części lądowej

Gmina Międzyzdroje posiada bardzo słabo rozwiniętą sieć hydrograficzną. W układzie hydrograficznym dominuje zlewnia z licznymi zagłębieniami bezodpływowymi. W gminie, poza jednym rowem melioracyjnym, nie występują wody powierzchniowe płynące. Do wspomnianego rowu odprowadzane są ścieki z oczyszczalni miejskiej. Ujście tego cieku znajduje się w północnej części Wicko Małe.

W gminie znajdują się 2 zbiorniki wód stojących. Są to: Grodno (prawdopodobnie jezioro polodowcowe) i Turkusowe (sztuczny zbiornik powstały z wyrobiska kredy piszącej).

Grodno położone jest w odległości około 200 metrów od krawędzi klifu morskiego. Jakość wód odpowiada II klasie czystości wód jeziorowych. Jezioro nie posiada odpływu powierzchniowego, ani dopływów. Wody tego jeziora infiltrują w kierunku morza, czego dowodem są źródła na klifie nadmorskim.

Z badań WIOŚ w Szczecinie wód przejściowych i przybrzeżnych wynika, że wody te charakteryzowały się słabym stanem ekologicznym i słabym potencjałem ekologicznym. Źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych dzieli się na punktowe (np. wyloty ścieków) i liniowe (np. drogi - spływ zanieczyszczeń). W przypadku wód powierzchniowych na terenie gminy przyczyną zanieczyszczeń może być eutrofizacja. W rolnictwie do źródeł zanieczyszczeń obszarowych wód należy zaliczyć środki chemiczne. Międzyzdroje nie są gminą typowo rolniczą, pola uprawne nie są poddawane intensywnym zabiegom agrotechnicznym. Jednak przy braku barier biogeochemicznych w postaci zieleni redukującej zanieczyszczenia, tereny rolne mogą stanowić zagrożenie dla środowiska wodnego. Dużym obciążeniem dla środowiska wodnego, jest zrzut oczyszczonych ścieków z oczyszczalni ścieków. Należy tak sterować technologią oczyszczania ścieków, aby umożliwić prawidłowe funkcjonowanie ekosystemu wodnego. Zrzut wód nie może powodować zmian w naturalnej biocenozie, zmian mętności wody, jej barwy i zapachu, a także formowania się piany czy gromadzenia osadów. W obowiązującym pozwoleniu wodnoprawnym dla oczyszczalni ścieków w Międzyzdrojach określone zostały dopuszczalne maksymalne stężenia zanieczyszczeń w ściekach oczyszczonych odprowadzanych z oczyszczalni. Oczyszczone ścieki nie mogą przekraczać następujących parametrów:

- BZT5 - 15 mg O<sub>2</sub>/l (w miesiącach VI - VIII) lub 25 mg/ O<sub>2</sub>/l (w pozostałych miesiącach),
- ChZTCr - 125 mg O<sub>2</sub>/l,

- zawiesina og. - 35 mg/l,
- azot ogólny - 15 mg N/l,
- fosfor ogólny - 2 mg P/l,
- odczyn - 6,5 - 9 pH,
- węglowodory ropopochodne - 15 mg/l,
- azot amonowy - 10,0 mg/l,
- chlorki - 1 000 mgCl/l.

Natomiast dla oczyszczalni w Wapnicy oczyszczone ścieki nie mogą przekraczać następujących parametrów:

- BZT5 - 25 mg O<sub>2</sub>/l (w miesiącach VI - VIII) i 40 mg/ O<sub>2</sub>/l (w pozostałych miesiącach),
- ChZTCr - 125 mg O<sub>2</sub>/l (w miesiącach VI - VIII) i 150 mg/l (w pozostałych miesiącach),
- zawiesina og. - 35 mg/l (w miesiącach VI - VIII) i 50 mg/l (w pozostałych miesiącach),
- azot ogólny - 15 mg N/l (w miesiącach VI - VIII) i 30 mg/l (w pozostałych miesiącach),
- fosfor ogólny - 2 mg P/l (w miesiącach VI - VIII) i 5 mg/l (w pozostałych miesiącach),
- odczyn - 6,5 - 9 pH.

Do wód powierzchniowych odprowadzane są wody opadowe i roztopowe. Spływy zanieczyszczenia z dróg i placów mogą stanowić znaczne zagrożenie dla jakości wód i gleb.

W gminie na obszarach nieobjętych kanalizacją, ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych i wywożone do punktu zlewnego na oczyszczalni w Międzyzdrojach. Stan techniczny zbiorników na ścieki nie jest znany. Część z nich może stanowić zagrożenie dla środowiska gruntowo – wodnego.

Stan wód przybrzeżnych oraz przejściowych w gminie Międzyzdroje, na podstawie badań, sklasyfikowany został jako zły w wyniku oceny przeprowadzonej dla jednolitych części wód oraz dla stanowisk pomiarowych. Jakość wód Zatoki Pomorskiej kształtowana jest przez wody Zalewu Szczecińskiego, do których dostają się zanieczyszczenia głównie rzekę Odrę. Rzeki wpływające do Zalewu Szczecińskiego oraz Zatoki Pomorskiej, niosą z wodami znaczące ilości azotu i fosforu, w konsekwencji powodując eutrofizację tych wód (Raport 2014).

#### Wody podziemne

Na wyspie Wolin znajduje się zbiornik wód podziemnych (nr 102) należący do GZWP – Głównych Zasobów Wód Podziemnych w Polsce. Obszar ten objęty jest statusem najwyższej ochrony.

#### Powierzchnia ziemi

Na degradację powierzchni ziemi mają wpływ:

- wyrobiska poeksploatacyjne wykorzystywane na składowanie odpadów bytowych,
- dzikie wysypiska,
- gwałtowny wzrost liczebności ludności w okresie letnim – według niektórych źródeł nawet o 1,9 mln przez cały sezon wakacyjny – oraz skoncentrowanie ruchu turystycznego na niewielkich fragmentach tras (np. do rezerwatu żubrów, plaża w Międzyzdrojach). Zagęszczenie na plaży może przekraczać 1000 os./ha, czego pochodną jest penetracja klifów i wydym (ścieżki, plażowanie, przebieranie się, załatwianie potrzeb fizjologicznych). Biwakowanie powoduje presję na ekosystemy leśne. Pola biwakowe położone są na północ od Zalesia oraz w Międzyzdrojach.

#### Atmosfera i klimat akustyczny

Na obszarze gminy Międzyzdroje nie ma źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, o ponadgminnym zasięgu. Głównymi źródłami zanieczyszczeń powietrza są nieliczne kotłownie zlokalizowane w Międzyzdrojach oraz paleniska domowe we wszystkich miejscowościach, emitujące zanieczyszczenia typu energetycznego (dwutlenek siarki, tlenki węgla, tlenki azotu, pyły) o lokalnym zasięgu.

Stan czystości powietrza gminy Międzyzdroje związany jest przede wszystkim z emisją zanieczyszczeń ze źródeł znajdujących się na terenie gminy, ale także pochodzących z terenów sąsiednich. Na terenie gminy Międzyzdroje monitoring funkcjonowania środowiska przyrodniczego prowadzony jest na stacji monitoringu środowiska przyrodniczego UAM w Białej Górze. Prowadzone badania dotyczą m.in.: zanieczyszczeń powietrza, chemizmu opadów atmosferycznych, meteorologii, wód podziemnych, metali ciężkich i siarki w porostach, współczesnych procesów geomorfologicznych.

Według rocznej oceny jakości powietrza za rok 2012 i 2013, gmina Międzyzdroje została zaklasyfikowana w klasie C (biorąc pod uwagę ochronę zdrowia), ze względu na niedotrzymane poziomy

dopuszczalne dla pyłu PM<sub>10</sub>, B(a)P. Ze względu na wartości pozostałych substancji, takich jak: SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, Pb, As, Cd i Ni, O<sub>3</sub> zaklasyfikowana została w klasie A, oznacza to, że nie notowano przekroczeń w tym zakresie.

Głównymi źródłami zanieczyszczeń jest emisja energetyczna pochodząca z tradycyjnych źródeł oraz zakładów produkcyjnych i obiektów komunalnych. Uciążliwość ta charakteryzuje się wahaniami sezonowymi i w sezonie grzewczym wzrasta poziom zanieczyszczeń. Natomiast w sezonie letnim notuje się wzrost zanieczyszczeń pochodzących ze wzmożonego ruchu drogowego.

Wpływ na klimat akustyczny środowiska mają przede wszystkim trasy komunikacyjne (pociągi, pojazdy samochodowe, motocykle), zakłady usługowo-produkcyjne, place budowy oraz miejsca publiczne takie jak: centra handlowe, deptaki, skwery oraz inne miejsca zbiorowego nagromadzenia ludności. Hałas jest obecnie traktowany jako jeden z czynników zanieczyszczających środowisko.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku uzależnione są od źródła hałasu, pory dnia oraz przeznaczenia terenu. Na terenach zabudowy zagrodowej dopuszczalny poziom dźwięku w porze dziennej wynosi wzdłuż dróg 60 dB (w porze nocnej 50 dB), a od pozostałych obiektów w porze dziennej 50 dB, zaś w porze nocnej 40 dB.

Hałas produkcyjny ma charakter lokalny i jest zawsze związany z prowadzoną działalnością gospodarczą. Na terenie gminy jest niewiele źródeł hałasu tego typu z uwagi na znikome uprzemysłowienie. Dużo większe znaczenie ma hałas komunikacyjny. Generują go przede wszystkim źródła liniowe związane z komunikacją kolejową i drogową. Na terenie gminy hałas komunikacyjny generowany jest przede wszystkim przez użytkowanie:

- linii kolejowej nr 401,
- drogi krajowej nr 3,
- drogi wojewódzkiej nr 102,
- dróg powiatowych oraz gminnych w mniejszym stopniu.

Ludność mieszkająca wzdłuż tych ciągów komunikacyjnych jest narażona w sposób ciągły na ponadnormatywną emisję hałasu.

Innym intensywnym źródłem hałasu z notowanych na terenie gminy jest hałas związany z działalnością gastronomiczno-rozrywkową (urządzenia nagłaśniające), prowadzoną w miejscowościach wypoczynkowych, głównie w okresie sezonu letniego, w szczególności w mieście Międzyzdroje.

#### Promieniowanie elektromagnetyczne

Głównymi rodzajami źródeł sztucznych pól elektromagnetycznych występujących w środowisku są linie i stacje elektroenergetyczne, obiekty radiokomunikacyjne (także CB), w tym stacje nadawcze radiowe i telewizyjne, stacje bazowe telefonii komórkowych, systemy przekazu informacji, radiolokacyjne i radionawigacyjne, medyczne urządzenia diagnostyczne i terapeutyczne, urządzenia powszechnego użytku, takie jak kuchenki mikrofalowe, telefony bezprzewodowe, komputery, odbiorniki telewizyjne i inne. Pola elektromagnetyczne wytwarzane przez tego typu urządzenia nakładając się na istniejące w przyrodzie pole naturalne zmieniają warunki bytowania człowieka. Coraz częściej zaczyna się mówić o zanieczyszczaniu środowiska naturalnego promieniowaniem elektromagnetycznym (niejonizującym) w podobnym aspekcie jak o skażeniu chemicznym czy zagrożeniu środowiska hałasem.

Przez teren gminy Międzyzdroje przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne, zarówno wysokiego jak i średniego napięcia, które mogą oddziaływać niekorzystnie na środowisko, w szczególności na ptaki, które rozbijają się o linie. Wpływają również niekorzystnie na krajobraz.

Na terenie Gminy Międzyzdroje nie były wykonywane pomiary promieniowania elektromagnetycznego.

Aby ograniczyć uciążliwości promieniowania elektromagnetycznego koniecznym jest podejmowanie niezbędnych działań polegających na analizie wpływu na środowisko nowych obiektów emitujących promieniowanie elektromagnetyczne na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i pozwoleń na budowę. Inwestorzy są zobowiązani do wykonywania pomiarów kontrolnych promieniowania przenikającego do środowiska w otoczeniu infrastruktury elektroenergetycznej.

#### Barier ekologiczne

Do największych barier (o genezie antropogenicznej), które stanowią przeszkodę w swobodnym przemieszczaniu się zwierząt (przecinanie tras migracji) należą:

- trasa dwutorowej zelektryfikowanej linii kolejowej nr 401 Szczecin Dąbie - Świnoujście Port przecinająca teren gminy w linii: Lubiewo – Międzyzdroje - Warnowo, w tym na odcinku Międzyzdroje-Warnowo w głębokim wykopie,
- droga krajowa nr 3 (S3) przecinająca teren WPN, dolinę Starego Zdroju (na estakadzie) i dalej biegnąca w kierunku Świnoujścia równoległe do linii kolejowej,
- droga nr 102, przebiegająca wzdłuż brzegu morza od węzła na S3 przez Międzyzdroje i dalej do Wiselki, przecinająca tereny WPN na wschód od miasta.
- trasa dwóch linii wysokiego napięcia (trasa Dargobądź – Wapnica - Lubiewo i dalej do Świnoujścia), która przecina kompleks leśny, jezior Wicko Małe i Drożkowe Łąki na południu gminy.
- droga Zalesie – Wapnica - Lubin odcinająca strefę wzgórz moreny wolińskiej od brzegu Zalewu Szczecińskiego (jez. Wicko).
- miasto Międzyzdroje.

Żadna z powyższych barier nie posiada jakichkolwiek urządzeń czy konstrukcji, które mogłyby spełniać rolę łączników pomiędzy rozdzielanymi terenami.

Bardzo poważną barierą nawet dla dużych gatunków ssaków (dzik, jeleń) jest odcinek pomiędzy północną częścią jeziora Wicko Małe a Międzyzdrojami, przez który przebiega droga nr 102 i trasa linii kolejowej Świnoujście - Szczecin (jest to płaski fragment krajobrazu rozdzielający obszary leśne Wysoczyzny Wolińskiej od lasów Mierzei Przytorską). W bagnistym obniżeniu przeciętym wzdłuż i w poprzek drogami, istnieje tylko jeden przepust melioracyjny w nikłym stopniu umożliwiający wyłącznie herpetofaunie pokonywanie drogi nr 102. Dla wielu zwierząt próba pokonania tego miejsca kończy się śmiercią, często związaną z poważną kolizją drogową (co najmniej kilkanaście przypadków kolizji z dużymi ssakami rocznie na stosunkowo krótkim ok. 3 km odcinku). Należy także zwrócić uwagę na barierę naturalną, jaką jest wyspiarskie położenie gminy Międzyzdroje. Ma to niebagatelny wpływ na trwałość zoocenoz, które pozbawione często kontaktu z zoocenozami z ładu ulegają powolnej izolacji geograficznej z wszystkimi tego konsekwencjami. Jest to zagrożeniem zwłaszcza dla gatunków o kresowym charakterze stanowisk czy stenotypowych np.: gniewosza, trzmiela tajgowego i innych. Nie należy o tym zapominać, zwłaszcza przy ocenach zasobów danego gatunku czy podejmowaniu decyzji związanych z ingerencją w biotopy. W stosunku do gatunków wykorzystywanych gospodarczo (zwierzyna łowna) należy opracować i wdrożyć jednolite zasady gospodarowania na całym obszarze wyspy.

#### 4.9. Obszary i obiekty prawnie chronione oraz cenne pod względem przyrodniczym

##### 4.9.1. Woliński Park Narodowy (WPN)

Utworzony został Rozporządzeniem Rady Ministrów, z dnia 3 marca 1960 r. (Dz. U. z 1960 r. Nr 14 poz. 29,) w centralnej części wyspy Wolin, na powierzchni 4.844 ha, w celu ochrony bogactwa rodzimej flory i fauny oraz unikatowego krajobrazu polskiego wybrzeża. Rozporządzeniem Rady Ministrów, z dnia 03 stycznia 1996 r. (Dz. U. z 1966 r. Nr 4 poz. 30) park został powiększony m.in. o ekosystemy wodne charakterystyczne dla wyspowego położenia Parku. Park Woliński jest pierwszym w Polsce parkiem narodowym lądowo-morskim. W dniu 7 marca 2013 r. zostało opublikowane Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 lutego 2013 r. w sprawie nadania statutu Wolińskiemu Parkowi Narodowemu z siedzibą w Międzyzdrojach (Dz. U. poz. 318). Statut określa podstawy działalności Wolińskiego Parku Narodowego, jego organizację wewnętrzną, a także zasady kierowania jednostką i jej reprezentowania.

Aktualnie w całości obejmuje powierzchnię 10 937 ha. Natomiast w gminie Międzyzdroje zajmuje 5328 ha, co stanowi 38% powierzchni gminy. Park nie posiada planu ochrony, którego obowiązek wynika w zapisu ustawy o ochronie przyrody. Dokument ten jest w trakcie realizacji.

W skład Parku wchodzi:

- Wybrzeże morskie wyspy Wolin obejmuje plażę i klif.
- Pasma Wolińskie opadające od północy stromo ku morzu z wysokimi wzniesieniami.
- Pagórki Lubińsko-Wapnickie obejmujące całą Dolinę Trzciągową oraz krawędzie wolińskiej moreny czołowej z kulminacją na Lelowej Górze (90 m n.p.m.).
- Równina Dargobądzka to rozległa powierzchnia sandru urozmaicającą formy wypukłe – ozy i wydmy oraz formy wklęsłe – zagłębienia bezodpływowe. Od strony Zalewu Szczecińskiego sandr jest podcięty klifem. Na powierzchni sandru występują głównie lasy mieszane z przewagą drzew iglastych.



- Mierzeja Świny wraz ze wsteczną deltą tej rzeki to typowy twór aluwialny: na północy wydmy są wzniesione wyżej i od dawna ustalone, obniżają się ku południowi, aż do zmieniających się dynamicznie bagien, wysepek, pasm oczeretu.

W granicach Wolińskiego Parku Narodowego znajdują się również wody morza terytorialnego przylegające od północy do obszaru gminy Międzyzdroje w pasie do izobaty 10 m, jak i przybrzeżne wody zalewu Szczecińskiego w pasie o szerokości do 1 km. Wody te stanowią naturalny biotop (miejsca żerowania i lęgu) wielu chronionych gatunków ptaków i rzadkich ssaków.

Wokół WPN utworzona została strefa ochronna (otulina) o łącznej powierzchni 3.369 ha. Na obszarze otuliny obowiązują zasady ochrony środowiska, zabezpieczające park narodowy przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Otulina WPN obejmuje na obszarze gminy głównie tereny lasów Nadleśnictwa Międzyzdroje, przylegające bezpośrednio do granicy parku. Lasy te posiadają status lasów ochronnych. W rozporządzeniu dotyczącym WPN nie zostały określone zasady gospodarowania na obszarze otuliny.

Rzeźba terenu Parku jest bardzo zróżnicowana, deniwelacje sięgają 50-60 m, nachylenie stoków pow. 30 stopni. Najwyższe wzniesienie – Grzywacz ma wysokość 115,4 m n.p.m. Około 90% powierzchni pokrywają lasy: na najniższych siedliskach wzdłuż wybrzeża klifowego – buczyna pomorska storczykowa, w części południowo-zachodniej, w pobliżu Zalewu Szczecińskiego – buczyna z żywcem cebulkowym i perłówką jednokwiatową. Największą powierzchnię zajmują lasy mieszane bukowo-dębowe z domieszką sosny, porastające wzniesienia morenowe w centralnej części Parku. Najuboższe siedliska, zwłaszcza na wydmach nadmorskich, porastają bory sosnowe. Wśród nich na szczególną uwagę zasługuje bór bażynowy (okolice Wiselki). Zbocza klifu nad Zalewem porasta roślinność ciepłolubna. Charakterystyczną cechą są wiekowe drzewostany; stare dęby (niektóre po 450 lat), sosny (do 350 lat) i buki. Najstarszy dąb „Wolinianin” rośnie nad Zalewem Szczecińskim.

Flora roślin naczyniowych Parku liczy ponad 1300 gatunków, w tym wiele gatunków chronionych: zimoziół północny, widłak spłaszczony, 16 gatunków storczyków, wiciokrzew pomorski, bluszcz pospolity, mikołajek nadmorski, długosz królewski, rosiczka, woskownica europejska, rokitnik. Rozmieszczenie najcenniejszych gatunków jest nierównomierne.

Fauna: ptaki - ok. 230 gatunków: bielik, remizy, łabędź niemy, z rzadszych poza tym: ostrzygojad, kulik, kobuz, pustułka, bojownik batalion, liczne gat. brodziec, rybitwa zwyczajna i mewa mała. Do najbardziej interesujących owadów należy jelonek rogacz. Gady: jaszczurka żyworódka, żmija zygzakowata, padalec, zaskroniec; ssaki: żubr (rez. pokazowy), sarna, daniel, jeleń, zając, dzik, borsuk, kuna leśna i inni przedstawiciele rodziny łasicowatych, lis. U wybrzeży: foka szara, obrączkowana, morświn.

Na terenie Parku powołano 6 obszarów ochrony ścisłej:

- Obszar ochrony ścisłej im. doc. dr Stefana Jarosza (dawniej „Strażnica”). Chroniona jest tutaj najdalej na wschód wysunięta kępa litej buczyny w drzewostanach sosnowych o powierzchni 9,46 ha.
- Obszar ochrony ścisłej im. prof. dr Mariana Raciborskiego (dawniej „Wiciokrzew Pomorski”) o pow. 21,5 ha. Chroni on stanowiska pnączy wiciokrzewu pomorskiego oraz zimoziółu północnego.
- Obszar ochrony ścisłej im. prof. dr Zygmunta Czubińskiego (dawniej „Steńki z Kamienia”) o powierzchni 36,67 ha. Chroni się tutaj stanowisko buczyny pomorskiej ze storczykami.
- Obszar ochrony ścisłej im. dr Bohdana Dyakowskiego (dawniej „Wapienniki”) o pow. 40,5 ha. Chronione są tutaj w runie bukowego lasu stanowiska perłówki zwisłokwiatowej, zwanej też jednokwiatową.
- Obszar ochrony ścisłej im. prof. dr Władysława Szafera (dawniej „U stóp Lelowej Góry”) o pow. 40,4 ha. Chroni się tu stanowisko buczyny pomorskiej z żywcem cebulkowym.
- Obszar ochrony ścisłej im. prof. dr Adama Wodziczki (dawniej „Strome Urwisko”) o pow. 23,6 ha. Chroniony jest tu krajobraz klifowy i jego roślinność o charakterze kserotermicznym.

Ponadto w odległości 1,5 kilometra od centrum Międzyzdrojów istnieje Zagroda Pokazowa Żubrów – miejsce zamkniętej hodowli zachowawczej rasy nizinnej żubra, dostępne dla zwiedzających (funkcja edukacyjno-turystyczna).

#### 4.9.2. Europejska sieć ekologiczna NATURA 2000

Obszary te obejmują: obszar specjalnej ochrony ptaków oraz obszar mający znaczenie dla Unii Europejskiej (specjalny obszar ochrony siedlisk), utworzone są w celu ochrony populacji dziko występują-

cych ptaków lub siedlisk przyrodniczych lub gatunków będących przedmiotem zainteresowania UE. Gmina Międzyzdroje pokryta jest w 77% obszarami Natura 2000.

Specjalne obszary ochrony ptaków są to obszary wyznaczone do ochrony populacji dziko występujących ptaków jednego lub wielu gatunków, w granicach których ptaki mają korzystne warunki bytowania w ciągu całego życia, w dowolnym jego okresie albo stadium rozwoju. W gminie zajmują 4938 ha, tj. 35% powierzchni gminy. Są to:

- Delta Świny PLB 32002: obszar obejmuje wsteczną deltę Świny wraz z częścią przyległych wód Zalewu Szczecińskiego, fragment przyległej nizinnej części wyspy Wolin oraz część wyspy Uznam, położoną na zachód od Kanału Piastowskiego. Jest to obszar, na którym ponad 3000 ha stanowią tereny bagniste, podmokłe wysepki, szuwały i płytkie wody. Unikalny w skali kraju archipelag wodno-błotnych wysp poprzecinanych cieśninami i kanałami stanowi ogromnie cenne zimowisko jak i miejsce pierzenia się ptaków. Delta Świny to jedno z ważniejszych naturalnych siedlisk ptaków w Polsce o randze europejskiej. Na jej terenie stwierdzono występowanie około 240 gatunków ptaków, w tym 160 gatunków, które odbywają tu lęgi. Wyodrębniono co najmniej 38 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG, 27 gatunków ptaków z Polskiej Czerwonej Księgi.
- Zatoka Pomorska PLB 990003: Obszar obejmuje polską część Zatoki Pomorskiej od Świnoujścia do Koszalina na szerokości od 7 do 50 km i długości 130 km i w znacznym stopniu pokrywa się z siedliskowym obszarem Natura 2000 Ostoja na Zatoce Pomorskiej PLH990002 (243 132, 7ha). Do najistotniejsze zagrożenie dla awifauny należą połowy ryb w okresie gromadzenia się ptaków w tym rejonie, co powoduje ich zaplątywanie się w sieci, ruch statków na akwenie oraz zanieczyszczenie wód morskich. W okresie przelotów zatrzymują się tu stada ptaków wodnych liczące do 300 000 osobników. Jest to obszar istotny dla ptaków zimujących na wodach południowego Bałtyku: lodówek, markaczek, nurów, perkoza rogatego oraz szlachara.
- Zalew Szczeciński PLB 320009: obszar obejmuje polską część Zalewu Szczecińskiego, dzielonego od Morza Bałtyckiego wyspami Wolin i Uznam. Jest to płytki zbiornik o średniej głębokości 2 - 3 m. W południowej części Zalewu, przy ujściu Odry rozpościera się wydłużona zatoka (Roztoka Odrzańska). Brzegi zbiornika otaczają szuwały, mokradła, łąki turzycowiska i trzcinowiska. Zachowaniu i utrzymaniu siedlisk cennych gatunków Zalew Szczeciński jest jedną z najważniejszych w kraju ostoi ptaków wodno- błotnych. Liczebność gromadzących się tu w okresie migracji stad ptaków z tej grupy sięga 135 000–250 000 osobników. Obszary mające znaczenie dla Wspólnoty są to projektowane specjalne obszary ochrony siedlisk, zatwierdzone przez Komisję Europejską w drodze decyzji, wobec których nie został jeszcze wyznaczony akt prawa krajowego. W gminie zajmują 10570 ha, tj. 77% powierzchni gminy. Są to:
- Wolin i Uznam PLH 320019: obszar obejmuje dwie wyspy: Wolin i Uznam, razem z pięciokilometrowym pasem wód przybrzeżnych pomiędzy Karnolicami i Lubinem. Krajobraz ukształtował się dopiero w okresie postglacjalnym, obejmuje takie utwory jak moreny czołowe i denne. Jest to obszar o niepowtarzalnych wartościach przyrodniczych skupiający na swoim terenie rzadkie siedliska i związane z nimi fitocenozy, niejednokrotnie o zasięgu występowania ograniczonym tylko do tego obszaru. Charakteryzuje się ogromną różnorodnością ekosystemów lądowych, bagiennych, wodnych oraz bogatą florą (1135 gatunków roślin naczyniowych), w tym wielu gatunków prawnie chronionych, rzadkich bądź zagrożonych. Łącznie w obszarze zidentyfikowano 30 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, a wśród nich siedliska priorytetowe.
- Ujście Odry i Zalew Szczeciński PLH 320018: Obszar położony jest u ujścia rzeki Odry obejmujący również jej dolny odcinek, Zalew Szczeciński, Wyspę Chrząszczewską i Zalew Kamieński. Dżwina i Zalew Kamieński to najbardziej naturalne elementy ujścia Odry. Są one miejscem występowania wielu gatunków hydrofitów. Zalew Szczeciński ograniczają od północy tereny wyspy Wolin i Uznam. Ze środowiskiem morskim Bałtyku Zalew Szczeciński połączony jest poprzez koryto Dziwny na wschodzie, Świny w środkowej części oraz poprzez Pianę na zachodzie. Ponad 80% obszaru stanowią laguny przybrzeżne - priorytetowy rodzaj siedliska z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Łącznie zidentyfikowano tu 13 rodzajów siedlisk z tego załącznika. Torfowe obszary Basenu Czarnocińskiego są miejscem występowania wielu prawnie chronionych lub rzadkich gatunków roślin naczyniowych, a także licznych mchów brunatnych i torfowców. Zalew Szczeciński ma kluczowe znaczenie dla ichtiofauny regionu, a także Polski.
- Ostoja na Zatoce Pomorskiej PLH 990002: Ostoja obejmuje w całości obszary morskie polskiej części Zatoki Pomorskiej od wschodniego falochronu portu Świnoujście do mierzei jeziora Resko Przymorskie. Jest to akwen o dużym zróżnicowaniu dna morskiego, od piaszczystych ławic, po rozległe żwirowiska i głazowiska. Centralną część Zatoki Pomorskiej zajmuje duże wypłylenie zwane Ławicą Odrzańską. Kluczowy obszar dla ochrony siedliska piaszczystych ławic podmorskich.

skich trwale przykrytych wodą o niewielkiej głębokości oraz teren regularnych obserwacji morświ-  
na. Obszar ważny dla bałtyckiej populacji parposza.

#### 4.9.3. Parki Krajobrazowe, Obszary Chronionego Krajobrazu (OchK), Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe (ZPK), Stanowiska dokumentacyjne, Użytki Ekologiczne (UE).

Na terenie Gminy Międzyzdroje nie występują: Parki Krajobrazowe, Obszary Chronionego Krajobrazu (OchK), Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe (ZPK), Stanowiska dokumentacyjne, Użytki Ekologiczne (UE).

#### 4.9.4. Parki zabytkowe

Na terenie gminy Międzyzdroje istnieje jeden park objęty ochroną konserwatorską. Jest to park im. Fryderyka Chopina przy Międzynarodowym Domu Kultury w Międzyzdrojach. Park zajmuje powierzchnię około 3,0 ha i znajduje się w rejestrze zabytków pod pozycją A-1323.

#### 4.9.5. Pomniki przyrody

Do pomników przyrody należą 54 obiekty obejmujące pojedyncze drzewa lub grupy drzew, uznane mocą Uchwał Rady Miejskiej w Międzyzdrojach.

Tabela 5. Istniejące pomniki przyrody:

I.p.	Gatunek	Symbol na mapie	lokalizacja
1.	Dąb szypułkowy	P1	ul. Bohaterów Warszawy/Wesoła4
2.	Wiśnia ptasia	P2-3	vis-a-vis ul. Bohaterów Warszawy 16
3.	Kasztan jadalny	P4	ul. Gryfa Pomorskiego/Dąbrówki
4.	Cis pospolity (2 szt.)	P5-6	ul. Gryfa Pomorskiego 12
5.	Buk zwyczajny (4 szt.)	P7-10	ul. Gryfa Pomorskiego 70
6.	Cis pospolity (2 szt.)	P11-12	ul. Gryfa Pomorskiego/pl. Neptuna
7.	Dąb szypułkowy	P13	ul. Kolejowa 15
8.	Dąb bezszypułkowy	P14	ul. Kolejowa 24
9.	Dąb bezszypułkowy	P15	ul. Kolejowa / Ustronie Leśne
10.	Cis pospolity (2 szt.)	P16-17	ul Książąt Pomorskich 25
11.	Dąb bezszypułkowy	P18	ul Lipowa 2A
12.	Dąb bezszypułkowy	P19	ul Lipowa 4A
13.	Dąb szypułkowy	P20	ul. Ludowa 2A
14.	Żywotnik olbrzymi (2 szt.)	P21-22	ul. Ludowa 10
15.	Sosna zwyczajna + bluszcz pospolity	P23	ul. Ludowa 19
16.	Cis pospolity	P24	ul. Myśliwska 21
17.	Dąb bezszypułkowy	P25	ul. Spokojna
18.	Dąb szypułkowy	P26	ul. Zdrojowa 17/19
19.	Bukszpan zwyczajny	P27	ul. Zwycięstwa 9
20.	Cis pospolity (2 szt.)	P28-29	ul. Zwycięstwa 41
21.	Jodła grecka	P30	przy drodze krajowej Nr 3
22.	Lipa drobnolistna	P31	cmentarz komunalny w Lubiniu
23.	Topola czarna (2 szt.)	P32-33	ul. Główna, Lubin
24.	Dąb szypułkowy	P34	ul. Główna 20, Lubin
25.	Lipa drobnolistna	P35	ul. Główna, Parafia pw. MB Jasnogórskiej
26.	Dąb szypułkowy	P36	ul. Główna 46 Lubin
27.	Dąb szypułkowy (3 szt.)	P37-39	ul. Jodłowa, Wapnica

28.	Dąb szypułkowy	P40	ul. Turkusowa 13d, Wapnica
29.	Dąb szypułkowy	P41	vis-a-vis ul. Turkusowa 16, Wapnica
30.	Cis pospolity (3 szt.)	P42-44	ul. Turkusowa 20, Wapnica
31.	Cis pospolity (3 szt.)	P45-47	ul. Turkusowa 22d, Wapnica
32.	Cis pospolity (2 szt.)	P 48-49	ul. Turkusowa 22e, Wapnica
33.	Dąb szypułkowy (3 szt.)	P50-52	Leśnictwo Lubiewo oddz. leśn. 221i
34.	Dąb szypułkowy (3 szt.)	P53	Leśnictwo Lubiewo oddz. leśn. 192bi
35.	Jesion mannowy	P54	Międzyzdroje ul. Bohaterów Warszawy, dz. 61 obręb 20 (dz.430/3)

*Źródło:*

- *Uchwała Nr LVII/559/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie wprowadzenia indywidualnej ochrony przyrody w drodze uznania za pomnik przyrody;*
- *Uchwała Nr LIV/529/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody;*
- *Uchwała Nr XXV/232/12 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 31 maja 2012r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody;*
- *Uchwała Nr XXXIII/329/5 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 sierpnia 2005 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody.*

#### 4.9.6. Lasy ochronne

Lasy państwowe w administracji Nadleśnictwa Międzyzdroje zlokalizowane są na Mierzei Przytorską i niewielkim fragmentem w rejonie ujęć wody w Międzyzdrojach. Całość ich obszaru w obrębie gminy Międzyzdroje zaliczona jest do kategorii lasów ochronnych. Lasy zlokalizowane w strefie nadmorskiej (w granicach pasa technicznego) mają status lasów ochronnych i są administrowane przez Urząd Morski w Szczecinie. Lasy będące w administracji WPN z założenia także pełnią rolę lasów ochronnych.

Do lasów ochronnych należą lasy Nadleśnictwa Międzyzdroje (w granicach gminy) uznane decyzją Ministra Środowiska w następujących kategoriach ochronności (na podstawie danych RDLP Szczecin 2013):

- lasy glebochronne (oddziały: 163a,b,c,d,f,g,h; 164a,b,c,d,f; 166a,b,c,d,f,g; 167a,b,c; 168a,b,c,d,f; 188a,b,c,d; 189a,b,c,d; 190a; 193a; 194a,b);
- lasy wodochronne (oddziały: 188o; 189g,h; 190c,d; 191a,c; 192b,c,j, 193c,d,s; 194k; 220d,i,j,h; 216a,b,cx,bx,d,g,j; 221c,d,f,g,h,i,j,k,m);
- lasy wodochronne, stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej (oddziały: 220d,i,j,h; 221c,d,f,g,h,i,j,k,m);
- w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców (oddziały: 163a,b,c,d,f,g,h; 164a,b,c,d,f; 189a,b,c,d; 188a,b,c,d,p; 190a).

#### 4.9.7. Obszary cenne przyrodniczo

Gmina Międzyzdroje jest obszarem o bogatych, wyróżniających się walorach przyrodniczych i krajozrazowych. Charakteryzuje się dużą różnorodnością ekosystemów o unikatowych wartościach, odgrywających istotną rolę w funkcjonowaniu przyrody.

Poza obszarami objętymi już różnymi formami ochrony, znajduje się tu dużo obiektów przyrodniczych wymagających zachowania i ochrony, ważnych w kształtowaniu ekologicznego systemu obszarów chronionych. Nie proponuje się dla nich konkretnej formy ochrony, nie mniej jednak podkreśla się, że występujące tu zwierzęta i rośliny należą do taksonów objętych ochroną gatunkową i z tego powodu degradacja tych miejsc jest zabroniona.

Na obszarze gminy funkcjonują korytarze ekologiczne różnej rangi i kategorii. Są one naturalnymi łącznikami pomiędzy fragmentami środowiska przyrodniczego, obejmującymi różne ekosystemy, będące siedliskami wielu gatunków fauny. Można do nich zaliczyć:

- ponadregionalny (powietrzny) korytarz sezonowych migracji ptaków obejmujący strefę wybrzeża południowobałtyckiego i dolinę Odry oraz rejon Zalewu Szczecińskiego (wg Wilka i in. 2010);
- ponadregionalny (wodny) korytarz ekologiczny Odry, Zalewu Szczecińskiego, Dziwny i Świny - jako korytarze migracji ryb i innych organizmów wodnych;
- korytarze płatowe (lądowe) tworzą je ciągi kompleksów leśnych służące m.in. migracji dużych ssaków;

- lokalne korytarze (lądowe) – dolina Trzciągowiska (niewielki ciek wodny), aleje drzew jako korytarze przelotów nietoperzy i migracji owadów, szlaki sezonowego przemieszczania się płazów, drobne cieki itd.

W waloryzacji przyrodniczej wyróżniono również strefy węzłowe obejmujące obszary cenne przyrodniczo. Poza terenem Wolińskiego Parku Narodowego i Zalewu Szczecińskiego zaliczono do nich:

- dolinę Trzciągowiską, która nie objęta jest żadną formą ochrony i jest szczególnie cenna dla herpetofauny wśród których najcenniejszy to gniewosz plamisty; awifauny zbiorowisk nieleśnych (rzadkich na terenie gminy Międzyzdroje) z takimi gatunkami jak : świergotek łąkowy i polny, dudka, pustułka, trznadel, pokrzewka jarzębata, kuropatwa, bażant;
- okolice wsi Lubin, tereny położone na wschód i południe od wioski, a ze względu na szczególnie murawowo-zaroślowy charakter oraz bardzo ciekawy klif będące ostoją zwłaszcza rzadkich gatunków trzmieli z trzmielcem tajgowym, gadów z gniewoszem plamistym czy licznych gatunków ptaków np. pokrzewki jarzębatej, cierniówki, trznadla, kwiczoła, dziwonii, makolągwy i innych.

#### 4.10. Ocena przydatności funkcjonalnej środowiska

Środowisko przyrodnicze stanowi ogół powiązanych ze sobą i wzajemnie oddziałujących na siebie elementów (powietrze, woda, litosfera, rośliny, człowiek). Wszystkie wymienione elementy nie rozwijają się samodzielnie, nawet te, które odgrywają przewodnią rolę w funkcjonowaniu środowiska. Wynikiem tego współdziałania są konkretne składowe krajobrazu (rzeźba, roślinność, zabudowa itd.).

Rozwój procesów zachodzących w środowisku przyrodniczym powoduje powstawanie różnorodnych relacji, zachodzących pomiędzy jego komponentami i sąsiadującymi z sobą poszczególnymi obszarami w różnym okresie czasu. W początkowej fazie przeważają krótkotrwałe, niestabilne zmiany zachodzące w środowisku. Mogą być one wywoływane przez rzadko pojawiające się zjawiska ekstremalne tj. powodzie, spiętrzenia sztormowe i związana z nimi abrazja brzegów klifowych. W kolejnym etapie rozwoju dominują stabilne, długo działające sprzężenia powodujące spowolnienie procesów. Najistotniejszym jest analiza czynników oddziałujących oraz efektów ich działania, celem prognozowania późniejszych zmian jakie mogą zaistnieć w środowisku przyrodniczym.

Charakterystycznym dla gminy Międzyzdroje jest mały stopień przekształcenia krajobrazu. Pomimo gospodarczej działalności człowieka i przemiany struktury drzewostanu, żyzne siedliska zajmują lasy tworzące geokompleksy zbliżone do naturalnych. Lasy te wchodzi w skład Wolińskiego Parku Narodowego.

Rozpoznanie stanu antropizacji środowiska przyrodniczego obszaru gminy Międzyzdroje wskazuje na zróżnicowany stopień jego przekształcenia. Ze względu na brak aktualnych danych niemożliwa jest obiektywna ocena stanu zanieczyszczenia najistotniejszych komponentów środowiska przyrodniczego, tj. powietrza atmosferycznego i hałasu oraz wód podziemnych. Głównym źródłem zanieczyszczeń i hałasu jest ruch komunikacyjny, szczególnie obciążony w sezonie letnim.

Biorąc pod uwagę typowo przyrodniczy charakter obszaru opracowania i fakt, że tylko 0,5% obszaru gminy jest zurbanizowany, należy stwierdzić, że najsilniej przekształcone środowisko przyrodnicze występuje w miejscowości Międzyzdroje oraz w zachodnim paśmie gminy, obejmującym miejscowości: Zalesie, Wicko, Wapnica, Trzciągowo. Znaczna powierzchnia gminy znajduje się na terenach leśnych, w tym Wolińskiego Parku Narodowego. Ma to niewątpliwie ogromny wpływ na warunki bioklimatyczne życia człowieka. Ogólnie obszary zadrzewione charakteryzują się zmniejszonymi amplitudami temperatur, większą wilgotnością powietrza, a przede wszystkim mniejszymi prędkościami wiatrów. W czasie syntezy roślinność uwalnia tlen i wydziela substancje lotne tzw. fitoncydy działające różnie, w zależności od rośliny: bakteriobójczo, odprężająco, orzeźwiająco. Wydzielone substancje lotne działają głównie bakteriostatycznie. (Szczepanowska H.B. 2001) Przykładem ilościowego wydzielania fitoncydów mogą być:

1ha lasu liściastego – ok. 2 kg związków lotnych w okresie wegetacji,

1ha lasu iglastego – ok.5 kg związków lotnych w okresie wegetacji.

Jednocześnie bardzo korzystny wpływ na ekologię życia człowieka wywiera bliskość Morza Bałtyckiego. Sprzyjający mikroklimat wiąże się m.in. ze zwiększoną ilością jodu. Silne wiatry powodujące bryzę morską bogatą w jod występują późną jesienią i zimą. Tereny, gdzie najczęściej nad brzegiem unosi się woda morską bogatą w aerozole to tereny bezleśne.

Obszar opracowania w 77% pokrywają obszary Natura 2000, co wskazuje na istnienie sprzecznego

interesu pomiędzy nowym zagospodarowaniem terenu, a ochroną środowiska przyrodniczego. Ochrona wartości przyrodniczych na obszarze gminy, jak w jej sąsiedztwie, powinna pozostać funkcją nadrzędną w stosunku do rozwoju gospodarczego, natomiast lokalizację nowych obiektów i zmianę przeznaczenia należy prowadzić zgodnie z wytycznymi wskazanymi w planach ochrony Natura 2000. Cały obszar gminy objęty jest ponadregionalnym, powietrznym korytarzem sezonowych migracji ptaków (strefa wybrzeża – Południobałtycki szlak wędrówek ptaków, dolina Odry oraz rejon Zalewu Szczecińskiego na ich „skrzyżowaniu” – przy wyznaczaniu korytarzy uwzględniono ostoje ptaków mające znaczenie dla ptaków migrujących (wg Wilka i in. 2010). Poza tym, przez gminę przebiega korytarz ekologiczny Zatoki pomorskiej, który obejmuje wody Bałtyku, plażę, tereny wydmowe i lasy nadmorskie. Łączy on wody Zalewu szczecińskiego i wody Bałtyku. W obszarze opracowania migracja organizmów odbywa się w dwóch kierunkach wzdłuż Bałtyku oraz wzdłuż Odry, Świny i Dziwny. Poza parkiem narodowym niezwykle istotne znaczenie dla zachowania bioróżnorodności mają tereny wstecznej delty Świny, tereny wzdłuż Zalewu Szczecińskiego i pas nadmorski z wydmami i lasami.

Wyspowe położenie gminy pomiędzy Zalewem Szczecińskim a morzem Bałtyckim powoduje, że na jej obszarze mogą występować wezbrania wód, a w tym powodzie: opadowe, roztopowe, zatorowe oraz sztormowe. Obok wezbrań genetycznie jednorodnych często występują także wezbrania, które wywołane są przez kilka zjawisk równocześnie. W strefie nadmorskiej zdarzają się powodzie powstałe z nałożeniem wezbrania sztormowego z wezbraniem roztopowym, opadowym lub zatorowym. Silnie degradowane jest morskie wybrzeże wydmowe i w czasie sztormów podlega ciągłym procesom niszczenia brzegu. Do czynników kształtujących strefę brzegową zalicza się m.in. wahania poziomu morza, zjawiska lodowe, kierunki i prędkości wiatrów, roślinność stabilizująca urwiste brzegi klifowe oraz wydmy.

Do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należą, poza strefą brzegową Zatoki Pomorskiej na północy i brzegiem Zalewu Szczecińskiego na południu, okolice w rejonie niżej położonych terenów w zachodniej części gminy, od Wapnicy w kierunku północnym, aż po Międzyzdroje.

Do obszarów problemowych związanych z funkcjonowaniem środowiska należy zaliczyć:

- struktury hydrogeniczne - obszary zagrożenia powodzią oraz zdegradowana sfera ekosystemów wodnych wyspy Wolin;
- cyrkulacja atmosferyczna – strefa brzegowa morza z zagrożoną stabilnością w związku z silnymi sztormami;
- morfodynamika – osuwisko (Trzciągowo).  
Praktycznie cała strefa brzegowa morza jest obszarem nasilenia problemów związanych z zagrożeniami morfodynamicznymi i powodziowymi. Występują tu procesy wzmożonej abrazji brzegów i intensywne procesy denudacyjne na klifach. W rejonie przetoki jeziora Wicko nasiloną jest abrazja klifu z osuwiskami;
- osnowa ekologiczna – zagrożenie fragmentacją struktur przyrodniczych przez zabudowę i infrastrukturę drogową stanowiącą bariery komunikacyjne dla migracji zwierząt.

#### **4.11. Ocena przydatności dla celów produkcji rolniczej, leśnej i gospodarczego wykorzystania wód**

##### Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Użytki rolne obszaru opracowania zajmują powierzchnię 364 ha co stanowi 3,2% ogólnej powierzchni gminy. Grunty orne zajmują 227 ha co stanowi 62,4 % powierzchni użytków rolnych. Grunty w gminie i mieście są reprezentowane przez gleby słabych klas bonitacyjnych. Około 20% użytków rolnych stanowią gleby V i VI klasy bonitacyjnej, gleby IVa i IVb stanowią 4%, łąki IV i V klasy 10%, nieużytki 46,67%. Słabe klasy bonitacyjne i ich przestrzenne rozmieszczenie oraz zróżnicowana struktura użytków rolnych nie sprzyjają gospodarce rolnej.

Rysunek 6. Gleby wyspy Wolin.

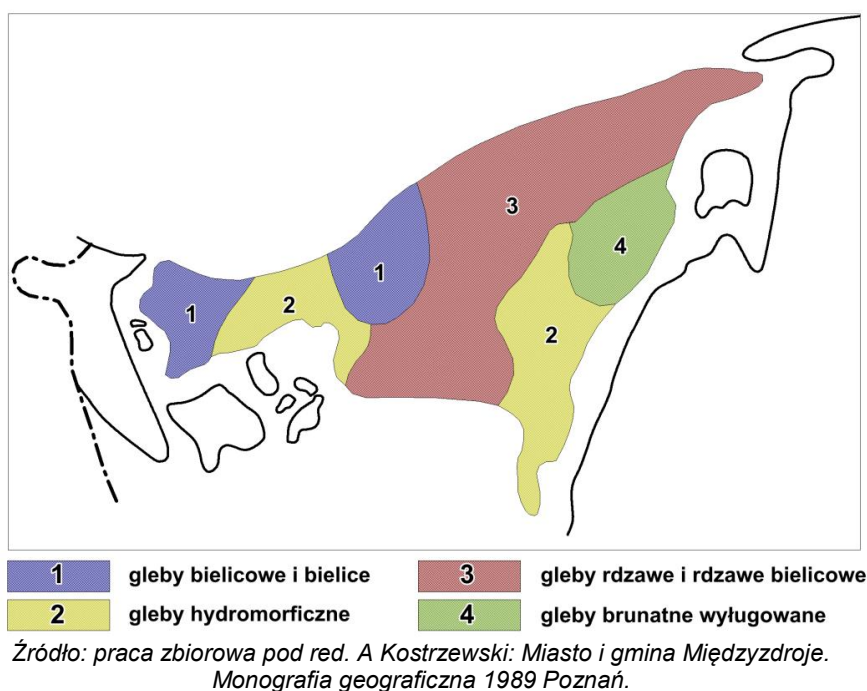
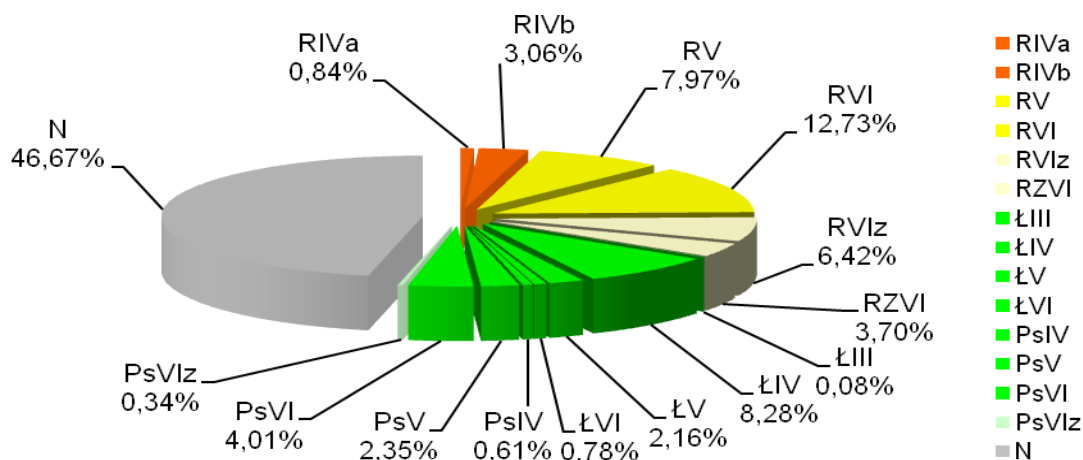


Diagram 2. Procentowy udział powierzchni gleb poszczególnych klas bonitacyjnych w granicach administracyjnych gminy Międzyzdroje.



Źródło: Mapa ewidencyjna gruntów i budynków (EGiB), Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim – 2015 r.

#### Leśna przestrzeń produkcyjna

Obszary leśne, będące własnością Skarbu Państwa znajdują się w gestii trzech administracji. Urząd Morski w Szczecinie prowadzi działalność na terenach leśnych w pasie technicznym wybrzeża morskiego o szerokości od ok. 100 do ok. 300 m. Administracja Lasów Państwowych, Nadleśnictwo Międzyzdroje, obejmuje większość obszarów leśnych na Mierzei Przytorską. W sąsiedztwie Międzyzdrojów znajduje się niewielka enklawa lasów komunalnych. Niewielką powierzchnię zajmują lasy prywatne – rozwijające się spontanicznie na terenach użytków zielonych. Lasy wysoczyzny należą do Wolińskiego Parku Narodowego. Około 80,5 % lądowej części gminy zajmuje Woliński Park Narodowy gdzie w gospodarowaniu zasobami leśnymi należy stosować zapisy zawarte w Zarządzeniu Ministra Środowiska w sprawie zadań ochronnych. Obszar całego Parku podzielony jest na 6 obwodów ochronnych.

Gospodarowanie zasobem leśnym poza WPN, w tym w granicach pasa technicznego odbywa się na podstawie planów urządzenia lasu zatwierdzanych decyzją Ministra Środowiska.



### Gospodarcze wykorzystanie wód

Jednym z głównych czynników determinujących rozwój turystyki w gminie, oprócz walorów lądowych i wód Bałtyku, są wody Zalewu Szczecińskiego. Sprzyja to możliwości wszechstronnego uprawiania sportów wodnych na wodach zalewu i na morzu. Dużym atutem są szlaki i obiekty przeznaczone do uprawiania turystyki wodnej (marina w Wapnicy będąca fragmentem Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego). Na obszarze gminy nie funkcjonują regularne wodne połączenia komunikacyjne. Ruch jednostek pływających jest związany z turystyką i gospodarką rybacką, przy czym Lokalna Strategia Rozwoju Obszarów Rybackich Stowarzyszenia Lokalna Grupa Rybacka „Zalew Szczeciński” (2014 r.) wskazuje na poważny kryzys rybołówstwa. Strategia stwierdza, że: *Rybołówstwo, szczególnie uprawiane na wodach Zalewu Szczecińskiego jest w stanie ekonomicznej zapaści spowodowanej: radykalnym spadkiem wydajności połowowych – pomimo drastycznego ograniczenia intensywności rybołówstwa, niekorzystną strukturą gatunkową połowów: monopolem organizacji handlowych zajmujących się skupem ryb, brakiem zorganizowanego systemu dystrybucji ryb świeżych i mechanizmów interwencji na rynku rybnym. Spowolnienie postępującej degradacji tego sektora wymaga rewitalizacji naturalnej ichtiofauny Zalewu Szczecińskiego, opracowania długookresowego planu zarządzania zasobami rybnymi Zalewu Szczecińskiego uwzględniającego ocenę biomasy ważnych gospodarczo gatunków ryb tego akwenu, ocenę intensywności rybołówstwa w latach przyszłych, zasady (ilość/skład gatunkowy) zarybiania tych wód, pilnego wdrożenia programu ograniczenia populacji kormorana czarnego, dywersyfikacji źródeł dochodów rybaków, opracowania i wdrożenia wieloletniego systemu pomocy publicznej dla tego sektora, monitorowania wpływu inwestycji (np. budowy terminalu LNG w Świnoujściu) na środowisko wodne i efektywność rybacką w rejonie oddziaływania szczególnie w przypadku zastosowanie metody ORV w procesie regazyfikacji LNG przez użytkownika Terminalu LNG w Świnoujściu.*

## **5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobraz kulturowy.**

Opracowano na podstawie „Studium wartości kulturowych gminy Międzyzdroje”, projektu „Gminnego programu opieki nad zabytkami na lata 2013-2016 dla gminy Międzyzdroje”, Wytycznych w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych (Archeologia gminy Międzyzdroje – Szczecin 2008 r.), Gminnej Ewidencji Zabytków (Zarządzenie Nr 45/PROM/2017 Burmistrza Międzyzdrojów z dnia 9 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Międzyzdroje) oraz wniosków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo znak: ZN.5150.59.2015.KS z dnia 14 kwietnia 2015 r.). Krajobraz kulturowy zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (art. 3, pkt 14), definiowany jest jako: „przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze”.

Na potrzeby określenia uwarunkowań zostały przeanalizowane następujące elementy dziedzictwa kulturowego:

- układy przestrzenne miejscowości,
- zabudowa (założenia rezydencjonalne i folwarczne, zabytkowe zespoły budowlane, w tym: mieszkalne, sakralne, przemysłowe, itp., zabytkowe założenia obronne),
- zieleń zabytkowa,
- obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty w gminnej ewidencji zabytków i wytypowane do wpisu do rejestru zabytków,
- strefy ochrony układów zabytkowych,
- stanowiska archeologiczne.

### **5.1. Układy przestrzenne miejscowości.**

#### **Międzyzdroje**

Układ miejscowości: Miejscowość składa się z trzech zasadniczych części: kąpieliska rozciągniętego wzdłuż promenady nad morzem z mołem, centrum kulturalnym i parkiem zdrojowym „starej” części Międzyzdrojów skupionych poniżej na południe od kąpieliska oraz „nowej” części miasta położonej po stronie zachodniej obu wymienionych wyżej obszarów. Całość układu nie posiada wyraźnie wykształconego centrum i jest rozczłonkowana przez przebiegającą przez środek miejscowości arterię komunikacyjną - drogę wojewódzką nr 102.

Dominujący typ zabudowy mieszkalnej: pensjonaty murowane z cegły dwu- i trzykondygnacyjne z dekoracyjnym detalem architektonicznym.

Zalecenia konserwatorskie: Należy dążyć do zachowania charakteru zabudowy i układu miejscowości kąpieliskowej w jej najstarszej części.

## **Lubin**

Układ miejscowości: Wieś powstała w układzie wielodrożnicy o luźnej zabudowie ustawionej do ulic w przewadze kalenicowo.

Układ zagród: Występują nielicznie, jedynie jedno- i dwubudynkowe.

Dominujący typ zabudowy:

- mieszkalna: budynki murowane z cegły, tynkowane, jedno i dwukondygnacyjne często z ryzalitami bocznymi, kryte dachami ceramicznymi oraz proste parterowe. Wyróżniają się obiekty typowe dla zabudowy kurortowej, zbudowane w stylu neorenesansowym, jak domy przy ulicy Głównej nr 8, 11, 13, 14, 21 oraz dawny hotel i kino. Na domu w pobliżu grodziska zachowana ceramiczna dachówka o plastycznej formie.
- gospodarcza: proste parterowe, murowane z cegły – występują nielicznie.

Zalecenia konserwatorskie: Utrzymać istniejącą skalę zabudowy najstarszej części miejscowości. Objąć strefą „K” ochrony krajobrazu południową część cypla klifu lubińskiego.

## **Trzciągowo**

Układ wsi: Wieś powstała w układzie ulicówki o zabudowie rozproszonej. Na jej obrzeżach domostwa, których mieszkańcy zatrudnieni byli w tutejszych wapiennikach.

Układ zagród: W przewadze zagrody bez budynków gospodarczych.

Dominujący typ zabudowy:

mieszkalnej - murowane, ceglane domy lub częściowo o konstrukcji ryglowej, kryte strzechą  
gospodarczej - murowane lub ryglowe.

Zalecenia konserwatorskie: Utrzymać skalę istniejącej zabudowy i ulicowy układ wsi. Preferować zabudowania kryte strzechą jako przykład regionalizmu.

## **Wapnica**

Układ wsi: Wieś ma układ wielodrożnicy o zabudowie zwartej w centrum i rozproszonej na obrzeżach.

Układ zagród: Zagrody jedno-, dwu- i trzybudynkowe.

Dominujący typ zabudowy: mieszkalne - proste budynki murowane z cegły, otynkowane. Wśród nich niektóre kryte strzechą, w przewadze dachówką ceramiczną;  
gospodarczej - murowane z cegły, nieotynkowane, kryte strzechą lub dachówką

Zalecenia konserwatorskie: Utrzymać istniejącą skalę zabudowy. Preferować na obrzeżach wsi budynki murowane, parterowe, kryte strzechą.

## **Wicko**

Układ wsi: Wieś powstała w układzie wielodrożnicy o rozproszonej zabudowie.

Układ zagród: Zagrody jedno i dwubudynkowe, zachowane bardzo nieliczne.

Dominujący typ zabudowy:

- mieszkalnej - budynki murowane z cegły, otynkowane, kryte dachami z dachówką ceramiczną.
- gospodarczej - niewielkie budynki murowane z cegły.

Zalecenia konserwatorskie: Utrzymać istniejącą historyczną skalę zabudowy.

## **Zalesie**

Układ wsi: Wieś posiada układ ulicówki o zabudowie rozproszonej, składającej się z kilku domów powstałych krótko przed i po II wojnie światowej.

Układ zagród: Zagrody jednobudynkowe.

Dominujący typ zabudowy:

- mieszkalna - murowane z cegły, tynkowane i nieotynkowane.
- gospodarcza - brak

Zalecenia konserwatorskie: Odsłonić celem ekspozycji ślady torów po wyrzutniach raketowych.

## 5.2. Zabudowa.

W wyniku analizy wyróżniono kilka zespołów zabudowy charakteryzujących się pewną jednorodnością formy. W przypadku niektórych zespołów następuje przenikanie tych cech, niezależne od założonego podziału na jednostki kulturowo-krajobrazowe.

### Zabudowa pensjonatowa, kurortowa, murowana z terenu miasta Międzyzdroje oraz terenu gminy.

Budynki wolnostojące, usytuowane jednak w uporządkowanych liniach zabudowy, z reguły przy zachowaniu podobnych odległości od granic działek, na terenie Międzyzdrojów tworzyły regularne kwartały zabudowy – za wyjątkiem zabudowy w rejonie ulic: Mickiewicza, Kopernika, Zdrojowa w Międzyzdrojach, gdzie układ ulic wyraźnie dostosowano do konfiguracji terenu. Zespół budynków o regularnych, lecz dość bogato rozczłonkowanych bryłach, z reguły z ryzalitami, wieżyczkami, balkonami akcentującymi bryłę. Budynki charakteryzujące się najczęściej zastosowaniem neohistorycznych form architektonicznych w ukształtowaniu elewacji. Partie okapowe dachów często dekorowano elementami drewnianymi z ażurowym, snycerskim wykończeniem. Budynki pensjonatowe są najczęściej 2-3 kondygnacyjne, na stosunkowo wysokich partiach cokołowych. Z reguły są to budynki o wąskich frontach, 4-5 osiowe, choć zdarzają się też okazalsze, 4-kondygnacyjne, 6-osiove rozwiązania jak na przykład przy ul. Promenada Gwiazd 18, 26. Wnętrza zachowały pozostałości dekoracji sztukatorskich, stolarki drzwiowe, piece. W sieniach i kłatkach schodowych niekiedy zachowane fragmenty oryginalnego wystroju – balustrady schodów, sztukaterie, fragmenty witraży.

Zabudowa zachowała się na całym obszarze ograniczonym ulicami: Bohaterów Warszawy, Promenada Gwiazd, Turystyczna, Zwycięstwa, Gryfa Pomorskiego, Wczasowa, a także miejscowo w innych lokalizacjach na terenie m. Międzyzdroje oraz w miejscowościach: Wapnica – budynki przy ul. Turkusowej 25, 28, Lubin – budynki przy ul. ul. Głównej 2, 14, 21, 42, Łagodnej 2, Wicko – budynki przy ul. Kolonijnej.

### Zabudowa pensjonatowa, kurortowa, drewniana z terenu miasta Międzyzdroje oraz terenu gminy.

Do budowy budynków lub ich części użyto drewna iglastego, wznosząc ściany w konstrukcji szkieletowej; niektóre budynki wzniesione w technice mieszanej – konstrukcje drewniane wykorzystywano do wykonania wyższych kondygnacji budynków, których partery miały ściany murowane z cegły. Konstrukcje szkieletowe wypełniane są wymurowaniami z cegły ceramicznej, deskowane od strony zewnętrznej, zazwyczaj zaś tynkowane od wnętrza. Deskowanie elewacji może przybierać różne formy: od wykonanych z prostych desek lub bali do niezwykle ozdobnych wykonanych z listew wyciętych i układanych w ażurowe wzory. Budynki stosunkowo niewielkie, dwu- lub trzykondygnacyjne, podzielone na kilka pokoi (od 2 do 7) na jednym poziomie. Wyjątkowo, w wyróżniającej się skalą drewnianej części budynku przy ul. Bohaterów Warszawy 14 w Międzyzdrojach, zdołano wydzielić 12 pokoi na jednym poziomie.

Obiekty zachowane głównie na terenie nadmorskiej części miasta Międzyzdroje, gdzie wyróżnić należy budynki przy ul. ul. Bohaterów Warszawy 14, Dąbrówki 13, Kopernika 6, 7, 8 i 10, 1000-lecia Państwa Polskiego 19 i 21, Pomorskiej 16, Wesołej 4, Zwycięstwa 21. Wymienić należy również budynki: przy ul. Podgórznej 3, 7a, w Zalesiu, Głównej 56 w Lubiniu.

### Zabudowa hotelowa, sanatoryjna/kurortowa, murowana z terenu miasta Międzyzdroje.

Obecnie zespół ten zachowany jest fragmentarycznie. Budynki o większej skali niż typowe pensjonaty, o stosunkowo masywnych bryłach, jednak często rozczłonkowane przy pomocy ryzalitów, wykuszy, wieżyczek, balkonów czy innych elementów urozmaicających bryłę.

Budynki te charakteryzują się zazwyczaj bogactwem i różnorodnością zastosowanych neohistorycznych form architektonicznych w wystroju elewacji. Elewacje zwykle nie mają płaskiego charakteru; zastosowany wypukły detal, tworzy bogate, światłocieniowe ukształtowanie fasad.

Są to budynki najczęściej 4 kondygnacyjne, rzadziej 3 lub 5 kondygnacyjne. Budynki o szerokich frontach, 5-9 osiowych.

Wnętrza zachowały pozostałości dekoracji sztukatorskich. W sieniach i kłatkach schodowych niekiedy zachowane fragmenty oryginalnego wystroju – balustrady schodów, sztukaterie, wykończenie ścian płytkami ceramicznymi, fragmenty witraży.

Ten typ zabudowy reprezentowany jest przez budynki przy ulicach: Mickiewicza 5, Bohaterów Warszawy 14, Krótkiej 1.

### Budynki użyteczności publicznej.

Wśród budynków użyteczności publicznej wyróżnić należy kościół p.w. św. Piotra Ap. przy ul. Lipowej w Międzyzdrojach, kaplicę i dom s.s. Boromeuszek „Stella Matutina” przy ul. Krótkiej w Międzyzdrojach, kościół p.w. MB Jasnogórskiej w Lubinie, budynek stacji ratownictwa morskiego przy ul. Prome-

nada Gwiazd 13, budynek Gimnazjum nr 1 przy ul. Kolejowej 33 w Międzyzdrojach. Obiekty te wyróżniają się skalą, jakością artystyczną. Są to obiekty o różnorodnych bryłach, z reguły bogato ukształtowanych. Forma architektoniczna większości tych budowli oparta jest na formach neostylowych, o jednorodnym charakterze. Budynki te odznaczają się wyjątkową, wysoką jakością wykonawstwa i materiałów użytych do budowy. Szczególnie zwraca uwagę umiejętne wykorzystanie materiału ceramicznego w opracowaniu elewacji budynków kościołów w Międzyzdrojach i Lubinie oraz stacji ratownictwa morskiego. Wśród budynków tego zespołu wyróżnia się budynek Gimnazjum nr 1 przy ul. Kolejowej. Formy architektoniczne tego budynku ukształtowane zostały zgodnie z tendencjami modernistycznymi lat 20—30tych I poł. XX w.; budynek odznacza się interesującym ceramicznym detalem, wykorzystującym proste profilowania oraz elementy ornamentalne zbudowane w oparciu o formy geometryczne.

#### Budynki mieszkalne na terenie Lubina, Wicka, Wapnicy.

Na terenie wsi gminy Międzyzdroje nie występują typowe zagrody chłopskie z wszystkimi przynależnymi im komponentami. Dominuje zabudowa murowana, z szeroko frontowymi budynkami mieszkalnymi, usytuowanymi kalenicowo na froncie działek siedliskowych oraz niewielkimi budynkami gospodarczymi inwentarsko-składowymi w głębi posesji. Budynki mieszkalne zazwyczaj jednokondygnacyjne, przykryte wysokimi dwuspadowymi dachami, pozbawione wyraźnych cech stylowych, zaznaczonych detalem architektonicznym.

Zabudowa zlokalizowana miejscowo na terenie wszystkich miejscowości, przykład - Zalesie, ul. Podgórna 12.

#### Zabudowa koszarowa/wojskowa.

Budynki wolnostojące o zwartych, masywnych bryłach, 3-4 kondygnacyjne, przykryte wysokimi, czterospadowymi dachami. Formy architektoniczne tych budynków ukształtowane zostały zgodnie z tendencjami modernistycznymi I poł. XX w., jednak w pewnym zakresie odwołują się do tradycji historycznej. Widoczne jest to zwłaszcza w zastosowaniu wysokich dachów z pokryciem ceramicznym, proporcjach kompozycji elewacji, symetrii w kształtowaniu fasad, tradycyjnym schemacie w komponowaniu wystroju. Detal stosowany jest tu oszczędnie; wykorzystuje proste profilowania oraz elementy ornamentalne zbudowane w oparciu o formy geometryczne.

Ten typ zabudowy reprezentują budynki zachowane w zespole zabudowań byłej Szkoły Artylerii Nadbrzeżnej w Białej Górze.

#### Budynki kolejowe.

Budynki o różnej skali zależnej od ich przeznaczenia: od stosunkowo dużych kubatur budynków dworca oraz budynku mieszkalnego związanego ze stacją, po mniejsze w skali budynki wieży ciśnień i magazynu. Budynki o zróżnicowanych formach architektonicznych – od staranniej ukształtowanego budynku dworca po prostsze w charakterze budynki obsługujące stację. Za wyjątkiem budynku dworca kolejowego, elewacje wykończone cegłą licową i wykorzystujące ceglany detal w opaskach wokół otworów, płaskich fryzach, gzymsach. Budynki odznaczają się wysokim poziomem wykonawstwa i dobrą jakością użytych materiałów. Interesujące rozwiązania techniczne i materiałowe jak np. wykonany w konstrukcji szkieletowej magazyn czy wiata peronowa przy budynku dworca.

Budynki odznaczają się również odrębną wartością ze względu na zachowane elementy kolejowej infrastruktury technicznej.

Budynki skupione w zespole przy stacji kolejowej Międzyzdroje.

#### Obiekty poprzemysłowe.

Pozostałości fabryki cementu zlokalizowane wzdłuż ul. Głównej w Lubinie. Szczątkowo zachowane pozostałości budynków fabrycznych, adaptowanych do nowej funkcji – zaplecza firm rybackich. Nad ul. Główną, zachowana betonowa konstrukcja, stanowiąca pozostałość kolejki służącej do transportu urobku z kopalni kredy w dół zbocza.

#### Inne elementy – pozostałości fortyfikacji, ogrodzenia, elementy infrastruktury, nawierzchnie.

Na opracowywanym terenie zachowało się niewiele pozostałości fortyfikacji i urządzeń militarynych. Obiektem odznaczającym się wartością naukową i historyczną jest teren poligonu doświadczalnego artyleryjskiej broni wielokomorowej z okresu drugiej wojny światowej w Międzyzdrojach – Zalesiu, z bunkrem oraz pozostałościami stanowisk ogniowych. Ponadto na północny-wschód od Międzyzdrojów, na terenie określanym nazwą Biała Góra, zachowane obiekty w postaci kilku schronów i stanowisk ogniowych oraz magazynu amunicji, należące do baterii ochrony wybrzeża z okresu po drugiej wojny światowej, stanowiące najlepiej zachowany kompleks baterii artylerii stałej w Polsce.

Zabytkowe mury i ogrodzenia zlokalizowane są przede wszystkim na terenie nadmorskiej części miasta Międzyzdroje. Na tym terenie występują głównie ogrodzenia ażurowe, z przęsłami wypełnionymi ozdobnymi kratami: jak przy ul. Bohaterów Warszawy 13, Plażowej 4 w Międzyzdrojach.

Na całym terenie opracowania zachowane są szczerkowo nawierzchnie ulic i chodników. Nawierzchnie historyczne dróg wykonane były w większości z materiału kamiennego, granitowego o bardzo zróżnicowanym sposobie opracowania i wielkości użytych elementów, wykorzystujących materiał od drobnej sześcienniej kostki do dużych prostokątnych oraz nieobrobionych otoczków. Nawierzchnie chodników historyczne na terenie m. Międzyzdroje, z płytek betonowych, z pasem z drobnej kostki kamiennej przy granitowym krawężniku, zachowane szczerkowo.

### 5.3. Zieleń zabytkowa.

#### Międzyzdroje

Park Zdrojowy w najbliższym sąsiedztwie Domu Zdrojowego. Park o charakterze krajobrazowym, swobodnym. Najstarsza zachodnia część zajmuje teren dawnych wzniesień wydmowych. Zasadnicza część rozciąga się u podnóża Domu Zdrojowego. Z obszernego tarasu przed portykiem wejścia głównego, roztacza się widok na centralną partię parku. We wgłębieniu terenu rozciąga się polana. Jej środek wypełnia kolistą rabata różana, stanowiąca węzeł promienistych ścieżek parkowych. W płd.-zach. części usytuowane jest wzgórze parkowe. Z najstarszych drzew pochodzących z pierwotnych nasadzeń wymienić należy: platany, dęby, graby, lipy, kasztanowce, klony. Ulica 1000-lecia Państwa Polskiego oddziela najstarszą zachodnią część parku od części wschodniej. Zajmuje ona płaski teren. Przez jej środek przebiega szeroka aleja dębów czerwonych. Prostopadle doń dochodzą dawne ścieżki parkowe (nasadzenia: dębowe, głogowe, topoli czarnych odm. włoskiej).

Cmentarz komunalny przy ul. Cmentarnej (czynny) usytuowany w płd.-wsch. części miasta. Czytelny pierwotny układ przestrzenny, regularny, kwatery wydzielone alejami. Kaplica cmentarna, murowana. W części zachowały się przedwojenne elementy sepulkralne. Starodrzew komponowany: lipy, dęby, żywotniki, sosny, świerki, daglezie.

#### Lubin

Cmentarz przykościelny, poewangelicki (nieczynny). Kościół usytuowany na wzniesieniu. Cmentarz zlokalizowany jest po jego płn. stronie, na płaskim terenie. Założony ok. pocz. XIX w. Czytelne są pierwotne, wieloboczne granice cmentarza. Układ przestrzenny regularny. Nagrobki w większości zniszczone (zachowane obudowane mogiły ziemne, obramowania kwater rodzinnych). Starodrzew komponowany: lipa, jesiony, klony, robinie akacjowe, żywotniki, modrzew, świerk.

Cmentarz poewangelicki przy ul. Dobrej. Nieczynny. Zlokalizowany po płn. stronie drogi gruntowej, naprzeciwko cmentarza przykościelnego. Założony w 1930 r. Rozplanowany na rzucie wydłużonego, stosunkowo wąskiego prostokąta, prostopadłego do drogi. Czytelne pierwotne granice założenia. Układ o dwóch kwaterach, wyznaczony centralną aleją. Nagrobki w większości zniszczone (zachowane obudowane mogiły ziemne, obramowania kwater rodzinnych). Starodrzew komponowany: lipy, kasztanowce, jesiony, klony, jawory, robinie akacjowe.

Cmentarz komunalny przy ul. Dobrej. Czynny. Założony w 1918 r. Rozplanowany na rzucie zbliżonym do kwadratu. Czytelny pierwotny układ przestrzenny, regularny, kwatery wydzielone alejami. W większości teren zagospodarowany w okresie powojennym. Przedwojenne nagrobki w większości niezachowane bądź usunięte. Starodrzew komponowany: lipy, kasztanowiec, jesiony, klony, brzozy, dęby, żywotniki, cisy, sosny, świerki, daglezie.

### 5.4. Obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zbytkiem jest nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Natomiast zabytek archeologiczny to zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem.

Jedną z form ochrony zabytków znajdujących się na terenie województwa jest wpis do rejestru zabytków prowadzonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. Do rejestru może być również wpisane otoczenie zabytku.

**Tabela 6.** Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

I.p.	Adres	Typ obiektu	Nr w rejestrze
<b>Międzyzdroje</b>			
1.	1000-Lecia Państwa Polskiego 12	pensjonat	nr A-1383, z dn. 08.09.1998 r.
2.	1000-Lecia Państwa Polskiego 19	dom	nr A-130, z dn. 12.08.2003 r.
3.	1000-Lecia Państwa Polskiego 21	pensjonat	nr A-1360, z dn. 19.12.1997 r.
4.	Bohaterów Warszawy 4	willa	nr A-1285, z dn. 6.05.1995 r.
5.	Bohaterów Warszawy 7	pensjonat	nr A-46, z dn. 6.07.2000 r.
6.	Bohaterów Warszawy 8	pensjonat	nr A-41, z dn. 1.06.2000 r.
7.	Bohaterów Warszawy 9	pensjonat	nr A-42, z dn. 1.06.2000 r.
8.	Bohaterów Warszawy 10	pensjonat	nr A-43, z dn. 1.06.2000 r.
9.	Bohaterów Warszawy 11	pensjonat	nr A-68, z dn. 18.06.2001 r.
10.	Bohaterów Warszawy 13	pensjonat	nr A-129, z dn. 12.08.2003 r.
11.	Bohaterów Warszawy 14	pensjonat	nr A-1287, z dn. 01.06.1995 r.
12.	Bohaterów Warszawy 16	pensjonat	nr A-190, z dn. 07.12.2004 r.
13.	Bohaterów Warszawy 18	pensjonat	nr A-191, z dn. 07.12.2004 r.
14.	Bohaterów Warszawy 20	dom zdrojowy	nr A-1312, z dn. 19.06.1996 r.
15.	Dąbrówki 13	pensjonat	nr A-70, z dn. 18.06.2001 r.
16.	Kopernika 3	pensjonat	nr A-188, z dn. 07.12.2004 r.
17.	Kopernika 5	pensjonat	nr A-189, z dn. 07.12.2004 r.
18.	Kopernika 6	pensjonat	nr A-25, z dn. 10.02.2000 r.
19.	Kopernika 7	pensjonat	nr A-364, z dn. 02.09.2008 r.
20.	Kopernika 12	pensjonat	nr A-69, z dn. 18.06.2001 r.
21.	Krótką 5	Stella Matutina	nr A-90, z dn. 12.12.2001 r.
22.	Książąt Pomorskich 24	pensjonat	nr A-1384, z dn. 08.09.1998 r.
23.	Kolejowa	dworzec kolejowy – budynek główny, wiata	nr A-1515 z 03.2016 r.
24.	Magazyn dworcowy		
25.	Lipowa 8	kościół pw. Św. Piotra Apostoła	nr A-325, z dn. 06.09.2007 r.
26.	Ludowa 4	pensjonat	nr A-1359, z dn. 19.12.1997 r.
27.	Ludowa 10	pensjonat	nr A-1385, z dn. 08.09.1998 r.1
28.	Mickiewicza 8	willa	nr A-187, z dn: 07.12.2004 r.
29.	Park Zdrojowy	Park Zdrojowy	nr A-1323, z dn. 06.11.1996 r.
30.	Peron dworcowy		
31.	Plażowa 4	pensjonat	nr A-47, z dn. 06.07.2000 r
32.	Pomorska 10	pensjonat	nr A-1386, z dn. 08.09.1998 r.
33.	Pomorska 16	pensjonat	nr A-1387, z dn. 08.09.1998 r.
34.	Promenada Gwiazd 12	pensjonat	nr A-245, z dn. 29.12.2005 r.
35.	Promenada Gwiazd 13	d. stacja ratownictwa morskiego	nr A-246, z dn. 29.12.2005 r.
36.	Promenada Gwiazd 18	pensjonat	nr A-1382, z dn. 08.09.1998 r.
37.	Promenada Gwiazd 26	pensjonat	nr A-40, z dn. 01.06.2000 r.
38.	Rybacka 1	pensjonat	nr A-132, z dn. 12.03.2003 r.
39.	Wesoła 4	pensjonat	nr A-131 z dn. 12.08.2003 r.
40.	Za Torem	wieża wodna kolejowa	nr A-1364 z dn. 30.01.1998 r.
41.	Zdrojowa 5	pensjonat	nr A-133 z dn. 12.08.2003 r.
42.	Zdrojowa 5a	pensjonat	nr A-134 z dn. 12.08.2003 r.
43.	Zdrojowa 5c	pensjonat	nr A-375 z dn. 15.12.2008 r.
44.	Zdrojowa 15	pensjonat	nr A-888 z dn. 27.05.2011
45.	Zdrojowa 21	pensjonat/ otoczenie	nr A-135 z dn. 12.08.2003 r.
46.	Zwycięstwa 21	pensjonat	nr A-1361 z dn. 19.12.1997 r.
<b>Lubin</b>			
47.	Główna	kościół MB Jasnogórskiej/ otoczenie	nr A-319, z dn. 20.07.2007 r.

Źródło: Rejestr zabytków prowadzony przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### 5.5. Obiekty w ewidencji gminnej, w tym wytypowane do wpisu do rejestru zabytków

Zgodnie z art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami burmistrz prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy. W gminnej ewidencji zabytków powinny być ujęte zabytki nieruchome wpisane do rejestru, inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W gminnej ewidencji zabytków ujęte są zabytki nieruchome: budynki, układy urbanistyczne, zespoły budowlane i zabytki archeologii.

**Tabela 7.** Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków (zgodnie z Zarządzeniem Nr 63/PROM/2018 Burmistrza Międzyzdrojów z dnia 23.04.2018 r.)

Międzyzdroje			
Nr	Adres	Obiekt	Ochrona
1.	1000-Lecia Państwa Polskiego 3		ewidencja
2.	1000-Lecia Państwa Polskiego 9		ewidencja
3.	1000-Lecia Państwa Polskiego 13		ewidencja
4.	1000-Lecia Państwa Polskiego 16	dom	ewidencja
5.	1000-Lecia Państwa Polskiego 18	pensjonat	ewidencja
6.	1000-Lecia Państwa Polskiego 25	dom	ewidencja
7.	Bohaterów Warszawy 2	pensjonat	ewidencja
8.	Bohaterów Warszawy 3	pensjonat	ewidencja
9.	Cmentarna	Kaplica	ewidencja
10.	Cmentarna	Cmentarz komunalny	ewidencja
11.		Cmentarz ewangelicki	ewidencja
12.	Dąbrówki 6	dom	ewidencja
13.	Dąbrówki 12	dom	ewidencja
14.	Dąbrówki 15	dom	ewidencja
15.	Gintera 4	pensjonat	ewidencja
16.	Gintera 8	pensjonat	ewidencja
17.	Gryfa Pomorskiego 2	pensjonat	ewidencja
18.	Gryfa Pomorskiego 5	dom	ewidencja
19.	Gryfa Pomorskiego 12	dom	ewidencja
20.	Gryfa Pomorskiego 36	internat garnizon.	ewidencja
21.	Gryfa Pomorskiego 43	pensjonat	ewidencja
22.	Kolejowa 1	dom	ewidencja
23.	Kolejowa 2	hotel PTTK	ewidencja
24.	Kolejowa 3	dom	ewidencja
25.	Kolejowa 5	dom	ewidencja
26.	Kolejowa 22	dom	ewidencja, typowany do rejestru
27.	Kolejowa 33	szkoła	ewidencja
28.	Kolejowa 35	dom	ewidencja
29.	Kolejowa 51a		ewidencja
30.	Kopernika 1	pensjonat	ewidencja, typowany do rejestru
31.	Kopernika 2	Strażnica SG	ewidencja
32.	Kopernika 4	ośrodek zdrowia	ewidencja
33.	Kopernika 8	dom	ewidencja, typowany do rejestru
34.	Kopernika 10	dom	ewidencja, typowany do rejestru
35.	Kościuszki 1	dom	ewidencja
36.	Krótką 1	pensjonat (zespół)	ewidencja
37.	Krótką 2	dom	ewidencja, typowany do rejestru
38.	Książąt Pomorskich 8	pensjonat	ewidencja
39.	Książąt Pomorskich 19	dom	ewidencja
40.	Książąt Pomorskich 22	dom	ewidencja
41.	Książąt Pomorskich 26	dom	ewidencja
42.	Książąt Pomorskich 27	pensjonat	ewidencja, typowany do rejestru
43.	Książąt Pomorskich 27a	pensjonat	ewidencja



44.	Leśna 2	dom	ewidencja
45.	Leśna 6	dom	ewidencja
46.	Leśna 8	dom	ewidencja
47.	Leśna 10	dom	ewidencja
48.	Leśna 15	dom	ewidencja
49.	Leśna 15	stodoła	ewidencja
50.	Leśna 22	dom	ewidencja
51.	Leśna 24	pensjonat	ewidencja
52.	Lipowa 1	pensjonat	ewidencja
53.	Lipowa 2	plebania	ewidencja, typowany do rejestru
54.	Ludowa 1	dom	ewidencja
55.	Ludowa 2	pensjonat	ewidencja
56.	Ludowa 2a		ewidencja
57.	Ludowa 7	dom	ewidencja
58.	Mickiewicza 5	pensjonat	ewidencja
59.	Mickiewicza 6	pensjonat	ewidencja
60.	Mickiewicza 7	dom	ewidencja
61.	Mickiewicza 7a	dom	ewidencja
62.	Mickiewicza 9	dom	ewidencja
63.	Mickiewicza 11	dom	ewidencja
64.	Mickiewicza 15	pensjonat	ewidencja
65.	Mickiewicza 17	pensjonat	ewidencja
66.	Mickiewicza 19	pensjonat	ewidencja
67.	Mieszka I 2	dom	ewidencja
68.	Mieszka I 5	dom	ewidencja
69.	Mieszka I 9	dom	ewidencja
70.	Mieszka I 11	dom	ewidencja
71.		molo – wieżyczka wschodnia	ewidencja
72.		molo – wieżyczka zachodnia	ewidencja
73.	Myśliwska 22	dom	ewidencja
74.	Niepodległości 3	budynek WPN	ewidencja, typowany do rejestru
75.	Niepodległości 20	dom	ewidencja
76.	Niepodległości 22	dom	ewidencja, typowany do rejestru
77.	Pomorska 1	pensjonat	ewidencja
78.	Pomorska 2	pensjonat	ewidencja
79.	Pomorska 4	dom	ewidencja
80.	Pomorska 6	dom	ewidencja
81.	Pomorska 9	pensjonat	ewidencja
82.	Pomorska 12	dom	ewidencja
83.	Poprzeczna 1	dom	ewidencja
84.	Promenada Gwiazd 2	pawilon parkowy	ewidencja, typowany do rejestru
85.	Promenada Gwiazd 8	pensjonat	ewidencja, typowany do rejestru
86.	Promenada Gwiazd 16	pensjonat	ewidencja
87.	Rybacka 6	pensjonat	ewidencja, typowany do rejestru
88.	Spokojna 3	dom	ewidencja
89.	Światowida 3	dom	ewidencja
90.	Światowida 10	pensjonat	ewidencja
91.	Światowida 11	dom	ewidencja
92.	Światowida 12	dom	ewidencja
93.	Światowida 14	dom	ewidencja
94.	Światowida 15	dom	ewidencja
95.	Światowida 16	pensjonat	ewidencja
96.	Traugutta 1	pensjonat	ewidencja
97.	Traugutta 5	dom	ewidencja
98.	Zdrojowa 7	dom	ewidencja, typowany do rejestru
99.	Zdrojowa 19	pensjonat	ewidencja, typowany do rejestru
100.	Zwycięstwa 13	pensjonat	ewidencja
101.	Zwycięstwa 19	dom	ewidencja

102.	Zwycięstwa 22	pensjonat	ewidencja
103.	Zwycięstwa 31	dom	ewidencja
104.	Zwycięstwa 35	dom	ewidencja
105.	Zwycięstwa 41	dom	ewidencja
<b>Biała Góra</b>			
106.	Biała Góra	zespół koszarowy	ewidencja
107.	Biała Góra	17 Bateria Artylerii Stałej	ewidencja
<b>Lubin</b>			
108.		cmentarz przykościelny	ewidencja
109.	Dobra	stary cmentarz	ewidencja
110.		cmentarz komunalny	ewidencja
111.	Główna 11	pensjonat	ewidencja
112.	Główna 13	pensjonat	ewidencja
113.	Główna 14	pensjonat	ewidencja
114.	Główna 21	pensjonat	ewidencja
115.	Główna 42	willa	ewidencja
116.	Główna 56	willa	ewidencja
117.	Geodezyjna 2	dom	ewidencja
118.	Łagodna 2	pensjonat	ewidencja
<b>Wapnica</b>			
119.	Turkusowa 7-9	dom (plebania)	ewidencja
120.	Turkusowa 24	kamienica	ewidencja
121.	Turkusowa 25	pensjonat	ewidencja
122.	Turkusowa 26		ewidencja
123.	Turkusowa 28		ewidencja
124.	Turkusowa 29	pensjonat	ewidencja
125.	Turkusowa 32	pensjonat	ewidencja
<b>Wicko</b>			
126.	Kolonijna 8	ośrodek wypoczynkowy	ewidencja
<b>Zalesie</b>			
127.		bunkier	ewidencja
128.	Nadbrzeżna 1	dom	ewidencja
129.	Podgórna 3	willa	ewidencja
130.	Podgórna 7a	dom	ewidencja
131.	Podgórna 12	dom	ewidencja
132.		Stanowisko raketowe	ewidencja

Źródło: Załącznik do Gminnej Ewidencji Zabytków – Zarządzenie Nr 63/PROM/2018 Burmistrza Międzyzdrojów z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Międzyzdroje.

## 5.6. Strefy ochrony układów zabytkowych

Na obszarze miasta oraz terenach przyległych wyznaczono strefy ochronne o zróżnicowanym rygorze nadzoru konserwatorskiego. Podstawą do wyznaczenia stref były analizy:

- układu przestrzennego miasta i jego rozwoju w aspekcie historycznym,
- wartości kulturowej obiektów,
- fizjografii, a w tym zwłaszcza elementów środowiska przyrodniczego.

Granice poszczególnych stref wyznaczono w oparciu o następujące kryteria:

- stopień zachowania historycznego układu urbanistycznego,
- wartość historyczno-stylową i stan zachowania zabytkowej zabudowy,
- ogólną wartość kompozycyjno-przestrzenną układu urbanistycznego,
- wartość przestrzenną i historyczną zieleni miejskiej,
- ukształtowanie terenu i jego walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Każdej ze stref przyporządkowano stopień i sposób nadzoru konserwatorskiego, przewidując odpowiednie zastrzeżenia dla poszczególnych typów działań. Typy stref przyjęto zgodnie z „Wytycznymi do opracowania problematyki ochrony wartości kulturowych w planach zagospodarowania przestrzennego”.

**Strefa „A”- ścisłej ochrony konserwatorskiej (historycznej struktury przestrzennej)**

Jest to strefa ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych obiektów przestrzennych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe, stanowiące materialne świadectwo historii regionu lub miejscowości. Strefą obejmuje się obszary wyróżniające się zasobem i stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury, podlegające ochronie poprzez utrzymanie istniejącej formy i substancji (np. zespoły staromiejskie). Ustala się w niej zasady ochrony i zachowania walorów kompozycji i architektury do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie opracowania, obszar strefy „A” ochrony historycznej struktury przestrzennej w obrębie miasta Międzyzdroje zawiera struktury przestrzenne do bezwzględego zachowania, tj: teren najstarszej części miasta kształtowanej w okresie od końca XVII w. do roku 1900, założonej przy szlaku komunikacyjnym łączącym Świnoujście i Wolin z Dziwnowem i Kołobrzegiem. Powstała w końcu XIX i na początku XX wieku zabudowa obecnej promenady realizowana była jako jednolity funkcjonalnie zespół, czyniący z Międzyzdrojów atrakcyjną miejscowość wypoczynkową. Przewidziane od początku na funkcje hotelowe i pensjonatowe budynki realizowane były z dużą dbałością tak o wygodę użytkownika jak i walory estetyczne obiektu. Pojawia się starannie opracowany detale architektoniczny czerpiący wzory ze stylów historycznych. Nie brakuje również dekoracji typowej dla aktualnych rozwiązań artystycznych, w tym secesji i stylizacji obiektów na drewniane domki kurortowe. Powstałe budynki są przeważnie wolnostojące, otoczone zespołem zieleni. Do zabudowań promenady przylegał zespół parku zdrojowego, który koncentrował usługi leczniczo-rehabilitacyjne ówczesnego ośrodka. Przyległe do parku uliczki mieściły szereg obiektów o licznych funkcjach usługowych, przewidzianych tak dla stałych mieszkańców, jak i gości sezonowych.

**Strefa „B” – częściowej ochrony konserwatorskiej (ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej)**

Obszar 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.

Na terenie opracowania, obszar strefy „B” ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej w obrębie miasta Międzyzdroje obejmuje teren miasta o przewadze zabudowy mieszkalnej i usługowej, realizowanej głównie w okresie od 1900 do 1939 roku. W centrum miejskim zabudowa jest zwarta, ciągła, w miarę oddalania się od niego przyjmuje charakter wolnostojących domów jednorodzinnych.

Zabudowanie graniczące z obszarem strefy „A” posiada detale architektoniczny, oparty na wzorach historycznych, w miarę oddalania od terenu reprezentacyjnego centrum pojawia się prosta zabudowa o bardzo skromnej dekoracji (gzymsy, opaski okienne).

**Strefa „E” ochrony ekspozycji**

Wyznaczana w celu zachowania (przywrócenia) historycznej panoramy lub ekspozycji zabytku (obiektu, obszaru) i odpowiedniego zagospodarowania otoczenia i sąsiedztwa zabytku.

Na terenie opracowania obszar strefy „E” ochrony ekspozycji, wyznaczono w Lubinie pomiędzy brzegiem Jeziora Wicko a ulicą Główną oraz pomiędzy granicą WPN a ulicą Portową.

Jest to obszar umożliwiający, poprzez cechy swojego ukształtowania i pokrycia, ekspozycję obszarów lub obiektów zabytkowych, lub historycznych z ustalonych kierunków widokowych.

W przypadku wsi Lubin, wyznaczenie tego obszaru związane jest z ochroną walorów krajobrazowych i widokowych panoramy wsi od strony Jeziora Wicko, z zabudową harmonijnie wpisaną w ukształtowanie terenu wzgórze, wznoszącego się od brzegu jeziora i z dominantą krajobrazową w postaci bryły kościoła, zlokalizowanego na szczycie wzgórza.

Celem ochrony jest takie przekształcanie obszaru, które nie zakłóca ekspozycji obszarów i obiektów, stanowiących podstawę wyznaczenia strefy.

**Strefa „K” - ochrony krajobrazu kulturowego**

Obszar ochrony krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym lub występującego autonomicznie, jako wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka np. parki, cmentarze, obsadzenia ulic i traktów.

Na terenie opracowania wyróżniono strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

- obejmującą teren dawnego cmentarza przykościelnego w Lubinie;
- obejmującą teren dawnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Dobrej w Lubinie;
- obejmującą teren cmentarza komunalnego przy ul. Cmentarnej w Międzyzdrojach;

Obszary funkcjonujące dawniej i obecnie jako cmentarze, obejmujące historycznie ukształtowane formy pokrycia terenu, w szczególności zieleń i obiekty budowlane, a także historyczne mogiły i nagrobki.

### 5.7. Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

W studium uwzględniono 20 stanowisk archeologicznych zaewidencjonowanych aktualnie w dokumentacji konserwatorskiej – Archeologicznym Zdjęciu Polski (AZP). Ewidencja AZP tworzona była od kilkudziesięciu lat, dlatego też nazwy miejscowości dla poszczególnych stanowisk, pod którymi występują one w ewidencji nie zawsze muszą pokrywać się z obecnymi granicami obrębów geodezyjnych.

W większości są to tzw. stanowiska wziemne, które na powierzchni mogą być mało czytelne. Działania inwestycyjne na terenie tych stanowisk są często trudne do uniknięcia i pomimo dążności służb konserwatorskich do zachowania stanowisk archeologicznych w stanie nienaruszonym, dopuszcza się tam prowadzenie robót ziemnych. Zachowany musi być jednak warunek wykonania pełnej i fachowej dokumentacji naukowej odkrywanych obiektów oraz eksploracji zabytków ruchomych.

Na terenie Gminy Międzyzdroje zaewidencjonowano także 3 stanowiska archeologiczne czytelne na powierzchni, tzn. posiadające własną formę terenową – są to trzy grodziska zakwalifikowane do strefy **W.I.** pełnej ochrony konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną (stanowiska wpisane do rejestru zabytków lub/i posiadające własną formę terenową jak np.: grodziska, cmentarzyska kurhanowe) – dwa grodziska w miejscowości Lubin: wczesnośredniowieczne (położone na terenie prywatnym) i z epoki brązu (położone na terenach leśnych) oraz grodzisko wczesnośredniowieczne położone na półwyspie jez. Czajcze, zaewidencjonowane pod nazwą Warnowo, jednak zlokalizowane na terenie gminy Międzyzdroje w Wolińskim Parku Narodowym.

Granice strefy **W.II.** objęto stanowiska, których stan zachowania, oraz wartość naukowa rokuja dalsze pozytywne wyniki (są to 2 stanowiska – cmentarzysko wczesnośredniowieczne w m. Lubin i osada z okresu Neolitu w m. Zalesie), zaś strefą **W.III.** pozostałe.

Podkreślić należy, że ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest zbiorem zamkniętym – nadchodzące lata mogą przynieść nowe odkrycia lub negatywną weryfikację obecnie zaewidencjonowanych stanowisk. Zdecydowana większość terenów Gminy Międzyzdroje, to tereny leśne, niedostępne dla badań powierzchniowych, które były podstawą dla sporządzenia ewidencji stanowisk archeologicznych, dlatego też należy się spodziewać, że w przyszłości nastąpią jeszcze odkrycia nieznanymi dotąd stanowisk.

**Tabela 8.** Wykaz wsi, w których wyznaczono łącznie 20 stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

W.I.	W.II.	W.III.
Lubin (1) – 21-04/1 Lubin (8) – 21-04/8 Warnowo (1) – 19-06/89	Lubin (6) - 21-04/6 Zalesie (2) – 20-04/11	Lubin (2) – 21-04/2 Lubin (3) – 21-04/3 Lubin (4) – 21-04/4 Lubin (5) – 21-04/5 Międzyzdroje (1) - 20-05/5 Trzciągowo (1) – 20-05/3 Trzciągowo (2) – 20-05/1 Trzciągowo (3) – 20-05/2 Wapnica (1) – 20-04/10 Wapnica (2) – 21-05/1 Wicko (1) – 20-04/5 Wicko (2) – 20-04/8 Wicko (3) – 20-04/9 Wicko (5) – 20-04/7 Zalesie (1) – 20-04/4

Źródło: Archeologia gminy Międzyzdroje – Paulina Kubacka-Szymczak, Szczecin 2008 r.

### 5.8. Ocena wartości zabytkowej i zagrożeń dla krajobrazu kulturowego

W ocenie wartości krajobrazu wyodrębniono zwarte kompleksy lasu, łąk i trzcinowisk ekstensywnie

użytkowanych o dominującej wartości przyrodniczej. Obszary te, znajdujące na terenie Łąk Drożkowych i Doliny Trzciągowskiej posiadają unikalną wartość krajobrazu rolniczego. Teren współczesnej zabudowy hotelowej, zlokalizowanej w zachodniej części promenady w Międzyzdrojach, na granicy z WPN oceniono jako zdegradowany pod względem wartości zabytkowej. Za wartość regionalną uznano starą dzielnicę kurortu w Międzyzdrojach, z pensjonatami i parkiem zdrojowym. Większość obszarów wiejskich nie posiada wyraźnej wartości zabytkowej, mimo że jest to krajobraz historyczny. Lokalną wartość zabytkową ma część układów ruralistycznych oraz obszary o udokumentowanych wartościach archeologicznych. Pomimo znacznego zniszczenia substancji zabytkowej wartość lokalną przypisano również rejonowi wsi Lubin, Wicko, Trzciągowo oraz Wapnica, gdzie znajdują się pozostałości dawnej kopalni kredy i niegdyś największej na Pomorzu cementowni. Dodatkowo wsie Lubin oraz Wapnica posiadają charakter wsi rybackich co również stanowi wartość kulturową tego obszaru. Zagrożeniem dla krajobrazu zwartych kompleksów lasu, łąk i trzcinowisk jest postępująca zmiana form użytkowania gruntów, polegająca na porzucaniu terenów pierwotnie użytkowanych rolniczo. Może to doprowadzić do zaniku wartościowych i unikalnych w skali regionalnej, a w konsekwencji do industrializacji krajobrazu gminy.

Zagrożenia krajobrazu kulturowego w starej części kurortu w Międzyzdrojach wynikają przede wszystkim z potencjalnego naruszenia zasadniczych proporcji wysokościowych oraz systematycznej degradacji istniejącej zabudowy o wartości historycznej. Wprowadzanie elementów nowej zabudowy nie nawiązujących do historycznego charakteru może wpłynąć na osłabienie wartości o znaczeniu regionalnym charakteryzującej dzielnicę uzdrowską. Posiadające wartość zabytkową lokalne układy ruralistyczne narażone są na dekompozycję w skutek rozprzestrzeniania się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej.

Do zagrożeń wartości lokalnej wsi Lubin należy dalsza degradacja terenu portu morskiego, co w rezultacie może spowodować utratę charakteru wsi związanej z gospodarką portową i rybołówstwem. Ponadto do zagrożeń należy zaliczyć też nieskuteczną egzekucję prawną w zakresie samowoli budowlanych oraz dewastacji zabytków i środowiska na obszarze gminy.

## 6. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze gminy Międzyzdroje występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych opisane szczegółowo w rozdziałach odnoszących się do poszczególnych obszarów tematycznych i określonych przedmiotów ochrony. Są to:

- 1) obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody (rozdz. II, pkt 4.):
  - Woliński Park Narodowy,
  - obszary w sieci Natura 2000
  - pomniki przyrody,
  - park zabytkowy,
  - ochrona gatunkowa - rośliny, zwierzęta i grzyby.
- 2) obszary chronione na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska:
  - wody podziemne i obszary ich zasilania (rozdz. II, pkt 4.7.4.),
  - złoża kopalni (rozdz. II, pkt 4.7.3.),
- 3) obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (rozdz. II, pkt 5.):
  - zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
  - obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
  - park zabytkowy,
  - zieleń cmentarna,
  - zabytki archeologiczne,
  - zabytki objęte ochroną na podstawie ustaleń planów miejscowych.
- 4) obszary chronione na podstawie ustawy o lasach (rozdz. II, pkt 4.9.6.):
  - lasy ochronne.
- 5) obszary chronione na podstawie ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej:
  - pas nadbrzeżny, w tym pas techniczny i pas ochronny (rozdz. II, pkt 4.8.),
  - lasy ochronne w granicach pasa technicznego (rozdz. II, pkt 4.9.6.).

- 6) obszary chronione na podstawie ustawy Prawo wodne, w tym na podstawie Ramowej Dyrektywy Wodnej:
- przeznaczone do poboru wody w celu zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia – strefy ochronne ujęć wody, które dzielą się na tereny ochrony bezpośredniej i tereny ochrony pośredniej,
  - zbiornik wód podziemnych GZWP – 102,
  - przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, ustanowionych w ustawie o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie (obszary Natura 2000, parki narodowe wraz z otulinami oraz zidentyfikowane obszary występowania ekosystemów uzależnionych od odpowiedniego stanu zasobów wodnych, tj. mokradła na glebach mineralnych, torfowiska i in.) (rozdz. II, pkt 4.),
  - obszary szczególnego zagrożenia powodzią tj. pas techniczny oraz obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%) (rozdz. II, pkt 3.).
- 7) obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (rozdz. II, pkt 4.11.):
- grunty rolne klas III,
  - grunty leśne.
- 8) obszary chronione na podstawie ustawy Prawo geologiczne i górnicze:
- udokumentowane złoża kopalin (rozdz. II, pkt 4.7.3.),
  - udokumentowane wody podziemne w granicach stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych (rozdz. II, pkt 4.7.4.).

## 7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

W ramach opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z zapisami art. 10 ust. 5 ustawy o pizp, poddano analizie szereg uwarunkowań mających wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej gminy, ale też i wynikających z dotychczasowego podejścia do zagadnień zagospodarowania przestrzennego i planowania rozwoju.

Uwarunkowania uwzględnione dla szacowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy obejmują w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Wnioski służą przede wszystkim weryfikacji dotychczasowych i formułowaniu nowych kierunków rozwoju przestrzennego gminy Międzyzdroje.

**Wyniki sporządzonego na potrzeby studium bilansu pozwalają na sformułowanie poniższych wniosków w odniesieniu do:**

- 1) **zabudowy mieszkaniowej** - chłonność położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz w obowiązujących planach miejscowych poza tymi jednostkami, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy mieszkaniowej, wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi ok. 169 tys. m<sup>2</sup> i jest mniejsza od określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w horyzoncie czasowym do 2045 r. wynoszącego ok. 182 tys. m<sup>2</sup>.

Wniosek: W związku z powyższym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje możliwe jest wskazanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych poza granicami jednostek osadniczych, umożliwiającą realizację prognozowanego zapotrzebowania o powierzchni ok. 13 tys. m<sup>2</sup>.

- 2) **zabudowy turystycznej** - chłonność położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz w obowiązujących planach miejscowych poza tymi jednostkami, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy turystycznej wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi ok. 185 tys. m<sup>2</sup> i jest mniejsza od określonego zapotrzebowania na nową zabudowę usług turystycznych w horyzoncie czasowym do 2045 r. wynoszącego ok. 351 tys. m<sup>2</sup>.

Wniosek: W związku z powyższym w studium możliwe jest wskazanie nowych terenów pod zabudowę turystyczną umożliwiającą realizację obiektów o powierzchni użytkowej do ok. 166 tys. m<sup>2</sup>.

- 3) **zabudowy usługowej i produkcyjno-magazynowo-składowej** - chłonność położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz w obowiązujących planach miejscowych poza tymi jednostkami, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy usługowej i produkcyjno-magazynowo-składowej wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi ok. 37 tys. m<sup>2</sup> i jest mniejsza od określonego zapotrzebowania na zabudowę usługową i produkcyjno-magazynowo-składową w horyzoncie czasowym do 2045 r. wynoszącego ok. 68 tys. m<sup>2</sup>.

Wniosek: W związku z powyższym w studium możliwe jest wskazanie nowych terenów pod zabudowę usługową i produkcyjno-magazynowo-składową umożliwiającą realizację obiektów o powierzchni użytkowej do ok. 31 tys. m<sup>2</sup>.

Wymagania minimalne w zakresie usług oświaty są spełnione i nie wymagają zabezpieczenia nowych terenów.

Wymagania minimalne w zakresie usług zdrowia są spełnione i nie wymagają zabezpieczenia nowych terenów.

**Tabela 9.** Wyniki bilansu zapotrzebowania na powierzchnię użytkową i chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w zależności od funkcji.

Wyniki obliczeń Funkcje zabudowy	Zapotrzebowanie na zabudowę w podziale na funkcje [m <sup>2</sup> ]	Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę* [m <sup>2</sup> ]	Wynik bilansu [m <sup>2</sup> ]
mieszkaniowa	182 180	169 400	- 12 880
turystyczna	350 700	185 200	- 165 500
usługowa, w tym produkcyjno-magazynowa	67 600	37 100	- 30 500
usługi oświaty	0	0	0
usługi zdrowia	0	10 000	10 000

Źródło: opracowanie własne RBGPWZ.

\* Chłonność terenów pod zabudowę obejmuje oszacowaną chłonność położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę poza tymi jednostkami.

Należy podkreślić, że zapotrzebowanie na daną funkcję określone, zgodnie z wytycznymi ustawy w metrach powierzchni użytkowej, nie przekłada się wprost na powierzchnię terenów dla danej funkcji w studium i w przestrzeni gminy. Powierzchnia ta będzie zależna bezpośrednio i przede wszystkim od przyjętych wskaźników intensywności zabudowy dla danej funkcji, a to wraz z innymi wskaźnikami kształtowania przestrzeni i zagospodarowania terenu będzie decydujące dla określenia zapotrzebowania na powierzchnię terenu dla określonej funkcji.

**Wynik Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzonego dla potrzeb studium z 2018 roku, wskazuje na znaczne rezerwy powierzchni, przeznaczonych pod zabudowę zarówno mieszkaniową jak i usług turystycznych. W związku z powyższym zwiększenie wysokości, jak i intensywności zabudowy na działkach (nr 80, 81, 257/1, 257/2 i 299, obręb 20, Międzyzdroje) objętych zmianą studium, jest dopuszczalne. Ponadto należy zważyć, że w ostatnich latach zaobserwowano ok. 10% wzrost liczby turystów w stosunku do roku poprzedniego, co wskazuje na coraz większy popyt zarówno dotyczący rynku wewnętrznego jak i zewnętrznego w tej części Polski. Biorąc pod uwagę natomiast działalności przedsiębiorstw turystycznych, które coraz częściej, chociaż nadal w niedostatecznym stopniu, stosują w swoich strategiach instrument ceny, jako stymulatora popytu na oferowane produkty. Stosowanie tzw. cen strategicznych (katalogowych) oraz faktycznych (operacyjnych) na rynku usług turystycznych w Polsce dowodzi to, iż ten element działań marketingowych jest i będzie w przyszłości bardzo istotny w określaniu koniunktury rynkowej.**

**Reasumując: Biorąc pod uwagę zwiększone zapotrzebowanie na funkcję turystyczną, może okazać się, że w ślad za tym nastąpi zwiększone zapotrzebowanie na powierzchnie usługowe**



**dla przybywających turystów i również w tym przypadku może okazać się, że obecna chłonność będzie niewystarczająca i konieczne będzie wyznaczenie nowych terenów usługowych. W związku z powyższym należy przyjąć, że wzrost powierzchni użytkowej terenów usługowych będzie proporcjonalny do wzrostu liczby mieszkańców i turystów.**

### Możliwości i potrzeby w zakresie finansowania infrastruktury

Na podstawie analizy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Międzyzdroje na lata 2015-2035, obowiązujących planów miejscowych oraz przyjętych założeń własnych ustalono, że:

- prognozowana perspektywa finansowa gminy wskazuje na możliwość wykorzystania do roku 2045 kwoty na poziomie ok. 70 mln zł – co daje rocznie kwotę ok. 2,3 mln zł,
- kwota do przeznaczenia na nowe inwestycje po uwzględnieniu zadań określonych w WPF (wg stanu na koniec 2015 r.) oraz inwestycji wynikających z konieczności realizacji zapisów obowiązujących planów miejscowych w okresie 2015-2045 wynosi ok. 50 mln zł.

W związku z powyższym możliwości finansowe gminy przewyższają potrzeby wynikające z realizacji zapisanych w WPF zadań inwestycyjnych oraz realizacji zobowiązań wynikających z uchwalonych planów miejscowych. Przekłada się to na dodatkowe możliwości uruchomienia procesów planistycznych i inwestycyjnych głównie dla lokalizacji terenów zabudowy mieszkaniowej i obiektów o funkcji turystycznej, towarzyszących jej usług oraz obiektów i infrastruktury służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców gminy.

## 8. Warunki i jakość życia mieszkańców

### 8.1. Zasoby mieszkaniowe, wyposażenie w infrastrukturę

Zasoby mieszkaniowe gminy systematycznie powiększają się. Spada liczba osób przypadających na jedno mieszkanie, przy jednoczesnym wzroście powierzchni użytkowej mieszkań na osobę.

**Tabela 10.** Zasoby mieszkaniowe w gm. Międzyzdroje (stan w dniu 31 grudnia 2014 r.)

Rok	mieszkania	izby	pow. użytkowa mieszkań	przeciętna		
				liczba osób na:		pow. użytkowa
				1 mieszk.	1 izbę	na 1 os.
2000	2239	8711	147161	3,02	0,78	21,7
2002	2303	9790	174320	2,79	0,66	27,1
2008	3508	12899	244054	1,87	0,51	37,1
2014	4580	16557	318309	1,44	0,4	48,4

Źródło: GUS 2014 r.

Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca w mieście Międzyzdroje wynosi 50,3 m<sup>2</sup> natomiast na obszarze wiejskim odpowiednio 38,8 m<sup>2</sup>, dla całej gminy Międzyzdroje wskaźnik ten wynosi 48,4 m<sup>2</sup> (przy średniej przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania 69,5 m<sup>2</sup>). Wartość ta jest największa dla województwa, gdy jednocześnie średnia powierzchnia mieszkania jest zbliżona do średniej województwa wynoszącej 70,3 m<sup>2</sup>. Oznacza to znacznie większą liczbę mieszkań przypadających na mieszkańców gminy. I tak wskaźnik liczby mieszkań na 1 000 mieszkańców wynosił (2014 r.) w gminie Międzyzdroje 695,7 zaś w samym mieście Międzyzdroje 763,7 co jest najwyższą wartością w województwie i jedną z najwyższych w kraju (np. dla najwyższej klasyfikowanych dzielnic Warszawy wskaźnik ten wynosi ok. 600 – 630, dla Dziwnowa 667,0, dla Mielna 525,6, dla Świnoujścia 488,9 i dla Kołobrzegu 475,7).

Należy zwrócić uwagę, że zmiany związane z ilością mieszkań dostępnych oraz z powierzchnią na jednego mieszkańca powodowane są nie tylko samym wzrostem liczby mieszkań, ale również nie zmieniającą się, a wręcz odnotowującą niewielki spadek liczbą mieszkańców gminy (na spadek wpływ ma głównie ujemny przyrost naturalny, gdyż saldo migracji zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych jest dodatnie). Należy również brać pod uwagę fakt, że znaczna część zapotrzebowania na zakwaterowanie związane z ruchem turystycznym realizowana jest w ramach funkcji mieszkaniowej stąd duża ilość lokali niepełniących faktycznie funkcji mieszkalnej.

Z dostępnych danych<sup>2</sup> wynika, iż gmina Międzyzdroje jest wyłącznym właścicielem 16 budynków mieszkalnych, w których znajduje się łącznie 163 lokale mieszkalne. Poza tym, do dyspozycji gminy pozostaje 148 lokali mieszkalnych, usytuowanych w 55 budynkach, w których gmina Międzyzdroje jest współwłaścicielem. Gmina dysponuje łącznie 33 mieszkaniami socjalnymi, co stanowi około 10% zasobu mieszkaniowego gminy i około 0,7% wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w gminie.

**Tabela 11.** Wyposażenie mieszkań w instalacje (% mieszkań wyposażonych w instalacje):

Instalacja	Gmina Międzyzdroje		Województwo zachodniopomorskie	
	Miasto	Wieś	Miasto	Wieś
Wodociąg	99,8	98,5	99,8	97,4
Łazienka	97,6	96,7	96,6	90,2
Centralne ogrzewanie	90,6	84,2	89,4	75,6

Źródło: GUS 2014

Trochę gorzej w porównaniu do województwa prezentuje się odsetek osób korzystających z instalacji, szczególnie z instalacji gazowych na obszarach miejskich (42,8% w gminie w stosunku do 77,9 w województwie).

Dane wskazują, że ogólna sytuacja mieszkaniowa mieszkańców gminy jest zadowalająca. Problemem dla gminy jest zły stan mieszkań komunalnych, który wpływa na wysokie koszty związane z remontami budynków i mieszkań. Według szacunkowych danych na koniec roku 2014 ponad 100 rodzin mieszkających w trudnych warunkach (duże zagęszczenie, zły stan techniczny budynków), kwalifikowało się do przydziału nowego lokalu komunalnego. Rozwiązaniem tego problemu byłoby tanie budownictwo komunalne, jednak w tym celu gmina musiałaby pozyskać tereny pod rozwój lub obiekty, w których można by takie lokale stworzyć. Z danych GUS wynika, iż w latach 2000 – 2014 w gminie Międzyzdroje powstały tylko 43 mieszkania komunalne (na 1349 mieszkań powstałych ogółem) i 1017 mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Mieszkania te zostały wybudowane m.in. przez deweloperów, chcących wykorzystać atrakcyjne położenie gminy i stworzyć ofertę atrakcyjną dla osób spoza gminy, które byłyby zainteresowane posiadaniem lokalu w atrakcyjnie położonej, dobrze skomunikowanej nadmorskiej miejscowości. Powoduje to znaczne zwiększenie cen lokali mieszkalnych, na które w efekcie nie stać mieszkańców gminy. Ceny za metr kwadratowy mieszkań w gminie są w tym momencie porównywalne z cenami mieszkań w centrum Szczecina, zaś mieszkania znajdujące się w centrum Międzyzdrojów mają ceny dwukrotnie wyższe od cen w centrum Szczecina.

## 8.2. Dostępność handlu i usług

Najszerzą ofertą w zakresie obiektów handlowych i usługowych dysponuje miasto Międzyzdroje. Występuje tu pełna gama całorocznych placówek handlu spożywczego, przemysłowego i wielobranżowego, w tym placówki sieciowe o dużej powierzchni sprzedaży zapewniające zaopatrzenie w artykuły codziennej potrzeby, AGD i inne. Obiekty handlowe uzupełniają placówki poczty i banków, stacje obsługi pojazdów samochodowych oraz restauracje i kawiarnie (część z nich całoroczna). Oferta ta jest znacznie szersza w sezonie letnim, co ma oczywisty związek z nasileniem ruchu turystycznego. W pozostałych miejscowościach występują podstawowe placówki handlu artykułami spożywczymi i innymi codziennej potrzeby (Lubin, Wapnica i Wicko). Zaopatrzenie w paliwa zapewniają stacje paliw w Międzyzdrojach.

## 8.3. Dostępność komunikacyjna

### Transport lądowy

Za wyjątkiem Międzyzdrojów miejscowości gminy obsługiwane są wyłącznie komunikacją autobusową (PKS). Stacje kolejowe PKP Międzyzdroje i Lubiewo obsługują jedynie ruch do miasta, w tym ruch turystyczny nad morze. Międzyzdroje mają też połączenie prywatną linią autobusową nr 10 ze Świnoujściem, obsługiwaną przez Komunikację Autobusową Sp. z o.o. Zarówno stacje kolejowe i przystanki autobusowe znajdują się w dogodnym położeniu. Częstotliwość kursowania środków transportowych jest również dostateczna. Dokładny obraz komunikacji zbiorowej w gminie obrazują poniższe zestawienia.

<sup>2</sup> Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Międzyzdroje w latach 2015-2019 przyjęty uchwałą nr XI/100/2015 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 25 czerwca 2015 r.

Tabela 12. Międzyzdroje – odjeżdżające autobusy PKS i inne (prywatne):

kierunek	przez	w sezonie		po sezonie	
		dni robocze od poniedziałku do piątku	dni wolne od pracy	dni robocze od poniedziałku do piątku	dni wolne od pracy
Goleniów	Wolin Widzieńsko	1	-	1	-
Gryfice	Kamień Pom. Cerkwica	3	3	3	3
Kamień Pom.	Dziwnów Kukułowo Zastań Wolin	6	4	6	4
Kołobrzeg	Rewal	1	1	-	-
Jelenia Góra		1	1	-	-
Legnica		1	1	-	-
Lubin	Wicko Wapnica	2	2	2	2
Stepnica	Wolin	1	-	1	-
Szczecin	Wolin Lubczyna	1	1	1	1
Świnoujście		7	7	10	10
Świdnica	Legnica	1	1	-	-
Unieście	Rewal, Kołobrzeg, Ustronie Morskie	1	1	--	-
Wałbrzych	Legnica, Świdnica	1	1	-	-
Wolin	Ładzin Dargobądz	1	1	1	1
Zielona Góra	Kamień Pom., Sule- chów	1	1	-	-
Linia Prywatna nr. 10					
Świnoujście		14	11	14	11
Lubiewo		14	12	14	12
Jomsborg s.c. linia przyspieszona Świnoujście - Szczecin					
Szczecin	Wolin	15	15	15	15
Świnoujście		15	15	15	15
Emilbus					
Świnoujście		16	16	16	16
Szczecin		16	16	16	16
Kamień Pom.		15	12	16	13
Goleniów		6	6	6	6
Stepnica		6	6	6	6

P – kursy pospieszne; S – kursy szkolne; liczba kursów podana w nawiasach zawiera się w liczbie kursów przed nawiasem

Źródło: <http://www.rozklady.com.pl/> 2016

Tabela 13. Stacja PKP Międzyzdroje - pociągi pasażerskie odjeżdżające – połączenia bezpośrednie

kierunek miejsowość docelowa	Typ pociągu - sezon		Typ pociągu – poza sezonem	
	osobowe	pospieszne	osobowe	pospieszne
Świnoujście/ Szczecin	10	9	8	1
Poznań	2	8	2	1
Katowice/ Kraków	-	3	-	1

Źródło: <http://rozklad-pkp.pl/> 2016

### Transport wodny

Na obszarze gminy nie funkcjonują regularne wodne połączenia komunikacyjne. Ruch jednostek pływających jest związany z turystyką i gospodarką rybacką.

Według Urzędu Morskiego w Szczecinie Bosmanatu Portu w Międzyzdrojach (sierpień 2009 r.) dane statystyczne jednostek pływających w oparciu o Przystań morską w Międzyzdrojach, Morski port rybacki w Lubinie, Morski port rybacki w Wapnicy i nabrzeże postojowe w Zalesiu przedstawiają się następująco:

- jednostki rybackie zarejestrowane w gminie Międzyzdroje – 17,
- jednostki sportowo-rekreacyjne prowadzące działalność gospodarczą – 5,
- statki pasażerskie – 1.

Ruch jednostek pływających w gminie Międzyzdroje przedstawia się następująco (średniorocznie):

- jednostki rybackie – 823,
- jednostki sportowo-rekreacyjne (łódzie żaglowe, motorowe) – 60,
- statki pasażerskie bandery niemieckiej – 570,
- statki pasażerskie bandery polskiej – 250.

#### Transport zbiorowy

Gmina nie posiada planu rozwoju publicznego transportu zbiorowego i nie prowadzi przewozów poza dowozem do szkół.

Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Województwa Zachodniopomorskiego zakłada, że na obszarze gminy Świnoujście i Międzyzdroje wskazana jest koordynacja pomiędzy liniami komunikacji miejskiej, liniami lokalnymi oraz regionalnymi w transporcie drogowym oraz szynowym obejmująca przyjęcie wspólnej polityki taryfowo-biletowej.

Krajowy Plan Transportowy wskazuje na terenie województwa zachodniopomorskiego lokalizację zintegrowanego węzła przesiadkowego w mieście Międzyzdroje.

#### **8.4. Bezrobocie**

Uzależnienie gospodarki gminy od turystyki i jej sezonowego charakteru wpływa istotnie na lokalny rynek pracy. Wahania w zapotrzebowaniu na niewykwalifikowaną siłę roboczą są znaczne, dlatego w sezonie letnim jest ono zaspokajane również przez osoby z poza gminy, głównie ludzi młodych, uczniów i studentów. Z kolei po sezonie występuje nadmiar osób na rynku pracy, co negatywnie wpływa na poziom bezrobocia. Dodatkowo sezonowość zatrudnienia wpływa na możliwość uzyskania zasiłku w okresie pozostawania bez pracy. GUS nie publikuje danych nt. stopy bezrobocia w gminach, dane dla powiatu kamieńskiego wskazują na poziom 9,1% w roku 2014 przy wielkości 15,5% dla województwa. Zgodnie z diagnozą zawartą w SRGM na lata 2014-2025 - ... w 2012 r. liczbie pracujących, wynoszącej 1 248 osób, towarzyszyła liczba 440 bezrobotnych. W liczbie bezrobotnych 94,3% stanowili bezrobotni będący w szczególnej sytuacji na rynku pracy, z tego ponad połowę tej grupy stanowili bezrobotni długotrwale. ... Przy długotrwałym bezrobociu (a jest to dominujący segment w strukturze bezrobotnych), osoby faktycznie bezrobotne znajdują się w bardzo trudnej, a niekiedy krytycznej sytuacji i stają się beneficjentami pomocy społecznej. Konieczne jest zatem podjęcie działań w celu zmniejszenia skali tego problemu poprzez tworzenie nowych miejsc pracy lub innych form zatrudnienia.

#### **8.5. Ochrona zdrowia i pomoc społeczna**

Na terenie gminy w zakresie ochrony zdrowia obsługę zapewniają:

- Przychodnia Zdrowia „Nowe Centrum”
- Niepubliczny Zakład Podstawowej Opieki Zdrowotnej Sp. C. Świnoujście-Przytór z siedzibą przy ul. Polnej,
- Stacja Pogotowia Ratunkowego ze Szczecina z siedzibą przy ul. Gryfa Pomorskiego,
- w sezonie letnim na plażach funkcjonuje 10 wieżyczek ratowniczych na których służbę pełni ok. 30 wykwalifikowanych ratowników wodnych.

Poza sezonem w dni robocze zapewniony jest dla mieszkańców dostęp do podstawowej opieki zdrowotnej. Problemem pozostaje opieka (w tym pediatryczna) całodobowa, a także w czasie dni wolnych. Utrudniony jest dostęp opieki szpitalnej. Najbliższy szpital w Świnoujściu wymaga przeprawy promem, dalej położony w Kamieniu Pomorskim znajduje się przeszło 40 km od Międzyzdrojów. Podobnie jak w innych gminach nadmorskich, w letnim sezonie turystycznym, dostępność do opieki zdrowotnej jest również mocno ograniczona.

Zaopatrzenie w farmaceutyki umożliwiającą apteki zlokalizowane w Międzyzdrojach.

Za realizację zadań z zakresu pomocy społecznej na terenie gminy odpowiedzialny jest Ośrodek Pomocy Społecznej w Międzyzdrojach przy ul. Książąt Pomorskich 8, w którego strukturach jest również placówka wsparcia dziennego – Świetlica Środowiskowa „Iskierka”.

Spośród pozostałych placówek oświatowych i społecznych na obszarze gminy znajduje się Dom Dziecka w Lubinie oraz dom dla osób starszych w Wicku (działalność prywatna).

Ponadto społeczność lokalna zrzesza się w wielu obszarach ważnych społecznie, w tym m.in. w zakresie pomocy społecznej, pomocy rodzinie i osobom niepełnosprawnym, w zakresie ochrony zdrowia. Funkcjonuje klub AA, powstał też klub AI-Anon (zrzeszający członków rodzin osób uzależnionych).

## 8.6. Oświata i wychowanie dzieci i młodzieży

Na terenie gminy Międzyzdroje zadania z zakresu oświaty i wychowania realizowane są w następujących placówkach:

- Żłobek Miejski w Międzyzdrojach, ul. Myśliwska 13,
- Przedszkole nr 1 w Międzyzdrojach, ul. Myśliwska 13,
- Punkt przedszkolny przy szkole podstawowej nr 2 w Wapnicy, ul. Jodłowa 3,
- Szkoła Podstawowa nr 1 w Międzyzdrojach, ul. Leśna 17,
- Szkoła Podstawowej nr 2 w Wapnicy, ul. Jodłowa 3,
- Gimnazjum nr 1 w Międzyzdrojach, ul. Kolejowa 33.

W gminie, pod kierunkiem Ośrodka Pomocy Społecznej funkcjonują dwie świetlice środowiskowe:

- Środowiskowe Ognisko Wychowawcze Towarzystwa Przyjaciół Dzieci w Wapnicy,
- Świetlica środowiskowa „Iskierka” w Międzyzdrojach, ul. Kolejowa 33 (budynek Gimnazjum).

Infrastruktura szkolno-oświatowa i wychowawcza jest dostosowana do obecnych potrzeb zapewnienia opieki przedszkolnej i szkolnej, zarówno na poziomie szkolnictwa podstawowego, jak i gimnazjalnego.

## 8.7. Czas wolny, kultura i rekreacja

Spędzanie czasu wolnego wymaga zróżnicowanej bazy na jakiej przedstawiciele różnych grup wiekowych mogą budować program swoich działań. Nie powinno być w tym względzie żadnych barier dla osób o ograniczonej sprawności fizycznej i umysłowej. Życie społeczne może być dla nich czynnikiem terapeutycznym. Pamiętać należy, iż różne grupy potrzebują różnej urozmaiconej przestrzeni. Przykładowo ludzie starsi szukać będą ciszy, spokoju w parkowych alejkach, lub nawet na niewielkich skwerach. Dorośli potrzebować będą miejsc dla całej swojej rodziny, dzieci placów zabaw, miejsc do uprawiania sportów (np. skatepark), co wiąże się z ze zwiększonym hałasem. Te różnice mogą być niekiedy przyczyną konfliktów, o ile nie stworzy się układu przestrzeni dobrego dla wszystkich. Kolejnym obszarem problemowym mogą być, często konkurencyjne, oczekiwania ogółu mieszkańców i przebywających turystów. Dlatego sposób zagospodarowania przestrzeni musi uwzględniać nie tylko zróżnicowanie potrzeb samych mieszkańców, ale również osób przyjezdnych.

Ważnym elementem kreującym model spędzania czasu wolnego są różnego rodzaju stowarzyszenia i organizacje. Na terenie gminy Międzyzdroje działają m.in:

- Stowarzyszenie Kultury Fizycznej „Amber Baltic Golf Club”,
- Uczniowski Klub Sportowy „Chrobry”,
- Międzyzdrojski Klub Sportowy „Bushido” Karate Kyokushin,
- Uczniowski Klub Sportowy „GimSPORT”,
- Klub Sportowy „Fala”,
- Klub Biegacza „Sporting”,
- Taneczny Klub Sportowy „Jantar”,
- Chorągiew Zachodniopomorska Związku Harcerstwa Polskiego,
- Stowarzyszenie „Rodzina”.

Na terenie gminy można wyróżnić następujący zasób obiektów i obszarów rekreacji, kultury i sportu:

- place zabaw dla dzieci,
- place gier zespołowych,
- skwery,
- parki,
- plaże (w tym strzeżone),
- obiekty kultury i kościoły.

Zagospodarowanie sportowo-turystyczne obejmuje także urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne: pole golfowe położone w sąsiedniej gminie Wolin (Amber Baltic Golf Club w Kołczewie), przystanie żeglarskie i mariny (Wapnica), korty tenisowe, boiska sportowe, drogi rowerowe i szlaki turystyczne.

### Kultura

Do obiektów i instytucji szerzących szeroko pojętą kulturę należy zaliczyć:

- Kino Eva w Międzyzdrojach (całoroczne),
- Muzeum Przyrodnicze Wolińskiego Parku Narodowego,

- Miejską Bibliotekę Publiczną w Międzyzdrojach,
- ekspozycję broni V-3 w Zalesiu,
- Międzynarodowy Dom Kultury w Międzyzdrojach,
- Zagrodę pokazową żubrów na terenie WPN.

Na terenie gminy Międzyzdroje odbywają się liczne imprezy kulturalno - rozrywkowe, folklorystyczne i sportowe. Do najważniejszych o znaczeniu krajowym należy m.in.:

- Festiwal Gwiazd w Międzyzdrojach,
- Międzynarodowy Festiwal Pieśni Chóralnej w Międzyzdrojach,
- Perła Bałtyku OPEN Grand Prix Polski, Ogólnopolski Turniej Tańca Towarzyskiego,
- International Baltic Cup – turniej golfowy.

#### Turystyka

Głównym czynnikiem determinującym rozwój turystyki w gminie Międzyzdroje są warunki naturalne. Największymi atrakcjami turystycznymi są tu nadmorskie plaże i kąpieliska, możliwość uprawiania sportów wodnych na morzu i na zalewie, specyficzny mikroklimat. Drugim filarem potencjału naturalnego są obszary chronione wzgórz morenowych, klify nadmorskie, Zalew Szczeciński oraz Woliński Park Narodowy. Przestrzeń turystyczna, powstała w procesie szukania równowagi, między presją masowej turystyki wypoczynkowej, a potrzebą ochrony przyrody, stanowi znaczący atut na bazie której można rozwijać i tworzyć nową ofertę turystyczną.

Podstawowym elementem zagospodarowania turystycznego jest baza noclegowa. Gmina Międzyzdroje znajdują się w pasie nadmorskim który jest głównym obszarem turystycznym województwa zachodniopomorskiego. Według Głównego Urzędu Statystycznego w roku 2014 znajdowało się tu 66 obiektów noclegowych a w nich 6,5 tys. miejsc noclegowych, z czego blisko 50% stanowiły miejsca noclegowe całoroczne. W 2014 roku gminę Międzyzdroje odwiedziło 148 tys. turystów w tym 48 tys. obcokrajowców.

Trzon bazy noclegowej tworzą ośrodki wypoczynkowe, hotele, kempingi oraz kwatery prywatne. Cechą charakterystyczną i pożądaną z punktu widzenia wydłużenia sezonu turystycznego jest stały trend spadkowy miejsc noclegowych w ośrodkach wypoczynkowych a wzrost w hotelach. Jest to o tyle znaczące, że w ośrodkach wypoczynkowych większość miejsc stanowi bazę sezonową natomiast oferta hotelowa jest z reguły całoroczna.

**Tabela 14.** Liczba miejsc noclegowych w gminie Międzyzdroje w 2014 roku.

Miejsca w obiekty zbiorowego zakwaterowania	Liczba
hotele	1612
pensjonaty	50
inne obiekty hotelowe	443
ośrodki wypoczynkowe	2917
ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe	258
Kempingi i pola namiotowe	550
pokoje gościnne i agroturystyka	463
pozostałe obiekty niesklasyfikowane	259
ogółem	6552

Źródło: Opracowanie własne RBGPWZ na podstawie GUS

Bazę gastronomiczną tworzą liczne kawiarnie, smażalnie ryb i restauracje oraz zróżnicowane punkty handlowo - usługowe. Podobnie jak w przypadku bazy noclegowej dostępność restauracji i innych punktów gastronomicznych poza sezonem letnim jest znacznie ograniczona.

Teren gminy z racji swoich walorów przyrodniczych i kulturowych jest predysponowany do uprawiania turystyki:

- wypoczynkowej – bierny wypoczynek, plażowanie,
- aktywnej – szlaki piesze, rowerowe, sporty wodne, boiska sportowe, korty tenisowe, pole golfowe,
- zdrowotnej – zabiegi lecznicze i rehabilitacyjne, odnowa biologiczna i Spa,
- krajoznawczej – poznawanie miejsc atrakcyjnych przyrodniczo, kulturowo i obiektów stanowiących dobra kultury materialnej.

Czynnikami podnoszącymi atrakcyjność turystyczną gminy są szlaki i obiekty przeznaczone do uprawiania turystyki:

- wodnej – marina w Wapnicy stanowi element Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego,
- rowerowej – w tym szlaki międzynarodowe: Szlak Hanzeatycki (wokół Bałtyku), wchodzący w skład europejskiej sieci EuroVelo (nr 10), oraz międzynarodowy szlak rowerowy wokół Zalewu Szczecińskiego R-66.
- pieszej – Zachodniopomorska Droga Św. Jakuba.

## 9. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### 9.1. Komunikacja

#### 9.1.1. Komunikacja drogowa

Na system komunikacji drogowej gminy składają się: droga krajowa nr 3 (klasa techniczna GP), droga wojewódzka nr 102 (klasa techniczna G), drogi powiatowe nr 001Z (klasa techniczna Z), 002Z (klasa techniczna L) i 003Z (klasa techniczna Z) drogi gminne i drogi wewnętrzne, w tym dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych.

W 2008 roku na odcinku Świnoujście – Troszyn przebudowano odcinek drogi w ciągu drogi krajowej nr 3 z węzłem drogowym w Międzyzdrojach (obwodnica Międzyzdrojów). Przebudowa drogi i budowa węzła znacznie usprawniły połączenie samych Międzyzdrojów z regionem i krajem, ale również zapewniły bezkolizyjny ruch tranzytowy w relacji Świnoujście–Szczecin, co jest szczególnie ważne w wakacyjnym okresie nasilenia ruchu.

##### Droga krajowa - DK 3

Przebudowa drogi krajowej nr 3 zwiększyła bezpieczeństwo oraz zmniejszyła uciążliwość drogi dla środowiska przyrodniczego, w szczególności poprzez:

- złagodzenie znaczenia drogi jako bariery ekologicznej – wyniesienie jej nad teren na estakadzie na przejściach przez obniżenia terenowe i dolinę kanału Stary Zdrój; wykonano przepusty dla przedstawicieli fauny występujących na obszarze WPN; wykonano ogrodzenie drogi;
- zabezpieczenia przebiegu drogi przed skażeniami i zagrożeniami powodowanymi przez ruch i przewożone ładunki, w szczególności poprzez kontrolowany system odwodnień trasy chroniący przed skażeniami w razie ewentualnego wypadku.

Docelowo droga ma być przebudowana do standardu drogi ekspresowej dwujezdniowej, prace projektowe w tym kierunku rozpoczęły się w 2016 r.

##### Droga wojewódzka nr 102

Droga łącząca Międzyzdroje z drogą krajową nr 3 i jednocześnie wybrzeżem Bałtyku w kierunku wschodnim. Została przebudowana na całym przebiegu od ronda przy węźle na S3 przez miasto i dalej w kierunku Dziwnowa. Stan techniczny i wyposażenie (wydzielone chodniki i drogi rowerowe, drogowa infrastruktura techniczna) zapewniają bezpieczeństwo użytkowników.

##### Do grupy dróg lokalnych na terenie gminy należą:

- droga powiatowa Nr 0001Z (klasa techniczna Z) - droga relacji Zalesie-Wapnica-Lubin, o długości 6 115 m, o nawierzchni bitumicznej, obsługuje miejscowości należące do gminy Międzyzdroje, prowadzi wzdłuż brzegu jeziora Wicko Wielkie i Wicko Małe.  
Droga nie jest objęta generalnym pomiarem ruchu, przenosi lokalny ruch gospodarczy i turystyczny. W sezonie letnim droga jest okresowo przeciążona. Droga ta nie jest przystosowana do obsługi ruchu turystycznego (nieodpowiednie parametry techniczne drogi, brak wydzielonej drogi rowerowej i chodników, brak parkingów w miejscach odwiedzanych przez turystów). W ramach programu Likwidacja Miejsc Niebezpiecznych w roku 2007 wykonano przebudowę i zmianę organizacji ruchu w m. Wicko.
- droga powiatowa Nr 0002Z (klasa techniczna L) – droga o charakterze lokalnym, o długości 4 805 m, łączy drogę krajową nr 3 (poza granicami gminy Międzyzdroje) poprzez tereny WPN, Trzciągowo i Wapnicę z drogą powiatową Nr 0001Z. Na odcinku przechodzącym przez teren WPN o nawierzchni brukowanej i odcinkami bitumicznej. Droga nie jest objęta generalnym pomiarem ruchu, przenosi lokalny ruch gospodarczy i turystyczny o znikomym natężeniu.
- droga powiatowa Nr 0003Z (klasa techniczna Z) – droga relacji Wiselka – Mokrzyca Wielka nie obsługuje miejscowości położonych na terenie gminy Międzyzdroje.

Na terenie miejscowości Zalesie, Wicko, Wapnica i Lubin ulice przechodzące przez te miejscowości w ciągu drogi Nr 0001Z zakwalifikowane zostały jako ulice lokalne główne. Stan ulic jest ogólnie do-

bry. Przeważają ulice o nawierzchni bitumicznej o szerokości jezdni około 5,0 m.

Do 2015 roku wykonano przebudowę drogi powiatowej nr 0001Z na odcinku Zalesie – Wapnica - Lubin oraz drogi 0002Z na odcinku Wapnica – Lubczewo w celu zapewnienia bezpieczeństwa, estetyki oraz poprawy systemu komunikacji.

#### Ulice na terenie miasta i miejscowości, parkingi:

Do podstawowego układu komunikacyjnego na terenie miasta zaliczone zostały ulice: Nowomyśliwska, Wodiczki, Niepodległości i ul. Zwycięstwa zakwalifikowane jako drogi główne, tranzytowe (ciąg drogi wojewódzkiej Nr 102). Następnie ul. Kolejowa i Gryfa Pomorskiego łączące w układzie poziomym dworzec kolejowy z dzielnicą nadmorską (na odcinku od ul. Niepodległości do ul. Nowomyśliwskiej zakwalifikowane jako ulice zbiorcze obszarowe), ulice 1000-lecia Państwa Polskiego, dalszy bieg ul. Gryfa Pomorskiego i Dąbrówki zakwalifikowane jako ulice lokalne główne.

W listopadzie 2013 roku zakończono przebudowę ulicy Polnej stanowiącej ważny ciąg komunikacyjny w zachodniej części miasta, łączący wjazd z drogi wojewódzkiej nr 102 z terenami stanowiącymi bazę noclegową miasta – hotele, pensjonaty, pola namiotowe, obiekty usługowe itp.

Do grupy dróg wewnętrznych należy gęsta sieć dróg pomocniczych, o różnych funkcjach i parametrach technicznych, w większości występują nawierzchnie gruntowe i brukowane, ale także betonowe i asfaltowe. Są to w przeważającej części drogi zakładowe, będące we władaniu WPN. Sieć dróg wewnątrz terenu parku jest gęsta i stosunkowo równomiernie rozłożona w terenie. W 2013 roku wykonano remont dojazdów pożarowych. Charakterystyka dróg ze względu na rodzaj i stan nawierzchni wykazuje duże zróżnicowanie intensywności wykorzystania. Do najbardziej intensywnie użytkowanych dróg na terenie parku należą drogi w relacji: Lubin - Karnocice/Dargobądz, Międzyzdroje - Ładzin, Międzyzdroje - Warnowo, Domysłów, Domysłów-Grodno, oraz szereg równoległych tras Wiselka-plaża i Kołczewo-plaża. Rejon Wiselki i Kołczewa należy do najintensywniej penetrowanych, co wynika ze znacznej koncentracji wczasowiczów i małej atrakcyjności samych miejscowości, teren Parku jest ich naturalnym zapleczem rekreacyjnym.

Problem braku miejsc parkingowych jest odczuwalny w sezonie wakacyjnym ze szczególnym nasileniem w dni wolne od pracy. Wg wstępnych danych z Generalnego Pomiaru Ruchu 2015 wynika, że w miesiącach letnich na drodze wojewódzkiej DW 102 (od węzła drogowego na S3) udział kierowców zamieszkujących może wynieść około 1465 poj./ średnio na dobę. Uwzględniając te szacunkowe dane, dodatkowe zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w okresie letnim (rozumiane jako dodatkowe miejsca w stosunku do zapotrzebowania poza sezonem letnim) wynosi około 515 miejsc. Powyższe dane nie odzwierciedlają natężeń ruchu jakie występują w dni wolne od pracy, dlatego rzeczywiste zapotrzebowanie w okresach szczytowych może znacznie odbiegać od przyjętych wielkości. Z drugiej strony nie jest uzasadnione zabezpieczanie miejsc do parkowania w ilościach szczytowego obciążenia ponieważ tereny zajęte pod parkingi nie pełniłyby swojej funkcji przez większość czasu.

Zabezpieczenie w szczytowym okresie zapotrzebowania odbywa się obecnie poprzez wyznaczenie miejsc do parkowania w strefie płatnego parkowania (zabezpiecza ok. 500 miejsc w centralnej części miasta), w ramach wyznaczonego tymczasowo placu na terenie miejskim przy ul. Komunalnej, wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w granicach nieruchomości oferującej zakwaterowanie (często kosztem zieleni i zagospodarowania terenu), oraz przez organizowane tymczasowo parkingi na terenach niezainwestowanych rozlokowanych przypadkowo w przestrzeni miasta.

#### Prognoza

Jak wynika z pomiarów ruchu wykonanych w 2015 roku przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad na drodze krajowej nr 3, na odcinku Świnoujście – droga woj. 102 – Wolin, średni dobowy ruch pojazdów silnikowych wynosił ok. 10 - 10,5 tys. pojazdów umownych na dobę. Natomiast prognozy do roku 2020 przewidywały wzrost średniego dobowego ruchu do 10 963 pojazdów umownych na dobę. Wielkość ta została prawie osiągnięta już w 2015 r. a biorąc pod uwagę sezonowy wzrost natężenia, znacznie przekroczone. Systematycznie jest odnotowywany na tej drodze stały wzrost średniego dobowego ruchu pojazdów. Przy obecnym natężeniu ruchu, szczególnie w okresie szczytów sobotnio - niedzielnych i wakacyjnych droga ta nie posiada wystarczającej przepustowości.

Pomiar ruchu dla drogi wojewódzkiej nr 102 w roku 2015 wynosił ok. 2458 pojazdów a prognoza ruchu do 2020 roku zakłada ok. 4600 pojazdów umownych na dobę. Na drodze tej przeważa ruch o charakterze turystycznym w okresie letnim droga przy nasilonym natężeniu pojazdów nie spełnia wymogów normatywnych.

Planowany w przyszłości tunel zapewniający ruch pojazdów między wyspami Uznam i Wolin w Świnoujściu może spowodować wzrost natężenia ruchu wzdłuż wybrzeża oraz znaczne przekroczenie prognoz.



W kwestii parkowania konieczne są działania systemowe na rzecz rozwiązania problemu o specyficznej genezie związanej z sezonowym wzrostem ruchu samochodowego. Problem jest o tyle trudny, że ewentualne inwestycje w tym zakresie będą właściwie wykorzystywane w krótkim, 3 maksymalnie 4 miesięcznym okresie. Z tego przede wszystkim powodu należy minimalizować koszty związane z przygotowaniem miejsc do parkowania. W zależności od lokalizacji i skali może się to wiązać z potrzebą organizacji transportu zbiorowego.

### 9.1.2. Komunikacja kolejowa

#### Stan obecny

Przez teren gminy przebiega zelektryfikowana, dwutorowa linia kolejowa nr 401 relacji Szczecin Dąbie – Świnoujście Port, zaliczana do linii znaczenia pierwszorzędowego. Linia należy do systemu europejskiej sieci kolejowej i w tym systemie oznaczona jest jako E-59/C-E 59. Obsługuje ona przewozy towarowo-pasażerskie i zapewnia obsługę kolejową – portu i bazy promów morskich w Świnoujściu (z połączeniem kolejowym do Ystad). Ze względu na intensywność ruchu, przebieg, ukształtowanie i konfiguracji linii (wysokie nasypy, głębokie wykopy dochodzące do 30 m głębokości i miejscami do 100 m szerokości) stanowi istotną barierę ekologiczną, funkcjonalną i krajobrazową.

Pod koniec 2011 roku zmodernizowano odcinek linii nr 401 między Rokitą a Wysoką Kamieńską wraz z podwyższeniem do 120 – 130 km/h prędkości rozkładowej dla pociągów pasażerskich. Skróceniu uległ czas dojazdu dla pociągów regionalnych i na trasie Szczecin Dąbie – Międzyzdroje wynosi on w sezonie letnim tylko 58 minut.

#### Prognoza

Planowane jest dokończenie modernizacji linii na całej trasie Świnoujście Port - Szczecin Dąbie do standardu magistrali. Lokalizacje przystanków i stacji kolejowych pozostawia się bez zmian.

Prognozy przewozowe uzależnione są głównie od aktywności portu i bazy promowej w Świnoujściu. Dlatego biorąc pod uwagę zrealizowane już (port zewnętrzny i terminal LNG) i planowane (rozbudowa terminala promowego, budowa terminala kontenerowego) inwestycje w porcie przewiduje się znaczny wzrost przewozów towarowych na odcinku Szczecin Dąbie – Świnoujście Port.

### 9.1.3. Komunikacja wodna

#### Stan obecny

Komunikacja wodna na terenie gminy nie ma charakteru regularnej, nie są oferowane żadne stałe połączenia. Formalnie szlak komunikacyjny na wodach Zalewu Szczecińskiego został wyznaczony przebiegiem toru wodnego do Międzyzdrojów (nabrzeża postojowego w Zalesiu). Ponadto na wodach Zalewu Szczecińskiego odbywa się swobodna żegluga jachtów i łodzi rybackich.

W sezonie letnim odbywa się żegluga pasażerska pomiędzy stanowiskiem cumowniczym przy moło w Międzyzdrojach a portami niemieckimi Ahlbeck, Heringsdorf i Bansin.

Bezpośrednio na obszarze gminy zlokalizowane są niewielkie porty rybackie, m.in. w Lubiniu. Jest to port posiadający stosunkowo małą powierzchnię basenu i krótką linię nabrzeży, nie spełnia podstawowych warunków obiektu żeglarskiego.

W czerwcu 2014 roku zakończono przebudowę portu w Wapnicy. W ramach realizacji projektu „Zachodniopomorski Szlak Żeglarski - sieć portów turystycznych Pomorza Zachodniego” powstała w pełni wyposażona, nowoczesna marina jachtowa z nabrzeżem o dł. 210 mb pomostami cumowniczymi i obiektem administracyjno-technicznym.

#### Prognoza

Turystyka wodna będzie się w dalszym ciągu rozwijała, dlatego też rozwój bazy, portów i przystani jest na Zalewie Szczecińskim nieunikniony. W studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wszystkie gminy w rejonie zalewu sygnalizują zamiary modernizacji zaniedbanych portów i budowy nowych portów i przystani jachtowych.

### 9.1.4. Komunikacja lotnicza

#### Stan obecny

W gminie Międzyzdroje nie ma zorganizowanych i zarejestrowanych obiektów lądowiskowych. Tymczasowe lądowisko dla śmigłowców, głównie z myślą o lotnictwie sanitarnym, zostało zlokalizowane na zrekultywowanym wysypisku przy ul. Polnej.

Obecnie jedynie zjawisko związane z uprawianiem sportów lotniczych wpływa na wykorzystanie przestrzeni powietrznej gminy Międzyzdroje (paralotnie i motolotnie używane są nad terenem plaży, między innymi w rejonie Międzyzdrojów).

## Prognoza

Istnieje potrzeba zlokalizowania docelowego lądowiska dla śmigłowców. Moda na sporty lotnicze oraz zwiększona dostępność motolotni, lekkich samolotów sportowych i turystycznych spowodują znaczny wzrost zainteresowania możliwościami przelotów nad terenem gminy i do ośrodków turystycznych jako celu podróży.

## 9.2. Infrastruktura techniczna

### 9.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Zagadnienia gospodarki wodno-ściekowej ze względu na szczególnie trudne uwarunkowania, w tym zasoby wód, ale i przede wszystkim sezonową nierównomierność obciążenia poborem, został szczególnie szeroko opisane. Kwestia zasobów wód podziemnych została opisana w części dotyczącej uwarunkowań w rozdziale 3.7.4 „Zasoby wód podziemnych”.

#### Miasto Międzyzdroje

Miasto Międzyzdroje posiada centralny system zaopatrzenia w wodę, który swym zasięgiem obejmuje całe miasto. Zasilanie miasta w wodę odbywa się z jednego źródła, jest nim komunalne ujęcie wód podziemnych (Ujęcie Międzyzdroje) składające się z 10 studni głębinowych (w tym 2 nieczynne), zlokalizowanych w Międzyzdrojach (obręb 21) i na terenie Wolińskiego Parku Narodowego (obręb 22 WPN). Sposób zasilania miasta w wodę – grawitacyjny, jednostrefowy. Studnie rozlokowane są na zróżnicowanym morfologicznie terenie od 17,40 do 40,70 m n.p.m. Ujęcie wody wyposażone jest w stację uzdatniania wody. W pobliżu stacji na lokalnym wzgórzu o rzędnej ok. 60 m n.p.m. znajduje się dwukomorowy zbiornik wyrównawczy terenowy, przepływowy o konstrukcji żelbetowej. Pojemność zbiornika wynosi 400 m<sup>3</sup> (2x200 m<sup>3</sup>), gromadzi on wodę czystą, która w systemie grawitacyjnym spływa do sieci wodociągowej miasta.

Eksploracja studni wchodzących w skład ujęcia odbywa się w ramach zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w ilości: Q: 250,0 m<sup>3</sup>/h. w ramach zasobów eksploatacyjnych centralnej części Wyspy Wolin zatwierdzonych decyzją Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 02.02.1988r., znak:KD1V01315315/88, zgodnie z zawiadomieniem Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 8.03.2004 r., znak: SR-G4-744III0IŻ004, o przyjęciu bez zastrzeżeń dokumentacji hydrogeologicznej, sporządzonej w celu ustalenia zasobów wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, ustalającej wydajność eksploatacyjną poszczególnych studni, przy eksploatacji zespołowej, na terenie ujęcia miejskiego w Międzyzdrojach.

Ujęcie posiada pozwolenie wodnoprawne z dnia 28.02.2014 r. znak BOŚ.6341.53.2013.F.KT na szczególne korzystanie z wód do dnia 28 lutego 2034 roku. Użytkownikiem ujęcia jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Międzyzdrojach. Obecnie ujęcie nie posiada ustanowionej strefy ochronnej tj.: terenu ochrony bezpośredniej oraz terenu ochrony pośredniej.

**Tabela 15.** Wielkość poboru wód podziemnych eksploatowanych zespołowo w ilości:

maksymalna godzinowa ilość wody:
$Q_{\max,h} = 250 \text{ m}^3/\text{h}$
średnia dobową ilość wody:
$Q_{\text{śr. d}} = 4800 \text{ m}^3/\text{d}$ w miesiącach czerwcu, lipcu i sierpniu
$Q_{\text{śr. d}} = 2880 \text{ m}^3/\text{d}$ w pozostałych miesiącach roku
z równoczesnym zachowaniem: $Q_{\text{śr. d}} = 3340 \text{ m}^3/\text{d}$ w ciągu całego roku,
maksymalna roczna ilość wody:
$Q_{\max,r} = 1\,219\,100 \text{ m}^3/\text{r}$
przy zasobach eksploatacyjnych ujęcia $Q_e = 250,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S = 4,3 - 9,6 \text{ m}$ .

Źródło: Związek Gmin Wyspy Wolin (2015).

**Tabela 16.** Wydajności eksploatacyjne czynnych studni.

Lp	Nr studni /Rok budowy	Głębokość (m)	Wydajność (m <sup>3</sup> /h)	Depresja (m)	Lokalizacja, nr działki (obręb)	Właściciel
1	1a/1981	74	30,0	5,8	42/6 (obr. 22 WPN)	Lasy Państwowe Nadle-

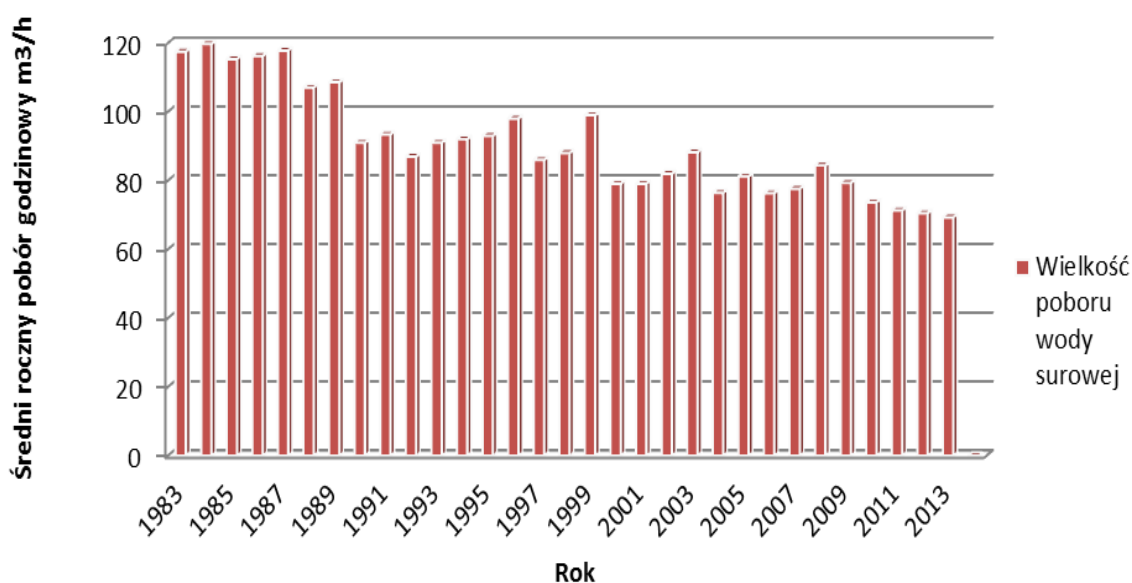
						śnictwo Międzyzdroje
2	2/1914	40	7,0	5,3	175 (obr. 21 Międzyzdroje)	gm. Międzyzdroje
3	3a/1981	72	50,0	5,0	42/6 (obr. 22 WPN)	Lasy Państwowe Nadleśnictwo Międzyzdroje
4	4a/1981	82	42,0	4,3	42/6 (obr. 22 WPN)	Lasy Państwowe Nadleśnictwo Międzyzdroje
5	6z/1992	b.d.	14,0	9,6	173/6 (obr. 21 Międzyzdroje)	gm. Międzyzdroje
6	8a/1972	62	36,0	6,2	42/6 (obr. 22 WPN)	Lasy Państwowe Nadleśnictwo Międzyzdroje
7	9/1964	59	24,0	6,2	42/6 (obr. 22 WPN)	Lasy Państwowe Nadleśnictwo Międzyzdroje
8	9a	67	47,0	4,5	42/6 (obr. 22 WPN)	Lasy Państwowe Nadleśnictwo Międzyzdroje

Źródło: Związek Gmin Wyspy Wolin (2015).

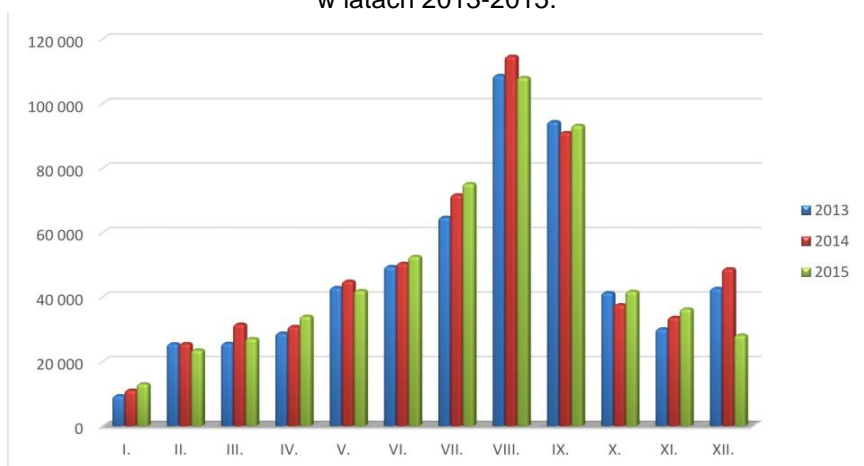
Cechą poboru wody ujęcia Międzyzdroje jest duża dysproporcja w układzie rocznym, z maksimum poboru w miesiącach letnich. Przy średniej rocznej wielkości poboru w ostatnich latach wynoszącej około 75,0 m<sup>3</sup>/godz., średni miesięczny pobór w lipcu i sierpniu oscyluje w przedziale 100 – 170 m<sup>3</sup>/godz., natomiast maksymalne dobowe rozbiory dochodzą do 260 – 280 m<sup>3</sup>/godz.

Ujęcie pracuje w warunkach rozwiniętego regionalnego leja depresji. Obserwacje monitoringowe dowodzą, że zmniejszenie poboru poza sezonem letnim nie powoduje trwałego odbudowania zwierciadła wód podziemnych w rejonie ujęcia. Stąd wniosek, że ujęcie w Międzyzdrojach eksploatowane jest z wielkością ponadbilansową i muszą zostać podjęte działania w celu zmniejszenia wielkości poboru, szczególnie w sezonie letnim. Prace takie zostały podjęte przed kilku laty (wymiana sieci wodociągowej) i zaowocowały zmniejszeniem wielkości poboru wody i wyraźnym zmniejszeniem strat wody (co obrazuje poniższy diagram). Nie obserwuje się znaczącego odbudowania zwierciadła wód podziemnych na obszarze oddziaływania ujęcia. Dysproporcja miesięcznego poboru wód podziemnych między sezonem letnim i okresem poza sezonowym jest na ujęciu w Międzyzdrojach niemal 3-krotna.

**Diagram 3.** Pobór wody surowej dla ujęcia Międzyzdroje.



Źródło: Związek Gmin Wyspy Wolin (2015).

**Diagram 4.** Zestawienie - miesięczne poboru wody surowej dla ujęcia Międzyzdroje w latach 2013-2015.

Źródło: opracowanie własne RBGPWZ na podstawie danych ZWiK Międzyzdroje.

Na terenie miasta znajdują się również następujące nieeksploatowane ujęcia lokalne:

- pole namiotowe OST „Gromada” – ze studnią wierconą (rok budowy 1984) o głębokości 32 m i wydajności 6 m<sup>3</sup>/h.
- na terenie Motelu „Laguna”.
- dawny ośrodek wypoczynkowy „Energetyk”.
- Camping „Pomoerania”.
- parking Kwasowo na Terenie Wolińskiego Parku Narodowego.
- były Zakład Przyrodo-Leczniczy „Uzdrowisko” przy ul. Zdrojowej – ujęcie znajduje się na terenie zakładu ze studnią wierconą (rok budowy 1972) o wydajności 70 m<sup>3</sup>/h.
- osada Zarządu Lasów Państwowych – studnia wiercona o głębokości 25m (rok budowy 1978) o wydajności 6 m<sup>3</sup>/h.
- Muzeum Przyrodnicze WPN– studnia wiercona o głębokości 45m (rok budowy 1975) o wydajności 10 m<sup>3</sup>/h.
- komunalna oczyszczalnia ścieków – studnia wiercona (rok budowy 1981) o wydajności 15 m<sup>3</sup>/h.

Na terenie miasta znajdują się również następujące eksploatowane ujęcia lokalne:

- na terenie Ośrodka Wypoczynkowego „Tryglaw”.
- ujęcie stacji paliw „Orlen” przy ul. Niepodległości.

Decyzją WOŚ.III.7431.4.2015.PW z dnia 27 marca 2015 zatwierdzono zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w Międzyzdrojach (dz. nr 496/4) zlokalizowane w jednostce bilansowej I-Przytór w rejonie wodnogospodarczym S-IB Wolin Zachodni. Zasoby eksploatacyjne ujęcia wg stanu rozpoznania hydrodynamicznego na luty 2015 wynoszą  $Q_e = 98,0 \text{ m}^3/\text{h}$ , przy depresji  $s_c = 8,3-11,7 \text{ m}$ . Ujęcie to nie uzyskało pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych do poboru wody oraz nie uzyskało pozwolenia na pobór wód podziemnych. Zgodnie z § 17 i załącznikiem 9 Rozporządzenia nr 3/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 3 czerwca 2014 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego (Dz. Urz. woj. zachodniopomorskiego poz. 2431, z dnia 9 czerwca 2014 r.) w jednostkach bilansowych wód podziemny Wyspy Uznam, Wolin i Karsibór łączny pobór wód podziemnych z ujęć zlokalizowanych w każdej z tych jednostek nie może przekraczać wielkości dostępnych do zagospodarowania zasobów dla nich ustalonych tj. zasobów dyspozycyjnych ustalonych dla jednostek bilansowych. Na podstawie danych zgromadzonych w katastrze wodnym Regionu Wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego, wielkość poboru równą ustalonym zasobom eksploatacyjnym tego ujęcia wody tj.  $98 \text{ m}^3/\text{h}$ , powoduje iż łączny pobór wody z ujęć zlokalizowanych w jednostce bilansowej I - Przytór przekroczy wielkość zasobów dyspozycyjnych dla niej ustalonej tj.  $3860 \text{ m}^3/\text{d}$ .

W ramach wykonanych badań jakości wody z poszczególnych otworów wchodzących w skład ujęcia - ujmowana woda wykazuje stężenia chlorków mieszczące się w klasie III i IV jakości wód podziemnych. Zawartość chlorków w otworach nr1 i nr 2 wg badań z 2015 r. wynosiła odpowiednio 178 i 187 mg/l, a w otworze nr 3 w 2014 r. stwierdzono stężenie chlorków wynoszące 277mg/l, które przekracza

stężenie dla wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi wynoszące 250mg/l i wykazuje istniejące już zanieczyszczenie wód podziemnych oraz słaby stan wód. Mając na uwadze trwałość i wysokie stężenia chlorków na etapie wykonania otworów w ujmowanej wodzie na etapie planowanej eksploatacji ww. ujęcia wątpliwość budzi możliwość spełnienia wymogów § 5 wymienionego wyżej rozporządzenia nr 3/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie. Nadto, celem środowiskowym określonym dla JCWPd nr 2 jest zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do wód zanieczyszczeń oraz zapobieganie pogorszenia ich stanu i przydatności wody do zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia.

Ponadto:

- zgodnie z § 5 pkt 3 ww. rozporządzenia w zakresie stanu wód regionu wodnego wynikających z celów środowiskowych dla uzyskania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych wymaga się aby korzystanie z wód podziemnych nie powodowało dopływu wód słonych lub innych wód o jakości zagrażającej zanieczyszczeniami wód podziemnych,
- zgodnie z Planem gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Odry (M.P. z 2011 r., nr 40 poz.451), stan jednolitej części wód nr 2 (JCWPd nr 2), w której granicach planowane jest korzystanie z wód został oceniony jako dobry, nie zagrożony niespełnieniem celów środowiskowych. JCWPd nr 2 uznana została za obszar chroniony, jako jednolita część wód przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczona do spożycia.
- zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych - dobrym stanem chemicznym jednolitej części wód podziemnych są wody spełniające warunki składu chemicznego wód gdzie stężenia substancji zanieczyszczających nie wykazują efektów dopływu wód słonych ani innych wód o jakości zagrażającej zanieczyszczeniem wód podziemnych oraz stężenia substancji zanieczyszczających nie przekraczają norm jakości ustalonych dla wód podziemnych w przepisach dotyczących ochrony środowiska oraz zdrowia ludzi.

#### Gmina Międzyzdroje

Gmina Międzyzdroje objęta jest systemem wodociągowym niemal w 100% na terenach miejskich i w 95 % na terenach wiejskich. Oprócz ujęć komunalnych w Międzyzdrojach i Wapnicy na terenie gminy eksploatowane są min. ujęcia o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w Białej Górze, Grodnie, Grodnie I, Ośrodka Wczasowo - kolonijnego "Złota Rybka" w Wapnicy i Stacji PKP w Lubiewie, Ośrodka Szkoleniowo - Wypoczynkowego PGKiM Kostrzyń w Zalesiu. W świetle przepisów art. 36 i art. 124 pkt 5 Ustawy Prawo wodne uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonywanie urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód z ujęć o głębokości do 30 m (pobór wód powierzchniowej lub podziemnej w ilości nieprzekraczającej 5m<sup>3</sup>/d) - nie jest wymagane.

Na terenie gminy Międzyzdroje ustanowione są strefy ochronne od ujęć wody podziemnej zlokalizowanych w miejscowościach:

- Wapnicy z ustanowioną strefą ochronną (teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej), Rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Szczecinie Nr 4/2014 roku z dnia 18 grudnia 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 5088 z dnia 22 grudnia 2014 roku),
- Wiselka (gmina Wolin) z ustanowioną strefą ochroną (teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej) rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Szczecinie Nr 9/2012 roku z dnia 27 grudnia 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3321 z dnia 28 grudnia 2012 roku). Teren ochrony pośredniej obejmuje część gminy Międzyzdroje i część gminy Wolin.

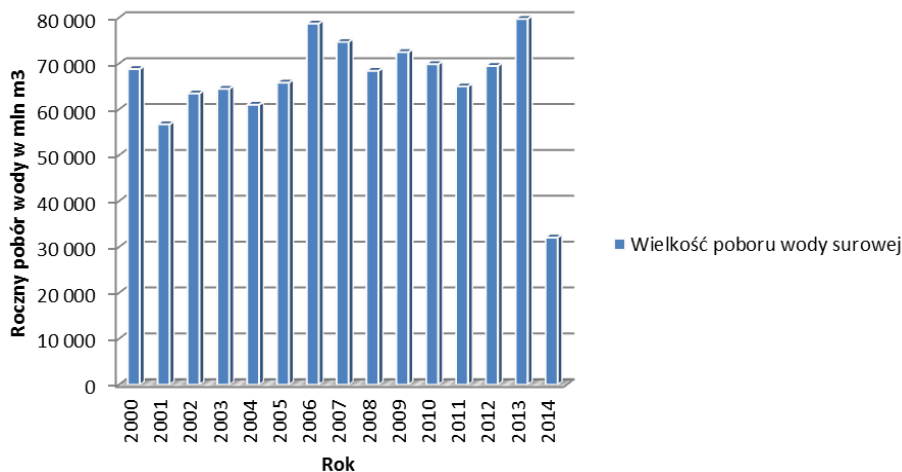
#### Ujęcie wody w Wapnicy

Ujęcie wody w Wapnicy zaopatruje w wodę systemem grupowym miejscowości: Wapnica, Lubin, Wiko, Zalesie i Trzciągowo, położone w południowej części gminy. Ujęcie składa się z trzech studni głębinowych zespołowo eksploatowanych, o ustalonych zasobach eksploatacyjnych wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w ilości: 47,0 m<sup>3</sup>/godz., przy depresji S = 2,30–2,80 m. Użytkownikiem ujęcia jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Międzyzdrojach, który posiada pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych w ilości Q h max = 30,0 m<sup>3</sup>/h równą ustalonym zasobom dyspozycyjnym dla całej jednostki oraz Q d śr. = 470 m<sup>3</sup>/d (dla rocznego okresu rozliczeniowego), wydane decyzją Starosty Kamieńskiego z dnia 01 grudnia 2008 r., znak: Boś.FK-T.6223-09-5/II/08 rozumiane jako sumaryczne roczne zapotrzebowanie poboru wody, podzielone przez liczbę dni w roku, co stanowi 65,2% zasobów dyspozycyjnych, przy uwzględnieniu sezonowej zmienności poboru wody w okresie letnim

Z zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska z dnia 06.01.2001 r., znak: DG/kdh/ED/4896274/2000 dokumentacji hydrogeologicznej wynika, że ujęcie Wapnica położone jest w regionie bilansowym wód

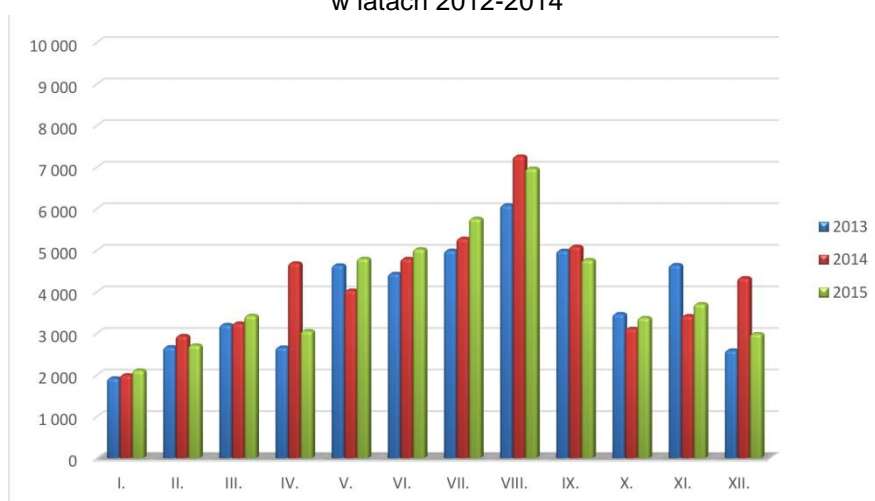
podziemnych wyspy Wolin pod nazwą jednostki bilansowej „III Wapnica”, o powierzchni 8,15 km<sup>2</sup> i ustalonych zasobach dyspozycyjnych  $Q_d = 720 \text{ m}^3/\text{d}$  dla całej jednostki. Użytkowy poziom wodonośny na tym obszarze jest szczególnie narażony na zanieczyszczenie ze względu na brak nadkładu z utworów słabo przepuszczalnych. Jednocześnie występuje tu niebezpieczeństwo ascenzji wód słonych w wypadku przeeksplotowania tego poziomu w związku z intensywnym rozwojem osadnictwa w Dolinie Trząciągowskiej należy spodziewać się problemów z dostarczeniem wody do spożycia odpowiedniej jakości.

**Diagram 5.** Pobór wody surowej dla ujęcia Wapnica.



Źródło: Związek Gmin Wyspy Wolin (2015)

**Diagram 6.** Zestawienie miesięczne poboru wody surowej dla ujęcia Wapnica w latach 2012-2014



Źródło: opracowanie własne RBGPWZ na podstawie danych ZWiK Międzyzdroje

W uzasadnieniu do wydanego pozwolenia wodnoprawnego, zwrócono uwagę na położenie ujęcia w wydzielonej jednostce III - Wapnica i na wielkość zasobów dyspozycyjnych ustalonych dla tej jednostki ( $720 \text{ m}^3/\text{d}$ ;  $30 \text{ m}^3/\text{godz.}$ ). Wnioskowana wielkość poboru  $Q_{\text{max.h}}$  jest równa wielkości zasobów dyspozycyjnych, stąd nie istnieją tu możliwości zwiększania poboru ponad tą wartość. Ujęcie w Wapnicy - pobiera wodę podziemną w ilości 65 000 - 80 000 m<sup>3</sup>/rok, przy czym tu wyraźnie jest zarysowana dysproporcja miesięcznych wielkości poboru w sezonie turystycznym i poza nim.

Należy liczyć się w przyszłości z koniecznością likwidacji ujęcia a teren przeznaczyć na stację uzdatniania i przepompownię wody przesyłanej z projektowanego ujęcia „Kodrąbek”. Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim zastrzegło, że w związku z całkowitym rozdysponowaniem zasobów dyspozycyjnych jednostki, wydawanie pozwoleń innym użytkownikom nie będzie możliwe. Zgłoszone przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Międzyzdrojach zapotrzebowanie perspektywiczne, z prognozą do roku 2025, przewiduje wzrost poboru o  $125 \text{ m}^3/\text{godz.}$

Na terenie gminy Międzyzdroje w miejscowościach nie objętych wodociągiem grupowym znajdują się ujęcia lokalne:

#### Ujęcie wody Grodno I:

- ujęcie na terenie WPN z udzielonym dla Centrum obsługi Kancelarii Prezesa Rady Ministrów Ośrodek Wypoczynkowy Grodno I - pozwoleniem wodnoprawnym znak: BOŚ.PK/6223-1/06 z dnia 22.02.2006 z przeniesionymi dnia 30 marca 2009 roku decyzją znak: Boś.FK-T.6223-07-2/09 prawami i obowiązkami wynikającymi z pozwolenia na Woliński Park Narodowy,
- ujęcie posiada dodatek do dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody, przyjęty bez zastrzeżeń przez Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie - Główny Geolog Wojewódzki zawiadomieniem z dnia 02.12.2005 r., znak: SR-G-2/744/19/2005,
- ujęcie składa się z dwóch studni głębinowych dla którego pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w rejonie centralnej części Wyspy Wolin o ustalonych zasobach eksploatacyjnych wód podziemnych do celów socjalno-bytowych wynosi: w okresie sezonu turystycznego:  $Q_{max\ h=10m^3/h}$ ;  $Q_{\dot{s}r\ d=80\ m^3/d}$ , poza sezonem turystycznym:  $Q_{max\ h=10m^3/h}$ ;  $Q_{\dot{s}r\ d=25\ m^3/d}$ ,
- ujmowana woda odpowiada wymaganiom sanitarnym do spożycia, wody popłuczne ze stacji wodociągowej odprowadzane są do zbiornika bezodpływowego siecią kanalizacji wewnętrznej na terenie ośrodka i w związku z tym nie jest wymagane pozwolenie wodnoprawne na ich odprowadzanie.

#### Ujęcie wody Biała Góra:

- Wodociąg lokalny na terenie Bazy Edukacyjnej z udzielonym pozwoleniem wodnoprawnym na pobór wód podziemnych z ujęcia Wolińskiego Parku Narodowego z utworów czwartorzędowych na okres 20 lat, znak: Boś.6341.18.2011.F.Kt.2 z dnia 21.06.2011, Dokumentacja hydrogeologiczna ustalająca zasoby eksploatacyjne ujęcia została przyjęta przez Starostę Kamieńskiego bez zastrzeżeń zawiadomieniem z dnia 27 stycznia 2011 r. znak: Boś.KP/752-11/10/11,
- ujęcie składa się z dwóch studni głębinowych nr 1A i nr 2B, przeznaczonych do przemiennej eksploatacji, w ilości:  $Q\ h\ max=4,0\ m^3/h$ ;  $Q\ d\ \dot{s}r.=5,5\ m^3/d$  (liczone jako wielkość średnia w skali rocznej);  $Q\ max\ r.=2000m^3$  przy zasobach eksploatacyjnych:  $Q_e=16,0m^3/h$  przy depresji  $S_w=12,10m$  i depresji całkowitej  $S_c=13,40m$  oraz przy wydajności eksploatacyjnej dla studni: Nr 1A:  $Q_e=16m^3/h$  (przy depresji  $S_w=12,10m$ ,  $S_c=13,40m$ ), Nr 2B  $Q_e=12,0m^3/h$  (przy depresji  $S_c=10,55m$ ;  $S_w=9,15\ m$ ),
- ujmowana woda odpowiada wymaganiom sanitarnym przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

#### Pozostałe ujęcia wody.

Przed realizacją wodociągu grupowego poszczególne miejscowości w gminie korzystały z lokalnych ujęć wód podziemnych obecnie nieeksploatowanych w: Lubiniu (7), Wapnicy (3), Wicku (2), Zalesiu (3) i Lubiewie (1):

#### Lubin:

- studnia artezyjska położona w rejonie byłego OW WZSR „Samopomoc Chłopska” – nieeksploatowana;
- studnia wiercona o głębokości 28 m., położona w rejonie byłego OW PUSB w Zielonej Górze, wybudowana w 1975 r. o wydajności ok.  $5\ m^3/h$  – nieeksploatowana;
- studnia wiercona o głębokości 37 m., położona w rejonie byłej Kolonii Letnich Zakładów Koksowniczych w Wałbrzychu, o wydajności ok.  $5\ m^3/h$  – nieeksploatowana;
- studnia wiercona o głębokości 68 m., położona w rejonie Ośrodka Sz-W ZUS w Szczecinie, wybudowana w 1964 r., o udokumentowanej wydajności  $Q = 5,49\ m^3/h$  przy depresji  $S = 28,5\ m$ , posiada pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych nr GWOP 053/13/72 z dnia 13.11.1972 r. na czas nieokreślony – obecnie nieeksploatowana;
- studnia wiercona o głębokości 37 m., położona w rejonie byłej Kolonii Letnich PTTK – nieeksploatowana;
- studnia wiercona o głębokości 28 m., położona w rejonie byłego Ośrodka Sz-W ZSMP, wybudowana w 1965 r. (renowacja w 1977 r.), o wydajności eksploatacyjnej  $Q_e = 21,4\ m^3/h$  przy depresji  $S = 3,4\ m$ , posiadała pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych nr GT-W-7211/110/77 z dnia 02.06.1977 r. wydanym przez UM w Świnoujściu na okres 10 lat,  $Q_{\dot{s}rd} = 94,38\ m^3/d$  ( $Q_{maxd} = 152,18\ m^3/d$ ) – obecnie nieeksploatowana;
- studnia wiercona o głębokości 50 m., położona w rejonie Państwowego Domu Dziecka w Lubinie, wybudowana w 1978 r., o udokumentowanej wydajności  $Q = 6\ m^3/h$  – obecnie nieeksploatowana.

Wapnica:

- studnia położona w rejonie Szkoły Podstawowej, brak danych – obecnie nieeksploatowana;
- studnia położona w rej. byłych Kolonii Letnich PTTK, brak danych – obecnie nieeksploatowana;
- studnia wiercona o głębokości 22 m., położona w rejonie parkingu nad jeziorem Turkusowym, wybudowana w 1975 r., o udokumentowanej wydajności  $Q = 6 \text{ m}^3/\text{h}$  przy depresji  $S = 5,05 \text{ m}$ . – obecnie nieeksploatowana.

Wicko:

- ujęcie o udokumentowanej wydajności  $Q = 6 \text{ m}^3/\text{h}$  przy depresji  $S = 1,9 \text{ m}$  – obecnie nieeksploatowane;
- ujęcie w rejonie byłego OW Gliwickiego Przedsiębiorstwa Instalacji Sanitarnych „Elektryk”, o udokumentowanej wydajności  $Q = 19,2 \text{ m}^3/\text{h}$  przy depresji  $S = 6 \text{ m}$  – obecnie już nieeksploatowane.

Zalesie:

- ujęcie w rejonie dawnego byłego OW Zakładów Chemicznych „Blachownia” o udokumentowanej wydajności  $Q = 7 \text{ m}^3/\text{h}$  przy depresji  $S = 2,4 \text{ m}$ , rok wykonania 1976 – obecnie nieeksploatowane;
- ujęcie w rejonie kopalni „Międzyzdroje” o udokumentowanej wydajności  $Q = 6,3 \text{ m}^3/\text{h}$  przy depresji  $S = 4,8 \text{ m}$ , rok wykonania 1971 – obecnie nieeksploatowane;
- oczko źródłkowe o wydajności  $Q = 1,7 \text{ m}^3/\text{h}$  – obecnie już nieeksploatowane, które stanowiło źródło zasilania wodociągu lokalnego;

Lubiewo

- ujęcie w rejonie byłego campingu ze studnią o głębokości 32 m, wybudowaną w 1979 r., o udokumentowanej wydajności  $Q = 6 \text{ m}^3/\text{h}$  przy depresji  $S = 0,6 \text{ m}$  – obecnie nieeksploatowane.

**9.2.2. Odprowadzanie ścieków**Miasto Międzyzdroje

W zakresie odprowadzania ścieków miasto Międzyzdroje objęte jest uchwałą Nr V/98/15 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 28 kwietnia 2015 r. aglomeracją o równoważnej liczbie mieszkańców 25 585 RLM, obejmującą Międzyzdroje i Lubiewo, z oczyszczalnią ścieków w Międzyzdrojach zlokalizowaną w południowo zachodniej części miasta (odbiornik oczyszczonych ścieków Zalew Szczeciński poprzez rów melioracyjny i jezioro Wicko Małe).

Wielkość RLM aglomeracji Międzyzdroje, obliczono na podstawie ilości rzeczywistych mieszkańców aglomeracji i ilości powstających ścieków przemysłowych oraz z uwagi na typowo turystyczny charakter gminy, ilości miejsc noclegowych na terenie aglomeracji w związku ze wzrastającą ilością ludności w okresie letnim.

Długość istniejącej sieci sanitarnej w aglomeracji wynosi 16,8 km. Dla uzyskania 100% skanalizowania aglomeracji planuje się budowę ok. 5,95 km sieci, przy zachowaniu wskaźnika koncentracji 120 M/km nowobudowanej sieci.

Oczyszczalnia Międzyzdroje:

- rodzaj oczyszczalni: oczyszczalnia biologiczna z podwyższonym usuwaniem związków azotu (N), fosforu (P) spełniająca standardy odprowadzanych ścieków dla aglomeracji  $< 100\ 000 \text{ RLM}$ ,
- średniodobowa przepustowość oczyszczalni w miesiącach: czerwiec, lipiec i sierpień wynosi ok.  $Q_{\text{sr.d.}}=6000 \text{ [m}^3/\text{d]}$ , a w pozostałych miesiącach  $4000 \text{ [m}^3/\text{d]}$ , (planowana przepustowość po 2015 r.  $4000 \text{ m}^3/\text{d}$ , docelowa  $10\ 000 \text{ m}^3/\text{d}$ ,
- ilość suchej masy osadów uzyskanej w procesie oczyszczania stosowana w rolnictwie wynosi  $330,0 \text{ Mg s.m./rok}$  (forma przeróbki osadu na oczyszczalni poprzedzająca zagospodarowanie - fermentacja beztlenowa, odwadnianie, higienizacja wapnem palonym - magazynowana czasowo na terenie oczyszczalni do dalszego przetwarzania),
- RLM korzystających z systemu kanalizacyjnego - 97%,
- ilość ścieków komunalnych powstających w aglomeracji ogółem -  $773 \text{ tys. m}^3/\text{r}$ .
- ilość ścieków komunalnych odprowadzanych zbiorczym systemem kanalizacyjnym do oczyszczalni -  $766 \text{ ts. m}^3/\text{r}$ ,
- ilość ścieków dostarczanych do oczyszczalni taborem asenizacyjnym -  $7 \text{ tys. m}^3/\text{r}$
- średnie roczne wartości wskaźników w ściekach dopływających do oczyszczalni ścieków BZT5 -  $423 \text{ mgO}_2/\text{l}$ , ChZT -  $771 \text{ mgO}_2/\text{l}$ , zawiesina ogólna  $367 \text{ mg/l}$ , azot  $116 \text{ mg/l}$ , fosfor  $12 \text{ mg/l}$ ,
- średnie roczne wartości wskaźników w ściekach odpływających z oczyszczalni ścieków BZT5 -  $3 \text{ mgO}_2/\text{l}$ , ChZT -  $37 \text{ mgO}_2/\text{l}$ , zawiesina ogólna  $4 \text{ mg/l}$ , azot  $10 \text{ mg/l}$ , fosfor  $0 \text{ mg/l}$
- redukcja azotu  $91,4 \%$ , fosforu  $100\%$ .



Podstawowym instrumentem realizacji zadań w zakresie gospodarki ściekowej zarówno w mieście jak i w gminie Międzyzdroje jest wdrażanie postanowień Dyrektywy 91/271/EWG poprzez przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 21 kwietnia 2016 roku (aktualizowany) Krajowy program oczyszczania ścieków komunalnych (IV APOŚK2015), ustawę Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, 2180, z 2018 r. poz. 650, 710) i inne powiązane akty prawne, przy spełnieniu wszystkich wymogów zapisanych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 22 lipca 2014 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru i granic aglomeracji (Dz. U. z 2014 r. poz. 995) oraz Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (DZ.U z 2014 r. poz.1800).

Zgodnie z ustaleniami i przyjętą metodyką opracowania AKPOŚK2015, aglomeracja Międzyzdroje stanowi priorytet III. Dla uzyskania wymaganego Dyrektywą Rady 91/271/EWG efektu ekologicznego oczyszczania ścieków na terenie aglomeracji Międzyzdroje według kryterium jakości i wydajności oczyszczalni oraz zagwarantowania wyposażenia w sieć kanalizacyjną aglomeracji co najmniej na poziomie: 95%, uporządkowanie gospodarki ściekowej wymaga modernizacji oczyszczalni ścieków Międzyzdroje ze względu na przepustowość i rozbudowy części obiektów wraz z modernizacją gospodarki osadami z zastosowaniem dostępnych technologii (np. do magazynowania, kompostowania, suszenia) w celu wtórnego wykorzystania przyrodniczego lub rolniczego. Oczyszczalnia odbiera ścieki z obszaru gminy Międzyzdroje z miejscowości: Biała Góry i Grodno.

#### Gmina Międzyzdroje

Oprócz aglomeracji Międzyzdroje w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych w gminie Międzyzdroje wyznaczono uchwałą Nr II/31/15 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 grudnia 2014 r. aglomerację o równoważnej liczbie mieszkańców 2 049 RLM, obejmującą miejscowości Wapnica, Zalesie, Wicko, Kępa, Trzciągowo i Lubin z oczyszczalnią ścieków w Wapnicy z odbiornikiem oczyszczonych ścieków Zalewem Szczecińskim poprzez jezioro Wicko Wielkie.

Wielkość RLM aglomeracji Wapnica, obliczono na podstawie ilości rzeczywistych mieszkańców aglomeracji i ilości powstających ścieków przemysłowych oraz z uwagi na typowo turystyczny charakter gminy, ilości miejsc noclegowych na terenie aglomeracji w związku z wzrastającą ilością ludności w okresie letnim.

Długość istniejącej sieci sanitarnej w aglomeracji wynosi 16,0 km, (w tym 12,4 km kanalizacji grawitacyjnej i 3,6 km kanalizacji tłocznej). Dla uzyskania 100% skanalizowania aglomeracji planuje się budowę ok. 0,58 km sieci kanalizacyjnej do miejscowości Lubin, przy zachowaniu wskaźnika koncentracji 120 M/km nowobudowanej sieci.

#### Oczyszczalnia Wapnica:

- rodzaj oczyszczalni: oczyszczalnia biologiczna z podwyższonym usuwaniem związków azotu (N), fosforu (P) spełniająca standardy odprowadzanych ścieków dla aglomeracji < 150 000 RLM,
- średniodobowa przepustowość oczyszczalni wynosi ok  $Q_{\text{sr.d.}} = 160 \text{ [m}^3\text{/d]}$  maksymalna  $270 \text{ m}^3\text{/d}$ . Ilość ścieków obecnie wytwarzanych w aglomeracji i kierowanych do oczyszczalni ścieków komunalnych wynosi ok.  $Q_{\text{sr.d.}} = 167 \text{ m}^3\text{/d}$ . Planowana przepustowość - ok.  $Q_{\text{sr.d.}} 600 \text{ m}^3\text{/d}$ , co odpowiada RLM równemu 2100,
- Ilość ścieków komunalnych odprowadzanych zbiorczym systemem kanalizacyjnym do oczyszczalni - 61 tys.  $\text{m}^3\text{/r}$ ,
- Ilość ścieków dostarczanych do punktu zlewnego zlokalizowanego na terenie oczyszczalni Międzyzdroje taborem asenizacyjnym w ilości ok. 3 tys.  $\text{m}^3\text{/r}$ .
- ilość suchej masy osadów uzyskanej w procesie oczyszczania stosowana w rolnictwie wynosi 10 Mg s.m./rok (forma przeróbki osadu na oczyszczalni poprzedzająca zagospodarowanie - fermentacja beztlenowa, odwadnianie, higienizacja wapnem palonym - sprasowany osad na bieżąco jest wywożony do czasowego magazynowania na polećka osadowe na terenie oczyszczalni ścieków w Międzyzdrojach),
- RLM korzystających z systemu kanalizacyjnego - 74%, (po realizacji wszystkich inwestycji 94%),
- ilość ścieków komunalnych powstających w aglomeracji ogółem - ok. 64 tys  $\text{m}^3\text{/r}$ .
- średnie roczne wartości wskaźników w ściekach dopływających do oczyszczalni ścieków BZT5 -  $190 \text{ mgO}_2\text{/l}$ , ChZT -  $352 \text{ mgO}_2\text{/l}$ , zawiesina ogólna  $180 \text{ mg/l}$ , azot  $85 \text{ mg/l}$ , fosfor  $8 \text{ mg/l}$ ,
- średnie roczne wartości wskaźników w ściekach odpływających z oczyszczalni ścieków BZT5 -  $3 \text{ mg O}_2\text{/l}$ , ChZT -  $39 \text{ mgO}_2\text{/l}$ , zawiesina ogólna  $5 \text{ mg/l}$ , azot  $10 \text{ mg/l}$ , fosfor  $1 \text{ mg/l}$ ,
- redukcja azotu 88,2 %, fosforu 87,5%.

Zgodnie z ustaleniami i przyjętą metodyką opracowania AKPOŚK2015, aglomeracja Wapnica jest poza priorytetem (PP) - nie spełnia warunków dyrektywy Rady 91/271/EWG, ale planuje się podejmo-

wanie działań inwestycyjnych zbliżających je do wypełnienia wymogów dyrektywy, po dniu 31 grudnia 2015 roku. Dla uzyskania wymaganego Dyrektywą Rady 91/271/EWG efektu ekologicznego oczyszczenia ścieków na terenie aglomeracji Wapnica według kryterium jakości i wydajności oczyszczalni oraz zagwarantowania wyposażenia w sieć kanalizacyjną co najmniej na poziomie: 95% RLM, uprządkowanie gospodarki ściekowej aglomeracji wymaga modernizacji oczyszczalni wraz z modernizacją gospodarki osadami oraz wyposażenia aglomeracji w zbiorczą sieć kanalizacyjną umożliwiającą spełnienie wszystkich wymogów Dyrektywy.

Z danych GUS na 2014 rok dla Gminy Międzyzdroje przypada 91,9% korzystających z instalacji kanalizacyjnych, liczba ludności korzystającej z oczyszczalni ścieków wynosiła w gminie 6266. Gromadzenie i wywóz nieczystości ciekłych w 2014 roku z instalacji i urządzeń: ze zbiorników bezodpływowych w ilości 91 i 2 oczyszczalni przydomowych.

### 9.2.3. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami w gminie Międzyzdroje w zakresie selektywnego zbierania i odbierania wytwarzanych odpadów komunalnych przez mieszkańców gminy oraz odpadów wytwarzanych przez mieszkańców nie zamieszkujących w gminie jest w pełni uregulowana.

Zgodnie z umową zawartą z Celowym Związkiem Gmin R-XXI z siedzibą w Nowogardzie odpady komunalne wytwarzane na terenie gminy, wywożone są, w sposób zorganizowany, na stację przeładunkową w Świnoujściu, a następnie do Regionalnego Zakładu Gospodarowania Odpadami (RZGO) w Słajsinie (gmina Nowogard). Gmina Międzyzdroje nie posiada własnego składowiska odpadów komunalnych. Działające wcześniej składowisko odpadów komunalnych w południowo-zachodniej części Miasta Międzyzdroje zostało zrekultywowane z końcem 2009 roku.

System gospodarowania odpadami komunalnymi w gminie wdrażany i realizowany jest zgodnie z ustawą o utrzymaniu porządku i czystości w gminie, Planem gospodarki odpadami dla województwa zachodniopomorskiego na lata 2012-2017 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2018-2023 oraz szczegółowych zasad systemowych określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Międzyzdroje.

Uchwałami Rady Gminy Międzyzdroje uregulowano zasady gospodarowania odpadami z terenu gminy Międzyzdroje w zakresie sposobu selektywnego zbierania przez mieszkańców (w tym: odpady zmieszane, odpady komunalne segregowane - frakcja sucha, szkło, odpady ulegające biodegradacji) i odbierania odpadów komunalnych przez uprawnione podmioty wpisane do Rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości.

Z danych GUS na koniec 2014 roku w gminie Międzyzdroje zebrano ogółem 4085,38 ton (1M/619,0 kg) odpadów komunalnych z czego na miasto Międzyzdroje przypada 3772,08 ton (1M/686,2 kg) a na obszar wiejski 313,30 ton (1M/284 kg). Z gospodarstw domowych ogółem w gminie Międzyzdroje zebrano 949,20 ton (1M/ 143,8 kg) odpadów komunalnych z czego w mieście Międzyzdroje 760,90 (1M/138,4 kg) a z obszaru wiejskiego gminy ogółem 188,30 ton (1M/170,7 kg).

W wyniku podjętych działań gminy w gospodarowaniu odpadami w roku 2014 osiągnięto poziom recyklingu:

- przygotowania do ponownego użycia następujących frakcji odpadów komunalnych dla papieru, metali, tworzyw sztucznych i szkła - **77,7%** (wymagany: 14%).
- przygotowania do ponownego użycia i odzysku innymi metodami innych niż niebezpieczne odpadów budowlanych i rozbiórkowych: **100%** (wymagany: 38%)
- poziom ograniczenia masy odpadów komunalnych ulegających biodegradacji kierowanych do składowania na poziomie **100%** (wymagany: 50%).

### 9.2.4. Zaopatrzenie w gaz

#### Stan istniejący

Przez obszar gminy Międzyzdroje przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia, których operatorem jest Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu:

- gazociąg DN 300 odbocznka Wolin-Świnoujście (rok budowy 1992) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
- gazociąg DN 150 odbocznka Międzyzdroje (rok budowy 1997) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa wraz ze stacją gazową I stopnia o przepustowości  $Q=9000 \text{ m}^3/\text{h}$  (rok budowy 1997),
- gazociąg DN 800 relacji Świnoujście-Szczecin (rok budowy 2014) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa.

Operatorem gazowej sieci dystrybucyjnej średniego ciśnienia na obszarze gminy jest G.EN. GAZ-ENERGIA S.A. z siedzibą w Tarnowie Podgórnym. Gazyfikacją przewodową objęte jest obecnie miasto Międzyzdroje oraz miejscowości: Lubin, Wapnica i Wicko. Pozostałe miejscowości o małej liczbie mieszkańców objęte są gazyfikacją bezprzewodową. Według danych GUS za 2014 r., z sieci gazowej korzystało około 42 % ludności gminy, w zdecydowanej większości w mieście Międzyzdroje. W mieście około 93 % mieszkań jest wyposażonych w instalację gazową, na terenach wiejskich około 7 %.

Stan techniczny sieci dystrybucyjnej jest dobry i zapewnia bezpieczeństwo w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania odbiorców na gaz ziemny. Dalszy rozwój gazyfikacji, zwłaszcza dla potrzeb zaopatrzenia w ciepło, w istotny sposób wpłynie na jakość powietrza, co jest kluczowe z punktu widzenia walorów środowiskowych i wiodącej funkcji gospodarczej gminy Międzyzdroje, jaką jest turystyka.

Układ sieci gazowej wysokiego ciśnienia pokazano na mapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.

#### Prognoza rozwoju

Przewiduje się szersze wykorzystanie gazu na cele ogrzewania mieszkań oraz jako paliwo w kotłowniach lokalnych i obiektów użyteczności publicznej przy prowadzeniu promocji paliwa jako przyjaznego środowisku i niekoniecznie drogiego przy dobrej termoizolacji budynków.

Na terenie gminy Międzyzdroje położone jest konwencjonalne złożo gazu ziemnego, które nie nadaje się do komercyjnego wykorzystania przez dużych operatorów gazowych. Na potencjale zasobowym tego złoża, wykorzystując istniejące odwierty gazowe, można natomiast uruchomić zakład produkujący energię elektryczną i ciepłą w procesie wysokosprawnej kogeneracji. Wykorzystuje się do tego celu agregaty do produkcji skojarzonej ciepła i energii elektrycznej, zasilane gazem ziemnym. Cała instalacja musiałaby się składać z części kopalnianej – zakładu górniczego, w którym następuje wydobycie gazu, redukcja ciśnienia i proces oczyszczania gazu oraz z modułu energetycznego zawierającego agregaty wraz z wymiennikami ciepła, transformatory a także rozdzielnię elektroenergetyczną, położonego w pobliżu potencjalnych odbiorców energii elektrycznej i ciepła. Część kopalniana musi być połączona z częścią energetyczną gazociągami zasilającymi agregaty, natomiast rozdzielnia z istniejącą siecią elektroenergetyczną.

### **9.2.5. Zaopatrzenie w ciepło**

#### Stan istniejący

Na terenie gminy nie występują scentralizowane systemy ciepłownicze. Dominuje system źródeł lokalnych ogrzewających obiekty, w które są wbudowane lub niekiedy obiekty sąsiadujące. Do ogrzewania stosuje się przede wszystkim gaz ziemny, a ponadto paliwa stałe i płynne.

#### Prognoza rozwoju

W przypadku pozytywnych efektów podjętych działań w zakresie rozpoznania, udokumentowania i eksploatacji wód termalnych, realizacji inwestycji, a także wystąpienia nadwyżek energii geotermalnej, która dodatkowo mogłaby zasilić odbiory komunalno-bytowe w mieście, wystąpi konieczność budowy odpowiedniego systemu ciepłowniczego. Ze względu na koszty sieci ciepłych obiekty przewidziane do zaopatrzenia w ciepło powinny być zwarte na możliwie małym obszarze.

Poza miastem Międzyzdroje nie przewiduje się scentralizowanych systemów ciepłowniczych. Przyjmuje się ogrzewanie urządzeniami lokalnymi wbudowanymi, zasilającymi w zasadzie obiekty leżące na jednej posesji. Ewentualne wspólne źródła ciepła mogą obejmować kilka posesji sąsiadujących.

Rodzaj ogrzewania obiektów zależy od relacji kosztów pomiędzy różnymi nośnikami energii. Należy zapewnić przestrzenne możliwości korzystania z każdego rodzaju paliwa (paliwa stałe, oleje opałowe, gaz ziemny, gaz płynny, energia elektryczna), według decyzji odbiorców opartych o własne kalkulacje ekonomiczne. Należy jednak preferować stosowanie paliw niskozasiarczonych, korzystanie ze źródeł niekonwencjonalnych, ekologicznych oraz odchodzenie od stosowania paliw stałych (szczególnie węgla i koksu).

Racjonalne jest wspieranie termomodernizacji obiektów zwiększającej izolację cieplną budynków i tym samym zmniejszającej zużycie energii cieplnej.

### **9.2.6. Elektroenergetyka**

#### Stan istniejący

Przez obszar gminy Międzyzdroje przebiegają linie napowietrzne WN-110 kV relacji:

- GPZ Międzyzdroje (MDZ) – GPZ Świnopot (SWP);
- GPZ Międzyzdroje – GPZ Reclaw (REC);
- SE Reclaw (REC) – GPZ Warszów (WSZ).

Na terenie gminy Międzyzdroje zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 110/SN (GPZ Międzyzdroje – MDZ) o mocy 2 x 16,0 MVA, położona w mieście Międzyzdroje. Stacja zasilana jest z GPZ Reclaw (gm. Wolin) i włączona jest w pierścień WN-110 kV: Reclaw – Międzyzdroje – Świnoujście – Warszawa - Reclaw.

Z GPZ Międzyzdroje średnim napięciem, za pośrednictwem 91 stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zasilani są odbiorcy na terenie miasta i gminy Międzyzdroje. Sieć średniego napięcia na terenie miasta funkcjonuje przeważnie jako sieć kablowa ze stacjami transformatorowymi typu miejskiego. Linie SN-15 kV tworzą systemy pierścieniowe.

Na obrzeżach miasta i na terenach wiejskich przeważają linie napowietrzne oraz stacje transformatorowe słupowe i wieżowe. Magistralne linie średniego napięcia są wzajemnie powiązane stwarzając możliwość dwustronnego zasilania. Część miejscowości na terenach wiejskich zasilana jest promieniowo, odgałęzieniami od linii magistralnych, nie mając rezerwacji zasilania. Jest to system niekorzystny, gdyż nie zapewnia ciągłości dostaw energii elektrycznej w przypadkach awarii na liniach. Warunki zasilania są dobre. Rozmieszczenie stacji transformatorowych w miejscowościach i wskaźnik mocy zainstalowanej w stacjach do liczby odbiorców obsługiwanych przez te stacje jest korzystny. Spełnione są podstawowe parametry zaopatrzenia w energię elektryczną: pewność zasilania i podaż energii.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z istniejącej, budowanej, przebudowywanej i remontowanej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

#### Prognozy rozwoju w zakresie elektroenergetyki

Dla sprawnego funkcjonowania sieci średniego napięcia na terenie gminy i przeniesienia wzrastającego obciążenia przewiduje się:

- pełne wykorzystanie wszystkich tras linii 15 kV na terenie gminy;
- modernizację sieci, np. przez zwiększanie przekroju przewodów lub zastępowanie linii napowietrznych liniami kablowymi o większych przekrojach;
- systematyczne przekształcanie sieci 15 kV do modelu układu pierścieniowego;
- realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV, stosownie do potrzeb wynikających z programów zagospodarowania;
- realizację sieci niskich napięć, stosownie do potrzeb.

#### **9.2.7. Odnawialne źródła energii (OZE)**

Jednym z elementów wsparcia dla dywersyfikacji źródeł energii, mającym także pozytywne skutki dla zmniejszenia emisji dwutlenku węgla, jest zwiększanie wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych. W warunkach polskich do tego typu źródeł o największym potencjale ekonomicznym należy zaliczyć energię wiatru, wykorzystanie biomasy i biogazu oraz energię geotermalną. Pewien potencjał rozwoju ma także hydroenergetyka.

Ze względu na istniejącą strukturę użytkowania gruntów w gminie Międzyzdroje, gdzie ponad 90 % powierzchni zajmują lasy i wody powierzchniowe, możliwości rozwoju energetyki odnawialnej są ograniczone.

##### Energetyka wiatrowa

Ze względu na uwarunkowania środowiskowe praktyczne wykorzystanie energii wiatru sprowadza się do małych instalacji - przydomowych elektrowni wiatrowych do produkcji energii elektrycznej na potrzeby własne.

##### Energetyka wodna

Ze względu na brak odpowiednich do tego celu cieków wodnych na obszarze gminy, nie ma możliwości rozwoju tego segmentu OZE.

##### Energetyka solarna

Gmina Międzyzdroje położona jest na obszarze, gdzie warunki solarne należą do najlepszych w kraju. Średnioroczne usłonecznienie wynosi około 1600 godzin. Energia słoneczna powinna stanowić w gminie jedno z głównych źródeł OZE. Energię tę można wykorzystywać w dwojaki sposób – przetwarzać w energię cieplną za pomocą kolektorów słonecznych do wytwarzania ciepłej wody użytkowej (szczególnie w trakcie letniego sezonu turystycznego) lub w energię elektryczną z użyciem ogniw fotowoltaicznych.

##### Energetyka geotermalna

Możliwości pozyskiwania energii geotermalnej są warunkowane przede wszystkim czynnikami geofizycznymi, czyli występowaniem możliwie wysokich temperatur ośrodka skalnego na możliwie niewiel-

kich głębokościach. Gmina leży w obszarze, gdzie temperatura wód geotermalnych wynosi około 30 °C, są to warunki bardzo przeciętne. Ze względu na odmienną technologię oraz możliwości wykorzystania, stosowany jest podział na geotermię płytką z wykorzystaniem pomp ciepła i głęboką (źródła geotermalne). Pompy ciepła mogą być wykorzystywane praktycznie w każdej lokalizacji.

W zakresie geotermii głębokiej podjęta została inicjatywa opracowania koncepcji rozpoznania i wykorzystania wód geotermalnych w Międzyzdrojach, które mogłyby być wykorzystywane m.in. do celów rekreacyjnych, balneoterapeutycznych czy grzewczych. Prowadzony jest proces przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie rozpoznania, udokumentowania i eksploatacji wód termalnych. W 2013 r. zostało opracowane studium stanu rozpoznania i możliwości ujęcia wód termalnych w miejscowości Międzyzdroje. W zachodniej części miasta został zarezerwowany teren o pow. około 17 ha, na którym będą prowadzone badania oraz istnieje możliwość ulokowania zakładu górniczego i infrastruktury korzystania z wód termalnych. Przewidziane są do realizacji kolejne etapy procesu, zmierzające do realizacji planowanej inwestycji.

### 9.2.8. Telekomunikacja, teleinformatyzacja

Abonentów na obszarze gminy obsługują urządzenia centralowe zlokalizowane w Międzyzdrojach oraz w Wapnicy, sieć funkcjonuje w systemie automatycznym, potrzeby telekomunikacyjne zaspokajane są na bieżąco. Powiązania międzycentralowe realizowane są światłowodowymi kablami okręgowymi i dalekosiężnymi ZRiT oraz radioliniami relacji: Grzywacz-Troszyn, Grzywacz-Parłówko, Grzywacz-Świnoujście, Świnoujście-Międzyzdroje. W gminie Międzyzdroje potrzeby mieszkańców w zakresie usług telekomunikacyjnych zaspokajają również system telefonii bezprzewodowej.

Sytuacja w zakresie sieci teleinformatycznych w mieście i na terenach wiejskich gminy jest zróżnicowana. Dostęp do zewnętrznej sieci internetowej w gminie Międzyzdroje umożliwiają operatorzy: TP S.A., Netia S.A. oraz Telekomunikacja Kolejowa Sp. z o.o. (w budowie). W marcu 2015 r. miasto Międzyzdroje zaliczało się do grupy miejscowości województwa zachodniopomorskiego stanowiących tzw. „białe plamy”, w których poziom nasycenia usługami szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości min. 2 Mb/s wynosił niespełna 20 % (wyniki inwentaryzacji stanu infrastruktury szerokopasmowej, wykonywanej corocznie przez Urząd Komunikacji Elektronicznej). Sieć światłowodowa zbudowana na terenie miasta obejmuje 14 węzłów szkieletowych, w Wapnicy i Lubinie znajdują się pojedyncze węzły. Na obszarze miasta Międzyzdroje lokalna sieć dostępowa została rozbudowana przez miejscowego operatora telewizji kablowej SAT TV Kabel Międzyzdroje s.c., który umożliwia korzystanie z szybkiego Internetu mieszkańcom centralnej części miasta. Ponadto na terenie miasta zlokalizowanych jest 35 węzłów radiowych, 31 dystrybucyjnych i 52 węzły dostępne. Mieszkańcy zamieszkujący peryferyjne obszary miasta oraz sołectwa Lubin, Wapnica i Wicko nadal nie mają dostępu do połączeń szerokopasmowych o dużej przepustowości. Miejscowości te połączone są za pomocą sieci radiowej oraz bezprzewodowych sieci komórkowych. Węzły radiowe obsługujące wschodnią część gminy zlokalizowane są na latarni Kikut w okolicach Głazów Piastowskich, w sąsiedztwie Góry Grzywacz oraz poza granicami gminy w miejscowości Wiselka i w okolicach Warnowa. Brak jest infrastruktury teleinformatycznej wymagającej zastosowania szerokopasmowych łączy transmisyjnych oraz zintegrowanego systemu informatycznego łączącego jednostki organizacyjne gminy.

## 10. Trendy i bariery rozwojowe

- Główne funkcje obszaru to oprócz organizacji przestrzeni życiowej dla mieszkańców, ochrona zasobów środowiska i wypoczynek.
- Funkcja wypoczynkowa (turystyczna) rozwija się bardzo intensywnie. Znaczna część inwestycji podjętych w okresie ostatnich lat związanych było z realizacją infrastruktury służącej tej funkcji i podnoszeniu atrakcyjności turystycznej gminy.
- Dla celów wypoczynku wykorzystywana jest głównie strefa nadmorska. Pozostała część gminy nie jest wystarczająco przygotowana do rozwoju funkcji turystycznej i wypoczynkowej, dotyczy to głównie infrastruktury technicznej. Koncentracja zagospodarowania turystycznego wyłącznie w strefie nadmorskiej stanowi barierę ograniczającą zrównoważony rozwój gminy.
- Ze względu na uwarunkowania środowiskowe miejscowości na terenie gminy nie miały w przeszłości i nie mają obecnie charakteru rolniczego. Funkcją generującą utrzymanie i rozwój tych miejscowości jest i będzie funkcja wypoczynkowa i gospodarka oparta o nadmorskie położenie (rybołówstwo, turystyka wodna, sporty wodne itp.).
- Zarówno funkcja ochronna, jak i funkcja wypoczynkowa wymagają wysokiego standardu zagospodarowania przestrzeni. Z uwagi na szczupłość terenów możliwych do przeznaczenia na cele budowlane, zaplecze technicznej obsługi miasta należy koncentrować w strefach mniej ekspono-

wanych i nieprzydatnych dla innych funkcji miejskich.

- Bariery techniczne rozwoju miasta i gminy wiążą się głównie z uciążliwościami i kolizjami funkcjonalnymi powodowanymi przez układy komunikacyjne. Uciążliwość tych barier będzie wzrastała wraz z rozwojem gminy i gospodarki regionu.

## 11. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.

Z opisanych powyżej uwarunkowań największy wpływ na formułowanie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy mają przede wszystkim:

- 1) ograniczenia wynikające ze struktury geologicznej i geomorfologicznej, położenia i ukształtowania obszaru gminy,
- 2) ograniczenia wynikające ze stanu środowiska i potrzeb jego ochrony,
- 3) ograniczenia wynikające ze stanu zachowania i potrzeby ochrony wartościowych elementów dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 4) potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające w szczególności z sytuacji społeczno-ekonomicznej, prognoz demograficznych, możliwości finansowania realizacji zadań własnych i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- 5) obecne ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz wyposażenie i stan infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej.

Bardzo duże w stosunku do niewielkiego obszaru gminy urozmaicenie rzeźby terenu w powiązaniu z zagrożeniami ze strony środowiska, określonym sposobem użytkowania i jednocześnie ustanowioną obszarową ochroną prawną (na podstawie przepisów odrębnych) stanowią o istotnym ograniczeniu dla przestrzennego rozwoju jednostek osadniczych. Z drugiej strony elementy takie jak brzeg morski Zatoki Pomorskiej, wydmy, wzgórza wysoczyzny morenowej oraz delta wsteczna Świny i mierzeja Bramy Świny wraz z brzegiem Zalewu Szczecińskiego (jeziora Wicko), w tym obszar WPN stanowią o atrakcyjności gminy i dużych możliwościach wykorzystania i rozwijania potencjału turystycznego. Potencjał ten decyduje o dwóch zasadniczych funkcjach gminy – ochronnej i wypoczynkowej, jednocześnie jest determinantą rozwoju gminy. Woliński Park Narodowy, obszary Natura 2000, lasy ochronne, siedliska przyrodnicze, ale także pas nadbrzeżny (techniczny i ochrony), morskie wody wewnętrzne oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią to ustanowione na podstawie przepisów odrębnych obszary istotnie ograniczonej lub całkowicie wyłączonej ingerencji w dziedzinie planowania zagospodarowania przestrzennego. Grunty pod wodami i lasami zajmują ponad 90% powierzchni administracyjnej gminy. W części lądowej gminy lasy zajmują 84% jej powierzchni, w tym większość to tereny Wolińskiego Parku Narodowego. Oznacza to, że wszelka działalność inwestycyjna, budowlana, infrastrukturalna koncentruje się na powierzchni niespełna 10% obszaru gminy.

Historyczne dziedzictwo obszaru gminy Międzyzdroje przedstawia specyficzne wartości związane z rozwojem osadnictwa na tych ziemiach. Do istotnych wartości dziedzictwa kulturowego należy zaliczyć: dziedzictwo archeologiczne, budownictwo regionalne, w tym pensjonatowe (Międzyzdroje, Lubin, Wapnica), budownictwo i zagospodarowanie związane z gospodarką rybacką i turystyką wodną (porty i przystanie), budownictwo przemysłowe (cementownia w Lubinie) i militarne (Biała Góra, Zalesie), gospodarkę rolną na obszarze Dłty Wstecznej Świny, gospodarkę leśną, turystykę krajoznawczą.

Ochrona obiektów reprezentujących poszczególne grupy a także kultury ich użytkowania stanowi podstawę formułowania ustaleń studium w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Wytyczne w tym zakresie będą uszczegóławiane na etapie sporządzania planów miejscowych jako powszechnie obowiązujących aktów normatywnych ustanawiających zakres ochrony.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające w szczególności z sytuacji społeczno-ekonomicznej, prognoz demograficznych, możliwości finansowania realizacji zadań własnych zostały określone na podstawie wykonanego na potrzeby studium *Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę*. Wnioski z opracowania wskazują, że wskazania nowych terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową poza istniejącymi jednostkami osadniczymi (przekształcenia i wypełnienia istniejących struktur na bazie funkcjonującej infrastruktury technicznej) i terenami przeznaczonymi już pod tą funkcję w obowiązujących planach miejscowych należy rozsądnie i racjonalnie ograniczać pozostawiając pewien margines możliwości rozwoju, głównie w bezpośrednim sąsiedztwie jednostek osadniczych. Wykazano ponadto potrzebę wyznaczenia rezerw dla lokalizacji funkcji turystycznych oraz usług, produkcji i magazynowania.

Perspektywy finansowe gminy zostały ocenione pozytywnie, wskazując na możliwość finansowania

zadań własnych związanych z rozwojem przestrzennym i lokalizacją nowej zabudowy. Powyższe wnioski stanowią podstawę dla kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej i ustalenia w studium zasięgu rozwoju poszczególnych funkcji zabudowy.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy i poszczególnych miejscowości jest w znacznym stopniu podporządkowywana głównej gospodarczej funkcji - turystyce. Sezonowość, tak charakterystyczna dla wypoczynku turystycznego nad Bałtykiem, determinuje jednocześnie sposób wykorzystania zasobów, w tym infrastruktury technicznej, obiektów noclegowych i usługowych. Liczba turystów w okresach szczytowych tj. w lipcu i sierpniu przekracza liczbę stałych mieszkańców dwu- trzykrotnie. Infrastruktura techniczna jak i zaplecze usługowe musi być dostosowane na tak duże skumulowane obciążenia. Mając na uwadze prognozowany dalszy wzrost liczby turystów w ustaleniach studium założono stosowny do potrzeb rozwój infrastruktury technicznej, w tym dostępu do zasobów energetycznych, infrastruktury komunikacyjnej (włącznie z zapleczem parkingowym i komunikacją zbiorową), organizację elastycznych systemów transportowych, lokalizację obiektów usługowych o wysokich standardach architektonicznych.

Ponieważ turystyka jako wiodąca funkcja gospodarcza będzie stanowiła podstawę rozwoju społeczno-gospodarczego gminy konieczne było wprowadzenie do studium kierunków, zasad i ustaleń umożliwiających znaczne przedłużenie sezonu poprzez rozwój zaplecza technicznego i obiektów oferujących wysoki standard wypoczynku niezależnie od sezonu i pogody. Należy również przewidywać i zapewnić poprzez stosowne zapisy w studium możliwość dywersyfikacji obciążania turystycznego z przeniesieniem części ruchu do miejscowości Zalesie, Wicko, Wapnica/Trzciągowo i Lubin ale także w Międzyzdrojach poprzez rozszerzenie zasięgu promenady wraz z towarzyszącymi obiektami obsługi (zejścia na plażę, infrastruktura sanitarna, usługi itp.).

W zakresie drogowej infrastruktury komunikacyjnej należy przyjąć dalsze funkcjonowanie, modernizację ewentualnie przebudowę obecnego systemu bazującego na podłączeniu do węzła na drodze krajowej nr 3, przebiegu drogi wojewódzkiej nr 102, drogach powiatowych i gminnych obsługujących miejscowości i miasto Międzyzdroje. Niemniej jednak likwidacja barier w tym zakresie będzie bazowała głównie na przystosowaniu obecnej siatki dróg do zidentyfikowanych potrzeb.

### III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘDZYDZROJE

#### 1. Cele polityki przestrzennej

Podstawowym celem polityki przestrzennej gminy Międzyzdroje jest zrównoważony rozwój w oparciu o funkcję ochronną i funkcję wypoczynkową zapewniający mieszkańcom gminy poprawę warunków życia. Rozwój funkcji ochronnej i wypoczynkowej wymaga ograniczania i likwidacji zewnętrznych i wewnętrznych barier rozwojowych. Realizacja funkcji ochronnej będzie wymagała zgodnego z celami ochrony zagospodarowania terenów całej gminy, a w szczególności wytworzenia atrakcyjnych obszarów rekreacyjnych i strefy buforowej przyjmującej uciążliwości ruchu turystycznego wewnątrz terenów miejskich oraz na terenach pozostałych miejscowości gminy.

Oparcie rozwoju gospodarczego głównie na funkcji turystycznej będzie wymagało dostosowania zagospodarowania terenów rekreacyjnych do potrzeb całorocznego wypoczynku. Bez wydłużenia sezonu osiągnięcie przez gminę koniecznych dochodów i podniesienie standardu zagospodarowania będzie niemożliwe do zrealizowania.

Utrzymanie i podnoszenie atrakcyjności terenu zarówno z punktu widzenia rozwoju funkcji wypoczynkowej, jak i z punktu widzenia funkcji ochronnej wymaga zachowania walorów krajobrazu naturalnego i kulturowego przy jednoczesnym podnoszeniu standardów i jakości obiektów, infrastruktury i przestrzeni publicznych.

#### Cele polityki przestrzennej w Strategii Rozwoju Gminy Międzyzdroje na lata 2014-2025.

Uchwałą Nr XLIX/485/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 20 lutego 2014 r. przyjęta została Strategia Rozwoju Gminy Międzyzdroje na lata 2014-2025. Nakreślona w Strategii wizja i misja gminy wskazują na dwa zasadnicze pola działalności samorządu ukierunkowane na poprawę warunków życia mieszkańców gminy i rozwój turystyki. Dla realizacji działań związanych z tymi obszarami sformułowano w strategii dwa cele strategiczne i przypisane im cele operacyjne:

**Tabela 17.** Cele strategiczne i operacyjne w Strategii Rozwoju Gminy Międzyzdroje na lata 2014-2015.

CEL STRATEGICZNY I. MIĘDZYDZROJE - GMINA WYSOKIEJ JAKOŚCI ŻYCIA			
CEL OPERACYJNY I.1.	CEL OPERACYJNY I.2.	CELOPERACYJNY I.3.	CELOPERACYJNY I.4.
Ochrona oraz wykorzystanie walorów przyrodniczych	Rozwój usług społecznych	Zapewnienie dostępności komunikacyjnej	Rozwój nowoczesnej gospodarki komunalnej
CEL STRATEGICZNY II. MIĘDZYDZROJE - GMINA ATRAKCYJNA TURYSTYCZNE			
CEL OPERACYJNY II.1.	CEL OPERACYJNY II.2.	CELOPERACYJNY II.3.	
Rozwój infrastruktury turystycznej, sportowej i rekreacyjnej	Rozwijanie istniejących i tworzenie nowych produktów turystycznych	Promocja gminy i produktów Turystycznych	

*Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Międzyzdroje na lata 2014-2015*

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje jest jednym z podstawowych narzędzi służących wdrażaniu i realizacji założeń strategii w sferze dotyczącej polityki przestrzennej. Zgodność ustaleń studium z zapisami strategii jest jednocześnie wymogiem ustawowym. Z kolei zapisy studium będą musiały być uwzględniane w planach miejscowych a to przekłada się na realizację założeń strategii poprzez ich ujęcie w prawie miejscowym. Określona w Strategii wizja gminy Międzyzdroje w znacznej mierze opiera się na walorach środowiska przyrodniczego i zagospodarowania przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury szanujących dziedzictwo kulturowe i najwyższe standardy kształtowania przestrzeni dla życia i wypoczynku zarówno mieszkańców gminy jak i turystów.



Realizacja polityki przestrzennej określona w studium służyć zatem będzie osiągnięciu założonej w strategii wizji, w tym w szczególności poprawie warunków życia mieszkańców i podnoszeniu atrakcyjności turystycznej gminy, poprzez m.in.:

- racjonalne gospodarowanie przestrzenią, w tym poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej i właściwe, zrównoważone w stosunku do potrzeb formułowanie zasad zagospodarowania terenów,
  - sformułowanie wytycznych dla obszarów zdegradowanych wymagających przekształceń, rewitalizacji i rehabilitacji,
  - ochronę środowiska i jego zasobów,
  - ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - rozwój systemów infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - zapewnienie warunków dla realizacji inwestycji celu publicznego poziomu lokalnego i ponadlokalnego,
  - uwzględnienie zagrożeń, w tym powodziowych,
  - sformułowanie polityki w zakresie sporządzania planów miejscowych,
  - oraz uwzględnienie innych wymogów wynikających z przepisów szczególnych,
- przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę prowadzonych działań.

### 1.1. Poprawa warunków życia

*Na poziom życia mieszkańców wpływa dostępność i jakość usług publicznych. W celu podniesienia poziomu życia mieszkańców Gminy Międzyzdroje istotne zatem będzie zapewnienie powszechnego dostępu do podstawowej infrastruktury społecznej o wysokiej wartości, a także do różnorodnej oferty kulturalnej, sportowej, edukacyjnej i zdrowotnej, dzięki której będą rozwijane kompetencje kulturalne mieszkańców, podnoszona ich kondycja fizyczna, poziom zdrowotny, czy umiejętność korzystania z wiedzy i zdolność do uczestniczenia w życiu społecznym gminy. W kształtowaniu i upowszechnianiu tych usług niezwykle istotne będzie włączenie do ich realizacji organizacji społeczeństwa obywatelskiego w ramach partnerstwa publiczno-społecznego. Szczególne znaczenie mieć będzie rozwój usług społeczeństwa informacyjnego.*

*Jakość życia mieszkańców, podobnie jak usługi społeczne, kształtują także usługi komunikacyjne. Na terenie Gminy Międzyzdroje niezbędne jest zapewnienie zarówno wymaganego standardu dróg, jak i kształtowanie ruchu komunikacyjnego nie powodującego utrudnień w życiu mieszkańców. Równocześnie system komunikacyjny musi zapewniać płynne przenoszenie ruchu turystycznego, szczególnie nasilonego w okresie lata. Rozwój systemu komunikacyjnego musi także uwzględniać potrzeby otwieranych w przyszłości terenów inwestycyjnych. Wyzwania stojące przed gminą, związane z potrzebą zapewnienia wysokiej jakości życia jej mieszkańców, ale także z wysokim statusem środowiska naturalnego gminy, o znacznym poziomie ochronnym, podnoszą znaczenie jakości usług komunalnych i ich wpływu na minimalizowanie presji antropogenicznej. Kształtowanie nowoczesnej gospodarki komunalnej na terenie gminy musi być dostosowane do wielkości zapotrzebowania zgłaszanego przez mieszkańców w ciągu roku, ale także do potrzeb turystów w okresach o wysokim natężeniu ruchu turystycznego.*

*Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Międzyzdroje na lata 2014-2025.*

#### Mieszkalnictwo

Zakłada się rozwój funkcji mieszkaniowej w ramach przekształceń, wypełnienia oraz nieznacznego rozszerzania wykształconych już struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych miasta Międzyzdroje i pozostałych miejscowości gminy tj.: Zalesia, Wicka, Wapnicy, Trzciągowa i Lubina, a także w ramach budowy i wypełniania struktur przestrzennych przeznaczonych już na ten cel w obowiązujących planach miejscowych terenach zabudowy mieszkaniowej.

W obszarze budownictwa komunalnego zakłada się systematyczną poprawę stanu zasobów lokalowych, w tym modernizację systemów grzewczych, co przyczyni się do zmniejszenia niekorzystnego wpływu na stan powietrza atmosferycznego oraz tworzenie warunków dla budowy nowych mieszkań przez towarzystwa budownictwa społecznego.

#### Dostępność komunikacyjna

Dostępność komunikacyjna, w tym uporządkowanie i organizacja systemu zabezpieczenia miejsc do parkowania jest jednym z ważniejszych parametrów decydujących o atrakcyjności inwestycyjnej gminy. Mając zatem na uwadze sezonowe ograniczenia w przepustowości układu komunikacyjnego miasta, w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej i obsługi określa się:

- potrzebę systematycznej modernizacji układu drogowego, wymiany nawierzchni i infrastruktury, budowy systemu dróg rowerowych i ciągów komunikacji pieszej zapewniających bezpieczeństwo

użytkowników ruchu, dostępność dla osób niepełnosprawnych i sprawne skomunikowanie wewnętrzne i zewnętrzne,

- potrzebę budowy dróg obsługujących nowe tereny rozwoju funkcji miejskich i turystycznych,
- potrzebę przebudowy istniejących i budowy nowych dojazdów do plaży dostosowanych do użytku osób niepełnosprawnych,
- potrzebę budowy parkingów strategicznych/buforowych dla turystów odwiedzających gminę,
- potrzebę utworzenia strefy komunikacyjnej i zorganizowania komunikacji zbiorowej łączącej parkingi strategiczne i miejsca docelowe gości (promenada, plaża, ośrodki wypoczynkowe, pola namiotowe, kempingi, miejsca lokalizacji atrakcji turystycznych itp.),
- potrzebę powiązania systemu zorganizowanej komunikacji zbiorowej z ciągami pieszymi oraz drogami rowerowymi, stanowiącymi szlaki turystyczne,
- potrzebę budowy zaplecza i uruchomienia połączeń białą flotą,

#### Infrastruktura techniczna i gospodarka komunalna

Dla zabezpieczenia obsługi mieszkańców i turystów w zakresie gospodarki komunalnej zakłada się:

- rozbudowę systemu infrastruktury zaopatrzenia w wodę, w tym poprzez włączenie do systemu dwóch dużych ujęć wody w centralnej części wyspy Wolin oraz budowę dwóch zbiorników na wodę, co zapewni bezpieczeństwo dostaw o każdej porze dnia i roku,
- dalszą modernizację sieci wodociągowej,
- rozbudowę oczyszczalni ścieków w Międzyzdrojach, w tym budowę instalacji pozwalającej na zagospodarowanie osadów z procesu oczyszczania ścieków (kompostownia, suszarnia, prasa),
- modernizację oczyszczalni w Wapnicy,
- rozbudowę sieci kanalizacyjnej, w tym deszczowej,
- budowę instalacji do poboru energii wód geotermalnych,
- budowę instalacji do wydobycia i przetwarzania zasobów gazu,
- modernizację i rozbudowę systemu gromadzenia, segregacji i odbioru odpadów.

#### Usługi publiczne, służba zdrowia, oświata i wychowanie

Jednym z warunków poprawy jakości życia będzie budowa i udostępnienie infrastruktury teleinformatycznej umożliwiającej mieszkańcom, administracji samorządowej i państwowej, przedsiębiorcom i podmiotom prowadzącym działalność na obszarze gminy a także turystom dostęp do szerokopasmowego Internetu.

W zakresie dostępu do usług zdrowotnych zakłada się przede wszystkim poprawę jakości infrastruktury i standardów obiektów funkcjonujących na terenie gminy przy założeniu, że opieka szpitalna i ciągła pozostanie dostępna poza obszarem gminy na poziomie starostwa (Kamień Pom. i Świnoujście) i ośrodka wojewódzkiego (Szczecin). Infrastruktura obiektów podstawowej opieki zdrowotnej w mieście i gminie zapewnia obsługę mieszkańców i turystów. Obowiązujące w tym zakresie ustalenia dokumentów planistycznych zapewniają wystarczające zaplecze dla ewentualnej rozbudowy infrastruktury. Nie zakłada się budowy obiektów opieki zdrowotnej szpitalnej - pobytovej.

Infrastruktura oświaty i wychowania spełnia aktualne potrzeby mieszkańców a w kontekście prognozowanego stałego spadku ilości dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym nie przewiduje się przestrzennego rozwoju tych funkcji. Potrzeby w zakresie adaptacji, modernizacji, przebudowy czy rozbudowy istniejących obiektów będą realizowane w ramach istniejących terenów funkcjonalnych oświaty i wychowania w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań prawnych.

#### Czas wolny, kultura, rekreacja, aktywność fizyczna

Poprawę w zakresie usług kultury, zapewni utrzymanie istniejących i budowa nowych obiektów (np. Miejskiej Biblioteki Publicznej), w tym o charakterze muzealnym lub w postaci produktów turystycznych promujących walory środowiskowe i dziedzictwo kulturowe obszaru gminy i jej otoczenia (skansen rybołówstwa, „kładki w koronach drzew”, kładki na wydmach, obszary i punkty ekspozycji walorów krajoobrazowych i kulturowych, punkty widokowe itp.).

System terenów zielonych przydatnych do rekreacji i rozrywki w powiązaniu z obiektami sportu i rekreacji, system ciągów i szlaków pieszych, dróg rowerowych (dostępny dla mieszkańców gminy przez cały rok, ale także na potrzeby wzmożonego ruchu turystycznego) stanowić będą podstawę rozwoju kultury fizycznej mieszkańców gminy. Zakłada się dalszy rozwój infrastruktury sportowo-rekreacyjnej (całoroczna kryta pływalnia, korty tenisowe, lodowisko) a także rozwój sportów wodnych na bazie mariny w Wapnicy, pozostałych terenów portowych oraz wód jez. Wicko (np. tor narciarstwa wodnego).

Z uwagi na strukturę wiekową mieszkańców gminy, ale też w ramach oferty dla turystów zakłada się rozwój usług dedykowanych osobom starszym. Działania te muszą uwzględniać likwidację barier architektonicznych, dotyczy to również poprawy dostępu do obiektów dla osób niepełnosprawnych.

Wzrost ilości obiektów obsługujących funkcję turystyczną może odbierać mieszkańcom niezbędne im

obszary do rekreacji i wypoczynku, obniżając znacznie jakość życia w mieście (SRGM 2014-2025). Mając powyższe na uwadze określa się ochronę, w tym przed zabudową, otwartych terenów zielonych jako rezerwę przestrzeni na potrzeby rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców. Wskazane w studium kierunki rozwoju obiektów rekreacji, rozrywki, wypoczynku i aktywności fizycznej mają na celu zwiększenie atrakcyjności turystycznej gminy. Niemniej jednak będą służyły również mieszkańcom zapewniając im dostęp do szerokiego wachlarza usług w tym zakresie.

#### Bezpieczeństwo mieszkańców i turystów

Potencjalne zagrożenia dla ludności i jej mienia wynikać mogą przede wszystkim z dużej koncentracji osób przyjezdnych, warunków sanitarnych, tranzytu ładunków niebezpiecznych przez teren gminy (linia kolejowa nr 401, droga krajowa nr 3), kolizji komunikacyjnych, warunków klimatycznych, powodzi. Ze względu na znaczną sezonową koncentrację osób przyjezdnych rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne powinny być skoordynowane z obowiązującym w gminie planem zarządzania kryzysowego i zapewniać bezpieczeństwo oraz możliwość ewakuacji na wypadek zagrożeń. Poprawie bezpieczeństwa a tym samym poprawie jakości życia będzie również służyło wdrożenie monitoringu miasta.

### **1.2. Poprawa atrakcyjności turystycznej gminy**

*Gmina Międzyzdroje będzie wykorzystywać swoją rentę geograficzną, związaną z położeniem i środowiskiem przyrodniczym, skupiając wysiłek inwestycyjny i organizacyjny na wzmocnieniu i rozwoju turystyki, branży decydującej o poziomie rozwoju gospodarczego gminy obecnie i w przyszłości. Perspektywy rozwoju turystyki, zgodnie z prognozami Światowej Organizacji Turystycznej (WTO), zakładają wzrost ruchu turystycznego w skali globalnej i wzrost wydatków turystów uczestniczących w turystyce międzynarodowej. Uczestniczenie gminy Międzyzdroje w zwiększonym zakresie w wymianie turystycznej, zarówno krajowej jak i zagranicznej, będzie wymagać zwiększenia atrakcyjności turystycznej gminy i uczynienia jej atrakcyjną dla potencjalnego turysty nie tylko w sezonie letnim. W wizji rozwoju gminy należy zaprojektować funkcję Międzyzdrojów jako miejsca rozwoju turystyki całorocznej i podjąć program inwestycyjny zapewniający powstanie obiektów i innych form użytkowania całorocznego, który równocześnie spowoduje powstanie nowych, całorocznych miejsc pracy. Światowe trendy w popycie i podaży turystycznej podkreślają konieczność różnicowania ofert i systemu komunikacji marketingowej dla poszczególnych segmentów odbiorców produktów turystycznych. Na różnicowanie ofert produktowych będą wywierać wpływ trendy rozwijające się w turystyce: demograficzne, zdrowotne, czas wolny, styl życia, podnoszenie wykształcenia i kwalifikacji, nowe technologie, czy wreszcie związane z rozwojem zrównoważonym. Jak wynika z działań przewidzianych do realizacji w celu strategicznym I. Międzyzdroje – Gmina wysokiej jakości życia, Gmina Międzyzdroje ma ogromną szansę na zdyskontowanie inwestycji w ochronę i wykorzystanie środowiska naturalnego i oparcie na zrównoważonym rozwoju swoich przewag konkurencyjnych, poprzez wykorzystanie aspektów tego rozwoju w markach swoich produktów turystycznych.*

*Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Międzyzdroje na lata 2014-2025.*

#### Infrastruktura turystyczna

Zakłada się rozwój infrastruktury turystycznej na wielu płaszczyznach poprawiających zarówno atrakcyjność turystyczną gminy jak i jej dostępność poprzez:

- budowę obiektów i towarzyszącej im infrastruktury na rzecz rozwoju turystyki uzdrowiskowej, biznesowej, konferencyjno-szkoleniowej, targowej itp.,
- rozbudowę infrastruktury na rzecz turystyki wodnej w oparciu o przyległe akweny (wybrzeże Bałtyku, Zalew Szczeciński z jeziorami Wicko Wielkie i Wicko Małe),
- budowę systemu połączeń żeglugi pasażerskiej oraz towarzyszącej jej infrastruktury i usług,
- budowę całorocznych obiektów rekreacyjno-sportowych, w tym pływalni krytej,
- budowę i oznakowanie turystycznych dróg rowerowych,
- budowę i oznakowanie turystycznych szlaków pieszych,
- wspieranie rozwoju agroturystyki i turystyki konnej na terenach wiejskich gminy.

Dla pełniejszego wykorzystania infrastruktury turystycznej zakłada się rozszerzanie i budowę nowych produktów turystycznych w oparciu o walory środowiskowe i dziedzictwo kulturowe oraz ich szeroką promocję, w tym m.in:

- funkcję uzdrowiskową,
- ścieżki przyrodnicze i pomniki przyrody,
- Europejski Szlak św. Jakuba (szlak pielgrzymkowy),
- Szlak św. Ottona (szlak pielgrzymkowy),
- Festiwal Gwiazd,

- inne produkty integrujące atrakcje turystyczne gminy,
- działania promocyjne, wzmacniające wizerunek i markę miasta w regionie, w kraju i poza jego granicami.

## 2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

### Wnioski dla formułowania kierunków zmian w strukturze przestrzennej, przeznaczeniu terenów, wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Podstawowym wnioskiem w zakresie formułowania kierunków przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów jest wynikająca z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę możliwość wskazywania, choć w ograniczonym zakresie, nowych terenów pod funkcję zabudowy mieszkaniowej. Wskazane jest również ujęcie w kierunkach rozwoju nowych obszarów dla lokalizacji funkcji i zabudowy związanej z obsługą ruchu turystycznego wraz z towarzyszącymi usługami oraz obszarów lokalizacji innych funkcji usługowych, w tym produkcyjnych, magazynowych i składowych związanych z funkcjonowaniem społeczności gminy i jej gospodarki opartej w głównej mierze na turystyce.

Wskazywania dla nowych terenów pod funkcję zabudowy mieszkaniowej należy ograniczać uwzględniając przede wszystkim niż demograficzny przekładający się na prognozowany stały, choć nieznaczny spadek liczby ludności gminy, ale także mając na uwadze uwarunkowania środowiskowe i ochronę cennych przyrodniczo obszarów. Należy przede wszystkim dążyć do wypełniania zabudową istniejących struktur przestrzennych oraz wciąż nie skonstruowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obowiązujących planach miejscowych. Istotnym czynnikiem wpływającym na strukturę funkcjonalno-przestrzenną jednostek osadniczych a w szczególności miasta Międzyzdroje będzie funkcja turystyczna i jej dalszy dynamiczny rozwój wypierający funkcję wyłącznie mieszkaniową na obrzeża miasta i do miejscowości gminy. Wraz z rozwojem zabudowy mieszkaniowej i o funkcji turystycznej konieczny będzie również rozwój towarzyszących funkcji gospodarczych, usług dla mieszkańców i turystów.

Procesy społeczno-demograficzne zachodzące w gminie i jej otoczeniu, mimo wyraźnie zarysowanych trendów, mogą w przyszłości wskazywać na potrzebę modyfikacji wynikających z obecnych założeń wyliczeń. Dlatego w dłuższej perspektywie należy założyć weryfikację obecnych trendów i ewentualną modyfikację prognoz, a tym samym wniosków do polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium. Aktualizacja obejmować powinna również zmiany zachodzące w strukturze własnościowej oraz w strukturze substancji budowlanej wynikające z realizacji zamierzeń inwestycyjnych (scalanie nieruchomości, przebudowa obiektów, wyburzenia substancji niespełniającej standardów itp.).

### 2.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Rozwój przestrzenny gminy jest determinowany elementami kształtującymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy tj. uwarunkowaniami środowiskowymi, na które dodatkowo nakładają się ograniczenia wynikające z ustanowionych obszarowych form ochrony (wybrzeże Bałtyku i Zalewu Szczecińskiego, Woliński Park Narodowy i Delta Wsteczna Świny), uwarunkowaniami infrastrukturalnymi (droga krajowa nr 3 i linia kolejowa nr 401) oraz istniejącym zainwestowaniem. Elementy te tworzyły i nadal stanowią zasadnicze ramy dla formułowania kierunków rozwoju przestrzennego i kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej. Określone w studium kierunki rozwoju stanowią zatem kontynuację i rozwinięcie ustaleń przyjętych w obowiązującym studium przy uwzględnieniu aktualnych uwarunkowań, ustaleń dokumentów strategicznych i potrzeb gminy w zakresie podnoszenia jakości życia i atrakcyjności turystycznej gminy. Zmiany dotyczą głównie:

- kształtowania struktury funkcjonalnej z dostosowaniem do stanu zainwestowania i planowanych kierunków rozwoju,
- **wprowadzenia strefy zabudowy śródmiejskiej jako "zgrupowania intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy", na obszarze wchodzącym w zakres działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 i 299 obręb 20 Międzyzdroje, znajdujących się (zgodnie z rysunkiem kierunków studium) w strefie dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t., do 40 m n.p.t. oraz do 55 m n.p.t. Zgodnie z definicją zawartą w §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2019 r. poz. 1065) przez, zabudowę śródmiejską należy rozumieć "zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej**

***w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy", przy czym wprowadzenie na ww. obszarze pojęcia zabudowy śródmiejskiej w niniejszej zmianie studium nie zamyka możliwości jej wyznaczenia na innych obszarach, zgodnie z ww. przepisami odrębnymi.***

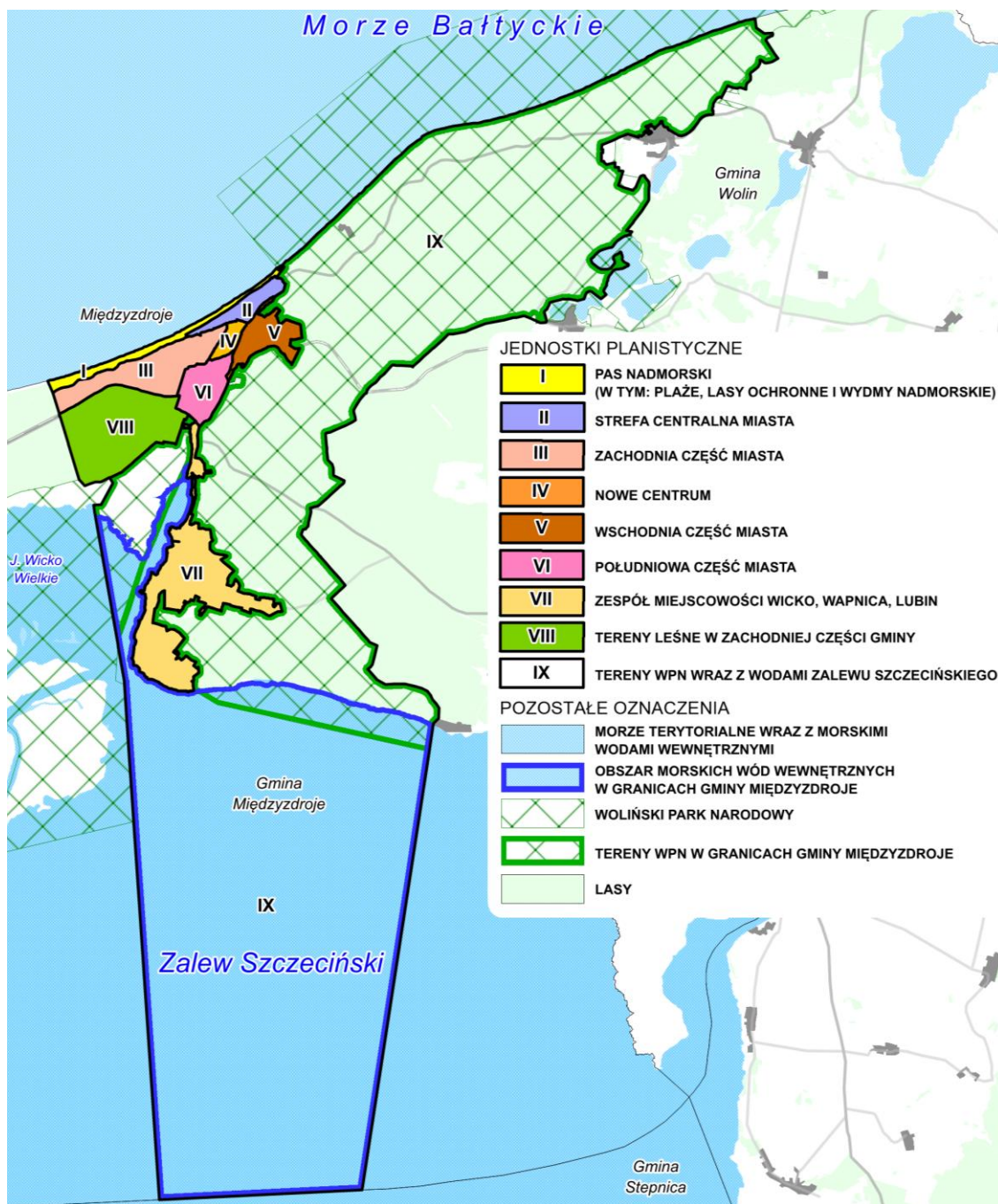
- przekształceń w ramach struktur funkcjonalno-przestrzennych,
- parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i zabudowy,
- kształtowania systemu przestrzeni publicznych,
- realizacji inwestycji celu publicznego,
- oraz potrzeby uwzględniania uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

Dla potrzeb studium na terenie gminy określone zostały następujące obszary planistyczne (struktury funkcjonalno-przestrzenne):

- I. Pas nadmorski (w tym: plaże, wydmy nadmorskie i lasy ochronne w pasie technicznym).
- II. Strefa centralna miasta.
- III. Zachodnia część miasta,
- IV. Nowe Centrum.
- V. Wschodnia część miasta.
- VI. Południowa część miasta.
- VII. Zespół miejscowości Wicko, Wapnica, Lubin.
- VIII. Tereny leśne w zachodniej części gminy (poza WPN).
- IX. Tereny WPN wraz z wodami Zalewu Szczecińskiego.



Rysunek 7. Podział na jednostki planistyczne



Źródło: opracowanie własne RBGPWZ

Dla poszczególnych obszarów planistycznych, charakteryzujących się zbliżonymi uwarunkowaniami środowiskowymi, sposobem użytkowania czy też statusem prawnym, sformułowano wytyczne i kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Wewnątrz obszarów planistycznych wskazano szczegółowe ustalenia funkcjonalne – granice ustaleń planistycznych do implementacji w planach miejscowych, do których odniesione zostały ustalenia studium.

Zgodnie z Rozdziałem I. Wprowadzenie, pkt 3. w formułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniono odrębność formalną i administracyjną terenów Wolińskiego Parku Narodowego i morskich wód wewnętrznych.

### I. Pas nadmorski (w tym: plaże, wydmy nadmorskie i lasy ochronne)

Obszar planistyczny obejmujący pas plaż i wydm nadmorskich rozciągających się wzdłuż Mierzei Przytorskiej od zachodniej granicy gminy do przystani rybackiej w Międzyzdrojach i ograniczony od strony południowej granicą pasa technicznego brzegu morskiego. W przeważającej części jest to teren plaż, niezabudowany, stanowiący pas techniczny brzegu wód morskich oraz lasów ochronnych znajdujących się na jego granicach.



#### Obecne użytkowanie:

Plaża piaszczysta, wydmy wraz z zielenią ochronną, zabudowa związana z bezpośrednim dostępem do brzegu tj.: zejścia do plaży wraz z towarzyszącą infrastrukturą, stacja meteorologiczna, przystań morska w Międzyzdrojach (molo), przystań morska nr 1 w Międzyzdrojach (p. rybacka).

#### Zagrożenia i konflikty:

- zagrożenia naturalne – powódzie, sztormy,
- funkcja ochronna pasa technicznego i antropopresja,
- presja urbanizacyjna i rozprzestrzenianie się stref zabudowy na terenach leśnych na zapleczu wydm i pasa technicznego,
- niebezpieczeństwo wystąpienia kolizji ptaków z elewacjami przeszklonych obiektów wysokich,
- uciążliwości i zagrożenia powodowane przez erozję terenu, w obrębie nie przystosowanych odpowiednio dróg pieszych,
- trwałe zagospodarowanie w obrębie plaży.

**Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne:**

Strategicznym celem jest ochrona walorów środowiskowych i krajobrazowych plaży i wydm oraz racjonalne ich wykorzystanie dla celów turystycznych, wypoczynkowych i uzdrowiskowych. Utrzymanie obecnego sposobu wykorzystania terenu: plaża, zieleń ochronna, w tym leśna, tereny służące turystyce, rekreacji, rozrywce i wypoczynkowi, kładki piesze, moło, pomosty i morskie przystanie.

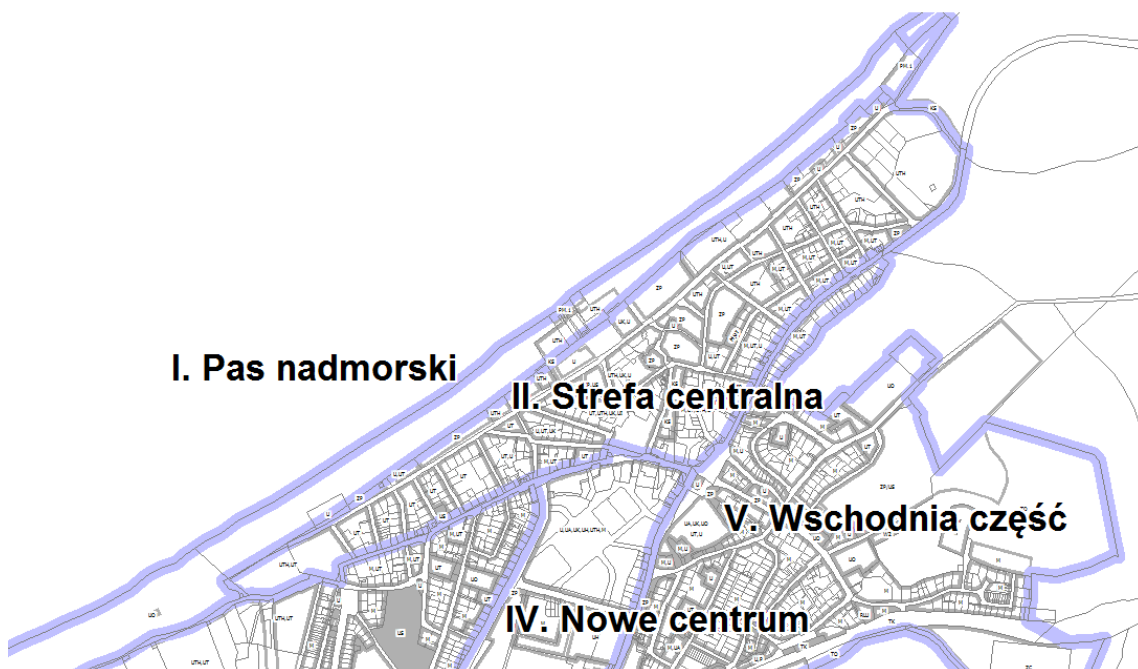
Zasady i zalecenia służące realizacji celów zagospodarowania przestrzennego i ochrony ładu przestrzennego:

- 1) plażę należy zachować w stanie naturalnym, ingerencję budowlaną należy ograniczyć do koniecznego minimum (tymczasowe obiekty służące prowadzeniu działalności związanej z rekreacją, rozrywką i wypoczynkiem na plaży);
- 2) wobec małej odporności wydm konieczna jest ochrona cennych elementów przyrodniczych przed antropopresją;
- 3) w strefie wydm dopuszczalna jest lokalizacja urządzeń i obiektów nawigacyjnych dla potrzeb żeglugi, a także ciągów pieszych z tarasami widokowymi;
- 4) poza obiektami wymienionymi w studium obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej ingerujących w ekspozycję widokową, zakaz ten nie dotyczy urządzeń turystyczno-rekreacyjnych ustawianych na plaży wyłącznie na okres sezonu letniego oraz oznakowania nawigacyjnego;
- 5) promenadę nadmorską na koronie wydmy i przejścia na plażę należy realizować wyłącznie jako przejścia skanalizowane, bez możliwości swobodnej penetracji wydm, przejścia przez koronę i po koronie wydmy należy prowadzić na kładkach uniesionych ponad powierzchnię terenu w sposób zapewniający ochronę przed wywiewaniem piasku spod kładek;
- 6) przy ciągach pieszych prowadzonych po koronie wydm i przejściach na plażę dopuszcza się lokalizację punktów widokowych – tarasów;
- 7) dopuszcza się rozbudowę moło w granicach przystani morskiej;
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, w tym obiektów zamieszkania zbiorowego w sąsiedztwie moła (wyłącznie w obszarze określonym na rysunku studium), w tym w granicach pasa technicznego przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 9) projektowane obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła;
- 10) planowane oświetlenie obiektów, ~~o ile nie będzie~~ widoczne z wody, nie może powodować oślepiania **nawigatorów** statków manewrujących na pobliskim akwenu;
- 11) teren przystani morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach (przystań rybacka) wskazuje się jako obszar wymagający przekształceń i rehabilitacji, w ramach przystani dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej – turystycznej, gastronomicznej oraz kulturowej (muzeum rybactwa);
- 12) obsługa komunikacyjna plaży poprzez istniejące i planowane przejścia i zjazdy, obsługa wydm dopuszczalna jedynie w formie sięgaczy z czasowym dopuszczeniem ruchu kołowego;
- 13) na etapie sporządzania planów miejscowych należy uwzględnić ochronę istniejących i proponowanych form ochrony przyrody, siedlisk przyrodniczych (w szczególności priorytetowego „Nadmorskie wydmy szare 2130”) oraz krajobrazu. Realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie powinna wnosić skutków negatywnych na występujące formy ochrony przyrody oraz siedliska przyrodnicze.
- 14) w odniesieniu do pasa technicznego brzegu wód morskich występują następujące ograniczenia inwestycyjne dotyczące możliwości zabudowy i zagospodarowania, w szczególności:
  - ewentualna zmiana zagospodarowania powinna zostać ograniczona do niezbędnego minimum (np. celem ogólnodostępnego dojścia/dojazdu do wody na przedłużeniu istniejących dróg, wykonania ciągów pieszych/ rowerowych, platform widokowych, wież widokowych, sanitariatów);
  - dopuszcza się lokalizowanie sezonowych (od maja do września) obiektów budowlanych wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i infrastrukturą, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej przy plaży, usuwanych po tym okresie;
  - przyjęte rozwiązania techniczne oraz realizacja przedsięwzięcia powinny bezwzględnie gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego;
  - dla terenów, na których planowana jest działalność rybacka/ związana z turystyką wodną przed przystąpieniem do uzgadniania sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu należy wyznaczyć granice przystani i wyłączyć te tereny z pasa technicznego.



## II. Strefa centralna

Obszar planistyczny obejmujący nadmorską część miasta Międzyzdroje. Wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna skupiająca historyczne zabudowania i zagospodarowanie kurortu, w tym zabytkowy Park Zdrojowy im. Fryderyka Chopina, wydzielona od zachodu i północy granicą pasa technicznego, od wschodu – ul. Campingową i dalej w kierunku południowym – ul. Zwycięstwa oraz od południa – ulicami Gryfa Pomorskiego - Dąbrówki – Gryfa Pomorskiego.



### Obecne użytkowanie:

Pensjonaty, hotele, domy wycieczkowe, tzw. apartamentowce, budynki mieszkalne, obiekty handlowe, gastronomiczne, usługowe, obiekty użyteczności publicznej i administracji, usługi kultury i rozrywki oraz przestrzenie publiczne (m.in. Park Zdrojowy im. Fryderyka Chopina, Międzynarodowy Dom Kultury, Amfiteatr, Promenada Gwiazd i plac miejski przed molo), ciągi pieszo-jezdne, obiekty i urządzenia sportowe, obszary zadrzewione i tereny zieleni urządzonej wzdłuż pasa technicznego.

### Zagrożenia i konflikty:

- ochrona wartości kulturowych obszaru wobec doraźnych interesów gospodarczych (zagęszczenie sezonowych, tymczasowych punktów handlowych i gastronomicznych o niskim standardzie lub substandardowych),
- lokalizacja wysokiej zabudowy bez uwzględnienia skali zabudowy historycznej – bezpowrotna utrata ukształtowanej historycznie sylwetki miasta – kurortu,
- niebezpieczeństwo wystąpienia kolizji ptaków z elewacjami przeszklonych obiektów wysokich,
- dewastacja i dekapitalizacja historycznej zabudowy kurortu,
- uciążliwość ruchu drogowego i kolizje z ruchem pieszym,
- zmniejszenie zasobów zieleni przyulicznej,
- lokalizacja zabudowy „mieszkalno-apartamentowej” w miejsce likwidowanej zabudowy pensjonatowej.

### Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne:

Strefa centralna miasta jest terenem o najwyższej atrakcyjności w skali miasta i całej gminy, wynikającej z realizowanej funkcji, nagromadzenia wartości kulturowych i unikalnej lokalizacji. Zasadniczym celem zagospodarowania strefy jest utrzymanie charakteru kurortu i podniesienie standardu zabudowy i zagospodarowania terenu. Funkcja wypoczynkowo-rehabilitacyjna realizowana głównie w tej części miasta będzie podstawową funkcją miastotwórczą Międzyzdrojów. Od jej atrakcyjności i jakości bezpośrednio zależy dalszy rozwój miasta i rozwój gospodarczy gminy.

Docelowe przeznaczenie terenu: strefa centralna miasta - tereny i obiekty służące wypoczynkowi, rekreacji i rozrywce, reprezentacyjne przestrzenie publiczne, zieleń urządzona.

Zasady i zalecenia służące realizacji celów zagospodarowania przestrzennego i ochrony ładu przestrzennego:

- 1) układ ulic oraz zabytkową zabudowę i zagospodarowanie terenu obejmuje się ochroną na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, ustalonych w studium i w planach miejscowych;
- 2) ochronie podlega historyczny układ parcelacji i lokalizacji zabudowy - utrzymanie typu zabudowy wolnostojącej na wydzielonych działkach;
- 3) ochronie podlegają tereny zieleni parkowej;
- 4) dopuszcza się rozbiórkę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz budowę nowych budynków i obiektów w ramach ustalonej na rysunku studium struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów;
- 5) formę nowej zabudowy należy dostosować do skali zabudowy historycznej z wyłączeniem miejsc (oznaczonych na rysunku studium) dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t., do 40 m n.p.t. oraz do 55 m n.p.t.,
- 6) dla działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 i 299 obręb 20, Międzyzdroje, (znajdujących się w strefie dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t., do 40 m n.p.t. oraz do 55 m n.p.t.), z uwagi na docelowe zgrupowania intensywnej zabudowy i charakter strefy "starej" części Międzyzdrojów oraz fakt wykształcenia się, tym samym centralnej części "dawnej" dzielnicy miasta Międzyzdroje, objętej w niniejszym Studium "Strefą Centralną", wprowadza się charakter "zabudowy śródmiejskiej" zgodnie z definicją przyjętą w przepisach odrębnych.**
- 7) projektowane obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł;
- 8) planowane oświetlenie obiektów, o ile nie będzie widoczne z wody, nie może powodować oślepiania **nawigatorów** statków manewrujących na pobliskim akwenu;
- 9) w organizacji przestrzeni publicznych należy uwzględnić preferencję dla ruchu pieszego, rowerowego oraz środków transportu zbiorowego w tym transportu elastycznego, docelowo obsługa komunikacyjna dopuszczalna będzie jedynie w formie ruchu uspokojonego wyłącznie poprzez ciągi pieszo-jezdne i sięgacze (obsługa obiektów usługowych, zjazdy na plażę, dojazd do posesji itp.);
- 10) w obszarze całej strefy ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem lokalizacji obiektów związanych z organizacją imprez okolicznościowych, festiwali, koncertów, zorganizowanych jarmarków, festynów itp. na czas trwania tych wydarzeń;
- 11) poza oznaczonymi na rysunku studium strefami lokalizacji parkingów w ramach terenów obsługi komunikacji na terenach niezabudowanych dopuszcza się lokalizację parkingów dla samochodów osobowych i autobusów do czasu ich wykorzystania zgodnego z ustalonym przeznaczeniem.

Całą strefę wskazuje się jako obszar wymagający podejmowania działań w zakresie rewitalizacji i rehabilitacji zdegradowanej przestrzeni miejskiej, obejmujących m.in. przekształcenie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, wprowadzanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania terenu, zagospodarowania przestrzeni publicznych i inne na rzecz ochrony ładu przestrzennego. Działania te zakładają przede wszystkim docelową likwidację substandardowej zabudowy usługowej (handlowej, gastronomicznej, rozrywkowej i zakwaterowania), w tym obiektów tymczasowych, przebudowę obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej – stacji transformatorowych i linii napowietrznych, uregulowanie zasad ekspozycji reklamy i informacji wizualnej, wprowadzenie ujednoczonego systemu informacji miejskiej i wyposażenia przestrzeni publicznych w tzw. „meble uliczne”.

### III. Zachodnia część miasta

Obszar planistyczny obejmujący zachodnią część miasta oraz tereny leśne położone na zachód od miasta. Ograniczony jest od północy granicą pasa technicznego, ulicami Gryfa Pomorskiego – Dąbrówki - Gryfa Pomorskiego, od wschodu ulicą Nowomyśliwską, od południa obejmuje teren hotelu Wolin, następnie wydzielenie biegnie ulicą Usługową, Armii Krajowej i dalej wzdłuż granicy lasu do linii kolejowej. Następnie wzdłuż nasypu linii kolejowej do zachodniej granicy gminy.



#### Obecne użytkowanie:

W części zachodniej teren zalesiony - lasy Nadleśnictwa Międzyzdroje, śródlądowe obiekty wypoczynkowe, mieszkaniowe i apartamentowe rozlokowane wzdłuż pasa technicznego.

W części wschodniej tereny zabudowy jednorodzinnej, pensjonatowej i usługowej, usług zakwaterowania (zagospodarowane tereny zielone, pola namiotowe, ośrodki wypoczynkowe), obiekty oświaty i wychowania (przedszkole) i sportu (stadion miejski).

#### Zagrożenia i konflikty:

- brak właściwej ekspozycji dla stylistycznych wzorców w zabudowie (przesłanianie, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, dogęszczanie parceli i rozdrobnienie funkcjonalne), konglomerat form, stylu i środków wyrazu architektonicznego lub całkowity jego brak,
- odcięcie miasta od jego naturalnego zielonego zaplecza rekreacyjnego pasem substandardowej zabudowy o charakterze usługowym, brak funkcjonalnych i czytelnych powiązań miasta z terenami zieleni,
- niebezpieczeństwo wystąpienia kolizji ptaków z elewacjami przeszklonych obiektów wysokich,
- presja urbanizacyjna na tereny leśne.

#### Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne:

Zagospodarowanie strefy styku miasta z terenami leśnymi będzie decydujące dla jakości życia w mieście i oferowanego standardu urbanistycznego. Otwarcie miasta ku terenom zielonym i zachodniej części plaży jest warunkiem koniecznym dla podniesienia atrakcyjności miasta oraz umożliwienia rozbudowy usług turystycznych na terenach podmiejskich.

Strategicznym celem zagospodarowania tej części miasta jest likwidacja obszarów substandardowego zagospodarowania, przełamanie barier izolujących miasto od jego bezpośredniego otoczenia i przekształcenie strefy podmiejskiej w związany ze strukturą miasta park leśny.

Docelowe przeznaczenie terenu: tereny i obiekty służące wypoczynkowi, rozrywce i rekreacji, tereny mieszkaniowe, tereny rekreacyjne i sportowe, tereny leśne i park leśny, zieleń izolacyjna, infrastruktura na potrzeby wykorzystania energii wód geotermalnych, zasobów gazu i rozbudowy bazy rekreacyjno-wypoczynkowej.

Zasady i zalecenia służące realizacji celów zagospodarowania przestrzennego i ochrony ładu przestrzennego:

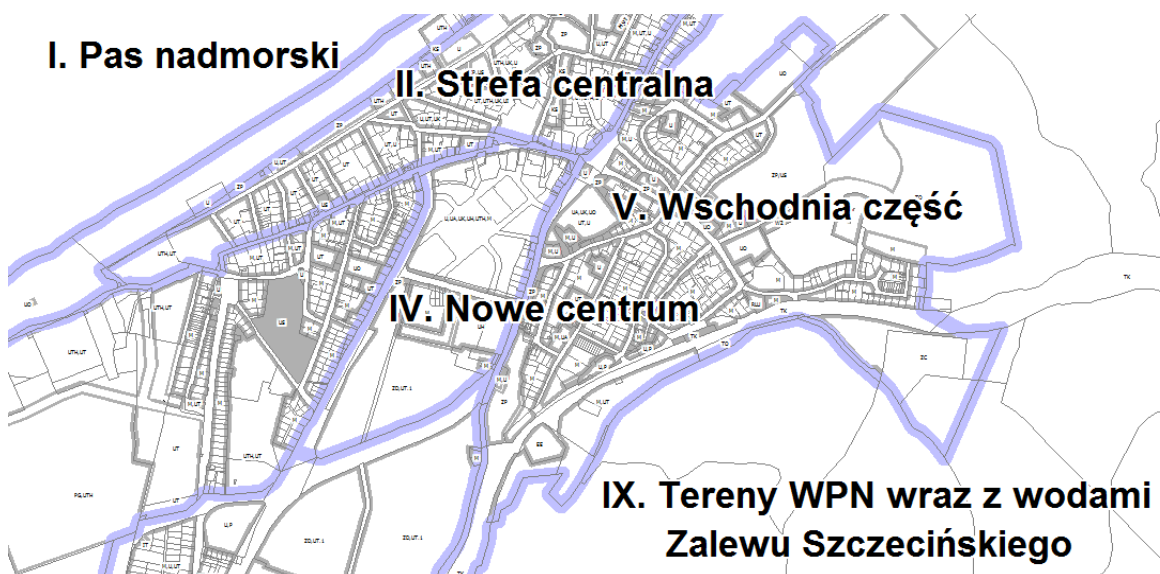
- 1) objęcie działaniami rehabilitacyjnymi obszarów zabudowy substandardowej (zespoły domków campingowych, prowizoryczne pola namiotowe, obiekty usługowe);

- 2) uzbrojenie terenu i budowa dróg dojazdowych oraz ciągów komunikacji pieszej do ośrodków wypoczynkowych w budowlanej strefie zadrzewionej – przedłużenie promenady w kierunku zachodnim oraz powiązań poprzecznych z ulicami Nowomyśliwską, Polną, Gryfa Pomorskiego i Dąbrówki;
- 3) w rejonach oznaczonych na rysunku studium dopuszcza się zabudowę do 40 m n.p.t. oraz do 55 m n.p.t.,
- 4) projektowane obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła;
- 5) planowane oświetlenie obiektów, o ile nie będzie widoczne z wody, nie może powodować oślepiania **nawigatorów** statków manewrujących na pobliskim akwenu;
- 6) budowa parkingu w strefie obsługi zachodniej części plaży i promenady (wg orientacyjnego wskazania na rysunku studium);
- 7) zagospodarowanie części terenu lasu gospodarczego jako parku leśnego (ścieżki, miejsca wypoczynku, infrastruktura komunalna, dojścia do plaży);
- 8) lokalizacja zakładu górniczego - pozyskiwanie energii wód geotermalnych w celach rekreacyjnych, balneologicznych i grzewczych, w tym możliwość lokalizacji odwiertów na obszarach leśnych;
- 9) lokalizacja zakładu górniczego - lokalizacja urządzeń i infrastruktury na potrzeby eksploatacji złoża gazu;
- 10) rozbudowa bazy turystycznej i infrastruktury towarzyszącej, w tym bazującej na energii wód geotermalnych;

Zagospodarowanie strefy „leśnej” i terenów w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zainwestowanych zachodniej części miasta będzie się odbywało zgodnie z zasadami określonymi w studium niezależnie od ostatecznej decyzji w sprawie podjęcia eksploatacji wód geotermalnych lub jej zaniechania.

#### IV. Nowe Centrum

Obszar planistyczny obejmujący środkową część miasta, tzw. „Nowe Centrum” ograniczony ulicami Gryfa Pomorskiego, Niepodległości, Adama Wodziczki i Nowomyśliwską.



#### Obecne użytkowanie:

W części północnej zabudowa usługowa, mieszkalno-usługowa, w części południowej rodzinne ogrody działkowe użytkowane również jako tereny rekreacji i wypoczynku, w tym na potrzeby zakwaterowania turystycznego, uzupełniająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W centralnej części obszar niezabudowany, dla którego realizowane są obecnie na podstawie obowiązującego planu miejscowego przedsięwzięcia infrastrukturalne i budowlane zmierzające do wykształcenia nowego centrum administracyjnego miasta, mieszczącego ratusz miejski, bibliotekę, ośrodek pomocy społecznej, przychodnię zdrowia, plac miejski jak również zabudowę mieszkaniową, usługi towarzyszące i parkingi.



**Zagrożenia i konflikty:**

- konflikt funkcjonalny między funkcjami turystycznymi, usługowymi, mieszkalnymi a funkcją rodzinnych ogrodów działkowych,
- wzmożone zapotrzebowanie na miejsca parkingowe.

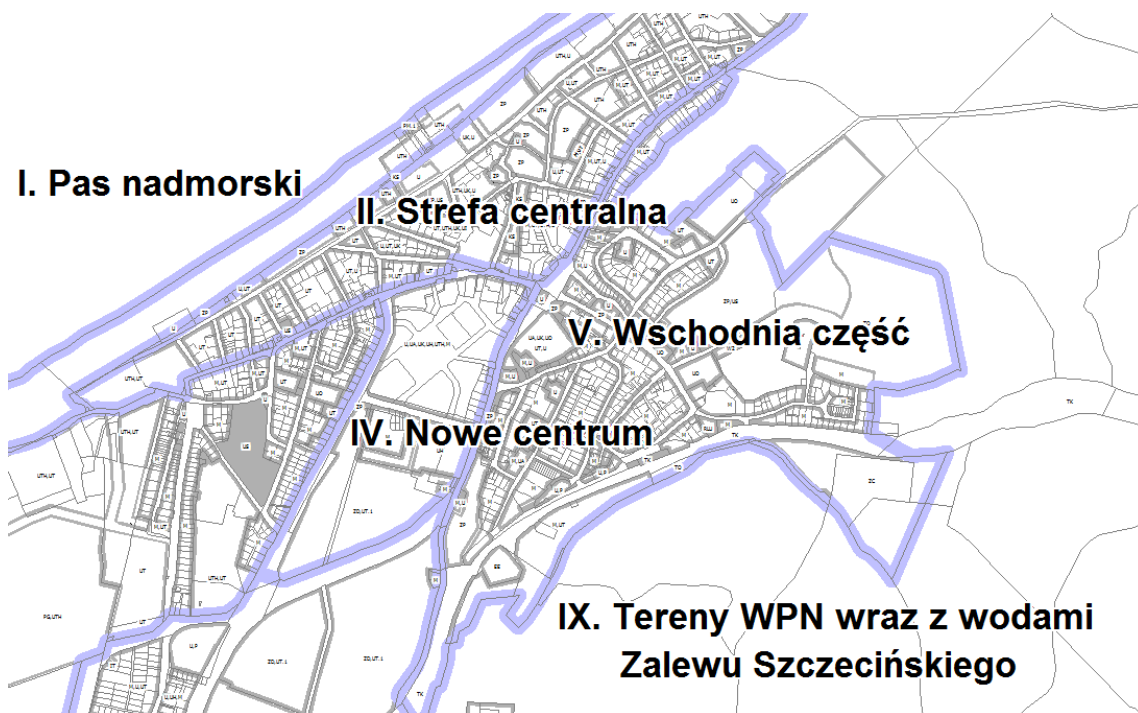
**Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne:**

Zasady i zalecenia służące realizacji celów zagospodarowania przestrzennego i ochrony ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 2) dostosowanie kompozycji urbanistycznej i wykształcenie czytelnych powiązań ze strefą centralną oraz pozostałymi obszarami miasta,
- 3) preferencja dla funkcji usługowej, centrotwórczej jako docelowej i podstawowej funkcji tej części miasta,
- 4) wykształcenie przestrzeni publicznej - w tym zagwarantowanie niezbędnej ilości przestrzeni zielonych ogólnodostępnych,
- 5) ograniczenie ruchu samochodowego z preferencją dla modelu ruchu uspokojonego oraz ciągów pieszo-jezdných;
- 6) u zbiegu ulic Niepodległości i Komunalnej lokalizacja obiektu handlowego;
- 7) dla terenów ogrodów działkowych zakłada się utrzymanie dotychczasowej funkcji.

**V. Wschodnia część miasta**

Obszar planistyczny obejmujący wschodnią część miasta. Wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna ograniczona od północy, wschodu i południa granicami WPN, a od strony zachodniej ulicami Niepodległości i Zwycięstwa.

**Obecne użytkowanie:**

Są to tereny w przeważającej części zabudowane, o funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi funkcji mieszkaniowej (znaczna część stałych miejsc zamieszkania skupiona jest we wschodniej części miasta). Funkcji mieszkaniowej towarzyszą usługi zakwaterowania, obiekty i tereny oświaty (szkoła podstawowa, gimnazjum), kultury, wypoczynku, rekreacji i sportu (m.in.: siedziba dyrekcji i Muzeum WPN, ośrodki wypoczynkowe, boiska i place zabaw, park linowy), kultu religijnego (kościół), cmentarz komunalny, tereny kolei wraz z dworcem PKP, tereny infrastruktury technicznej, oraz po stronie wschodniej tereny leśne, lecznica weterynaryjna, stacja uzdatniania wody i ujęcie wody podziemnej Międzyzdroje. Część terenu (poza zwartym kompleksem parku) pozostaje w administracji WPN.

**Zagrożenia i konflikty:**

- przebieg magistralnej linii kolejowej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej,
- uciążliwości wynikające z położenia dworca kolejowego i przemieszczeń turystów w relacji dworzec - plaża - dworzec,
- rozdrobniona lokalizacja funkcji zakwaterowania w ramach zabudowy mieszkaniowej,
- podobszar ochronny B zbiornika GZWP nr 102 wymagający szczególnych działań ochronnych.

**Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne:**

Główne cele zagospodarowania strefy to zapewnienie wysokiej jakości życia w mieście jego stałym mieszkańcom, co wymaga ochrony terenów mieszkaniowych przed presją i uciążliwością ruchu turystycznego (ruch komunikacyjny, zakwaterowanie, usługi towarzyszące) przy jednoczesnym utrzymaniu i rozbudowie infrastruktury stanowiącej o atrakcyjności miasta nie tylko przez pryzmat strefy przybrzeżnej (Muzeum WPN, rekreacyjne zagospodarowanie terenów zadrzewionych w sąsiedztwie szkoły i ujęcia wód podziemnych, park linowy, kładki w koronach drzew). Ponadto zapewnienie podstawowych usług komunalnych (cmentarz).

Zasady i zalecenia służące realizacji celów zagospodarowania przestrzennego i ochrony ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 2) preferencja dla funkcji mieszkaniowej jako docelowej, podstawowej funkcji tej części miasta – rozbudowa, przebudowa, nadbudowa i budowa nowych budynków w nawiązaniu do skali i kompozycji urbanistycznej wykształconej struktury zabudowy istniejącej w ramach ustalonej na rysunku studium struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów,
- 3) dopuszcza się usługi związane z wypoczynkiem, rekreacją i zakwaterowaniem, w tym na bazie istniejących obiektów i terenów;
- 4) dopuszcza się przekształcenie terenów położonych na południe od linii kolejowej w kierunku funkcji mieszkalnej i usługowej;
- 5) reorganizacja funkcji transportowej – lokalizacja parkingu dla rowerów (wypożyczalnia rowerów), lokalizacja parkingu dla miejskiego transportu zbiorowego i transportu elastycznego w otoczeniu dworca kolejowego, lokalizacja parkingu w sąsiedztwie planowanego parku linowego;
- 6) rekreacyjne zagospodarowanie terenów zadrzewień, rozbudowa parku linowego – „kładki w koronach drzew” oraz infrastruktury towarzyszącej;
- 7) zabezpieczenie ujęcia wody (studni zlokalizowanych poza terenem stacji wodociągów - stacji uzdatniania);
- 8) w odniesieniu do podobszaru ochronnego B zbiornika GZWP nr 102 obowiązują przepisy odrębne; w zagospodarowaniu terenu należy unikać rozwiązań ingerujących w warstwy zabezpieczające wody podziemne, w szczególności należy wyłączyć możliwość lokalizacji oczyszczalni przydomowych i wykonywania otworów wiertniczych w celu wykorzystania ciepła Ziemi;
- 9) ograniczenie ruchu samochodowego, preferencja modelu uspokojonego ruchu, ograniczenie dostępności ulic dla samochodów ciężarowych i autobusów wyłącznie do ulic układu podstawowego.

## VI. Południowa część miasta

Obszar planistyczny obejmujący południową część miasta. Od zachodu przylega do terenów leśnych, od północy graniczy z ulicami Armii Krajowej i Usługową, terenem hotelu Wolin, następnie ulicami Wodniczki i Nowomyśliwską do zbiegu z ul. Niepodległości. Od strony wschodniej ograniczony ul. Niepodległości i Nadbrzeżną, natomiast od strony południa granicą WPN i drogą krajową nr 3. Obszar zurbanizowany, o bardzo zróżnicowanym sposobie użytkowania, standardzie i stanie technicznym zabudowy.



### Obecne użytkowanie:

Są to tereny zurbanizowane, ale w znacznej części niezabudowane. Część zabudowana obejmuje tereny obsługi komunikacji (stacje paliw), składy budowlane, bazy i składy, usługi handlu, tereny technicznej obsługi miasta - oczyszczalnia ścieków, GPZ 110/15kV, gazowa stacja redukcyjna wysokiego ciśnienia, stacja przekaźnikowa GSM, teren zrekultywowanego składowiska odpadów komunalnych, tereny usługowe w zakresie rekreacji i rozrywki (park miniatur), a także osiedle mieszkalno-usługowe (usługi z zakresu zakwaterowania, wypoczynku i rekreacji, usługi rzemiosła, warsztaty itp.). Przeważającą część terenu stanowią rodzinne ogrody działkowe. Strefę przecina nasyp linii kolejowej.

### Zagrożenia i konflikty:

- rozwój funkcji uciążliwych dla środowiska, wzrost uciążliwości i zagrożeń szkodliwych,
- konflikt funkcjonalny między funkcjami usług w zakresie rekreacji i wypoczynku, zabudową mieszkaniową a obiektami technicznej obsługi miasta i usług uciążliwych (stacja transformatorowa GPZ, oczyszczalnia ścieków, składy i bazy, usługi uciążliwe i jednocześnie kwatery turystyczne, budynki mieszkalne),
- substandardowe zagospodarowanie terenów usługowych i obiektów mieszkaniowo-turystycznych (prowizoryczne pola namiotowe na terenach zabudowy jednorodzinnej),
- dekapitalizacja i degradacja zabudowy i zagospodarowania terenu,
- brak ochrony terenów mieszkaniowych, rekreacji i wypoczynku przed uciążliwością usług rzemiosła, składów, baz, magazynów i komunikacji.

### Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne:

Strategicznym celem zagospodarowania tej części miasta jest likwidacja obszarów substandardowego zagospodarowania i uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej zgodnie z ustalonym na rysunku studium podziałem funkcjonalnym – przeznaczeniem terenów.

Docelowe przeznaczenie: produkcja, składy i usługi, techniczna obsługa miasta, produkcja energii ze źródeł odnawialnych (fotowoltaika na terenie zrekultywowanego składowiska odpadów i na terenie oczyszczalni ścieków), usługi handlu, w tym parking buforowy, zabudowa mieszkalna

i zabudowa rekreacji indywidualnej, użytki zielone.

Zasady i zalecenia służące realizacji celów zagospodarowania przestrzennego i ochrony ładu przestrzennego:

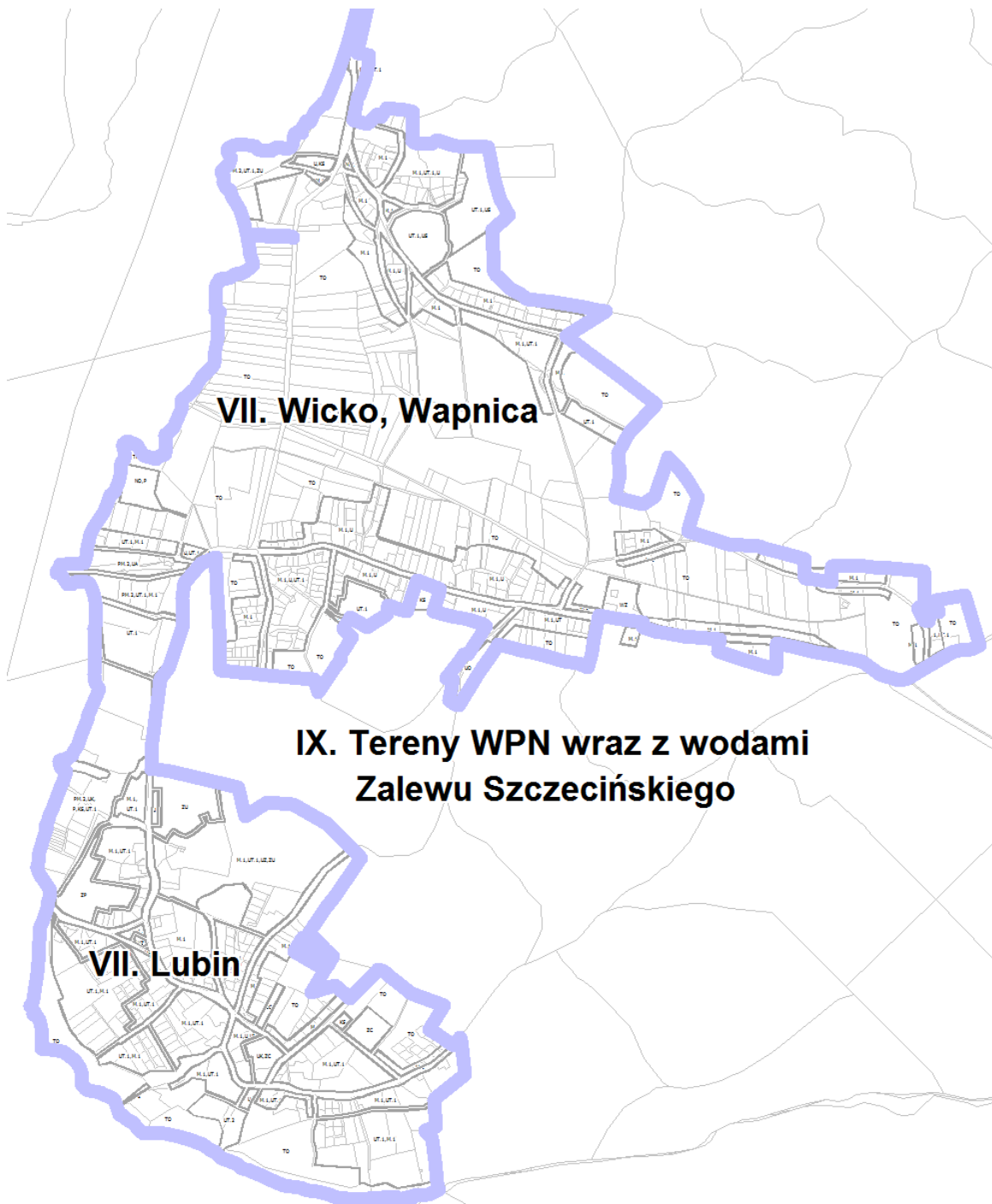
- 1) likwidacja substandardowej zabudowy i elementów zagospodarowania terenu,
- 2) budowa połączeń drogowych, pieszych i rowerowych oraz modernizacja i dostosowanie istniejącego układu drogowego do docelowego układu powiązań komunikacyjnych (w tym przebudowa skrzyżowania ulic Nowomyśliwskiej, Niepodległości, Wodniczki),
- 3) w części zabudowanej uzupełnienia zabudowy budynkami wolnostojącymi (także zespołami budynków) na wydzielonych działkach dostosowanymi do skali i charakteru zabudowy sąsiedniej;
- 4) na terenie zrekultywowanego składowiska odpadów komunalnych dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznej o mocy powyżej 100 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą (nie ma konieczności ustalenia strefy ochronnej);
- 5) ustala się rezerwę terenu na potrzeby rozbudowy oczyszczalni ścieków i budowy instalacji do przetwarzania lub bezpośredniego wykorzystania osadów z procesu oczyszczania jako źródła energii;
- 6) na terenach usług rzemiosła, produkcyjno-składowych dopuszczalna lokalizacja obiektów służących zaopatrzeniu i obsłudze terenu miasta i gminy;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów powodujących uciążliwość wykraczającą poza granice terenu prowadzonej działalności lub ograniczających możliwość korzystania z terenów sąsiednich;
- 8) dla terenów ogrodów działkowych zakłada się utrzymanie dotychczasowej funkcji.



### VII. Zespół miejscowości Wicko, Wapnica, Lubin

Obszar obejmuje tereny położone na południe od drogi krajowej nr 3 pomiędzy brzegiem jezior Wicko Małe, Wicko Wielkie i Zalewu Szczecińskiego od zachodu i południa a granicą WPN od wschodu.

Sieć osadniczą obszaru stanowią miejscowości: Zalesie, Wicko, Wapnica, Trzciągowo, Lubin. Część terenu (poza zwartym kompleksem parku) pozostaje w administracji WPN.



#### Obecne użytkowanie:

W obrębie miejscowości Zalesie, Wicko, Wapnica, Trzciągowo, Lubin: zabudowa mieszkaniowa i pensjonatowa, w strefie brzegowej morskie przystanie rybackie, przystań jachtowa w Wapnicy, nieurządzone użytki zielone, ruiny cementowni, w strefie zabudowy jednostek osadniczych obiekty użyteczności publicznej, ośrodki wypoczynkowe, kościoły i cmentarze. Zanik funkcji rolniczej. Obszar przecięty sieciami infrastruktury technicznej – linie WN 110 kV i gazociągi wysokiego ciśnienia.

**Zagrożenia i konflikty:**

- dewastacja krajobrazu przez napowietrzne linie elektroenergetyczne,
- strefy kontrolowane gazociągów i pasy funkcyjne linii elektroenergetycznych przecinające strefę
  - bez możliwości zainwestowania,
- presja zabudowy w strefie brzegowej (narażonej na niebezpieczeństwo powodzi),
- presja zabudowy w strefie brzegów klifowych (Lubin) i na obszarach potencjalnie predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych (Lubin, Wicko, Zalesie),
- ingerencja zabudowy i infrastruktury w strefę chronionego krajobrazu wstecznej delty Świny,
- podobszar ochrony B zbiornika GZWP nr 102 wymagający szczególnych działań ochronnych.

**Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne:**

Ciąg miejscowości położonych wzdłuż brzegu jezior Wicko Małe, Wicko Wielkie oraz Zalewu Szczecińskiego stanowią naturalną rezerwę terenów rozwojowych (mieszaniowych, usługowych, w tym turystycznych) i zaplecze Międzyzdrojów.

Zakłada się rozwój funkcji mieszkaniowej, wypoczynkowej i towarzyszących im usług.

Zasady i zalecenia służące realizacji celów zagospodarowania przestrzennego i ochrony ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustaleń planów miejscowych;
- 2) rozwój zabudowy mieszkaniowej w ramach wykształconych struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych z możliwością włączenia terenów przyległych (wg rysunku studium) oraz na terenach wskazanych na ten cel w planach miejscowych;
- 3) rozwój zabudowy pensjonatowej, zabudowy rekreacji indywidualnej i usługowej w zakresie zakwaterowania oraz usług towarzyszących w zasięgu obszarów funkcjonalnych wskazanych na rysunku studium;
- 4) dopuszczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej, pensjonatowej i rekreacji indywidualnej do 9,5 m n.p.t. (nie dotyczy zabudowy istniejącej),
- 5) podtrzymanie w ograniczonym zakresie funkcji rolniczej (ogrodnictwa, itp.) jako podstawy dla funkcjonowania gospodarstw agroturystycznych i ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 6) teren byłej cementowni w Lubinie wskazuje się jako zdegradowany, wymagający przekształceń i działań rehabilitacyjnych w kierunku wykorzystania turystycznego, kulturowego i edukacyjnego;
- 7) przekształcenia i rehabilitacja terenów portowych i sąsiednich – w tym m.in. budowa hali szklarskiej w Wapnicy, budowa i przebudowa portu rybackiego w m. Lubin, budowa skansenu historii rybołówstwa w Lubinie;
- 8) dopuszczalna jest lokalizacja urządzeń i obiektów nawigacyjnych dla potrzeb żeglugi;
- 9) projektowane obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła;
- 10) planowane oświetlenie obiektów, ~~o ile nie będzie~~ widoczne z wody, nie może powodować oślepiania **nawigatorów** statków manewrujących na pobliskim akwenu;
- 11) budowa infrastruktury turystycznej, wypoczynku, sportu i rekreacji oraz infrastruktury na potrzeby turystycznego wykorzystania akwenów – w tym m.in. urządzenie plaży w Wapnicy, budowa dojścia i urządzenie plaży w Lubinie, zagospodarowanie terenów ekspozycji walorów krajobrazowych i kulturowych, budowa tarasów widokowych, kładek pieszych i pomostów w Wapnicy i Lubinie, budowa promenady na odcinku port jachtowy w Wapnicy do granicy m. Lubin, budowa zaplecza na potrzeby rekreacji i sportów wodnych, toru narciarstwa wodnego na jez. Wicko wraz z zapleczem lądowym;
- 12) w odniesieniu do podobszaru ochronnego B zbiornika GZWP nr 102 obowiązują przepisy odrębne; w zagospodarowaniu terenu należy unikać rozwiązań ingerujących w warstwy zabezpieczające wody podziemne, w szczególności należy wyłączyć możliwość lokalizacji oczyszczalni przydomowych i wykonywania otworów wiertniczych w celu wykorzystania ciepła Ziemi;
- 13) budowa infrastruktury dróg rowerowych i ciągów pieszych, w tym na przebiegu od ul. Wolińskiej wzdłuż drogi powiatowej 0001Z przez Zalesie, Wicko, Wapnicę do plaży w Lubinie;
- 14) budowa infrastruktury turystycznej wzdłuż dróg rowerowych, zagospodarowanie użytków zielonych, brzegów jez. Wicko Małe i Wicko Duże na potrzeby turystyki rowerowej i pieszej;
- 15) zagospodarowanie na potrzeby wykorzystania rekreacyjno-sportowego wyrobiska poeksploatacyjnego w Wicku;
- 16) eliminacja funkcji kolidujących z zasadami ochrony WPN i funkcji uciążliwych;
- 17) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami;

- 18) eliminacja agresywnych form zagospodarowania terenu w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych (docelowo do skablowania) i bazy kruszyw/betoniarni w Wicku;
- 19) ustalenie odległości linii zabudowy od korony klifów i brzegów, z uwzględnieniem wymagań związanych z koniecznością zapewnienia ochrony brzegu morskiego oraz warunków zawartych w przepisach odrębnych, w tym środowiskowych, nastąpi na etapie planowania miejscowego;
- 20) w zagospodarowaniu terenów należy ograniczać lokalizację obiektów budowlanych w zasięgu obszarów potencjalnych ruchów masowych i osuwiskowych oraz na terenach szczególnych warunków gruntowych występujących przede wszystkim na obszarze pasa technicznego. W przypadku uzasadnionej decyzji o lokalizacji, projektowanie obiektów budowlanych w tych obszarach powinno uwzględniać odpowiednią technikę posadawienia poszczególnych konstrukcji.
- 21) na etapie sporządzania planów miejscowych należy uwzględnić ochronę istniejących i proponowanych form ochrony przyrody, siedlisk przyrodniczych (w szczególności priorytetowych: „Ciepłolubnych, śródlądowych muraw napiaskowych - 6120” oraz Łęgów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych - 91E0”) oraz krajobrazu. Realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie powinna wnosić skutków negatywnych na występujące formy ochrony przyrody oraz siedliska przyrodnicze.
- 22) mając na uwadze występujące na obszarze gminy gatunki zwierząt objęte ochroną ścisłą i wymagające ochrony czynnej na etapie opracowywania planu miejscowego należy wskazać strefy ochrony ostoi dla tych gatunków zgodnie z art. 60 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- 23) w odniesieniu do pasa technicznego brzegu wód morskich występują następujące ograniczenia inwestycyjne dotyczące możliwości zabudowy i zagospodarowania, w szczególności:
  - w odniesieniu do brzegów wokół Zalewu Szczecińskiego (które są m.in.: podmokłe, niestabilne, o rzędnej poniżej stuletniej wody zalewowej, o niewielkiej szerokości pasa technicznego) oraz w odniesieniu do obszarów wydmowych i lasów ochronnych powinien obowiązywać zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem lokalizacji sanitariatów;
  - ewentualna zmiana zagospodarowania powinna zostać ograniczona do niezbędnego minimum (np. celem ogólnodostępnego dojścia/dojazdu do wody na przedłużeniu istniejących dróg, wykonania ciągów pieszych/ rowerowych, platform widokowych, wież widokowych, sanitariatów);
  - dopuszcza się lokalizowanie sezonowych (od maja do września) obiektów budowlanych wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i infrastrukturą, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej przy plaży, usuwanych po tym okresie;
  - przyjęte rozwiązania techniczne oraz realizacja przedsięwzięcia powinny bezwzględnie gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego;
  - dla terenów, na których planowana jest działalność rybacka/ związana z turystyką wodną przed przystąpieniem do uzgadniania sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu należy wyznaczyć granice przystani i wyłączyć te tereny z pasa technicznego.

### VIII. Tereny leśne

Obszar planistyczny obejmuje tereny leśne i zadrzewione poza WPN - Lasy Nadleśnictwa Międzyzdroje, linię kolejową, drogę krajową nr 3 położone w zachodniej części gminy.



#### Obecne użytkowanie:

Użytki leśne, użytki zielone, zadrzewienia i zakrzaczenia, linia kolejowa ze stacją Lubiewo i droga krajowa nr 3 z węzłem drogowym Międzyzdroje, przez obszar przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne i gazociągi wysokiego ciśnienia.

#### Zagrożenia i konflikty:

- bariery ekologiczne związane z przebiegiem infrastruktury sieci przesyłowych i komunikacji,
- przebudowa drogi krajowej nr 3 do klasy S oraz modernizacja linii kolejowej.

#### Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne:

Zasady i zalecenia służące realizacji celów zagospodarowania przestrzennego i ochrony ładu przestrzennego:

1. gospodarowanie na terenach leśnych zgodnie z planem urządzenia lasu Nadleśnictwa Międzyzdroje na lata 2016 – 2025 zatwierdzonego decyzją Ministra Środowiska,
2. budowa drogi S3 i przebudowa węzła drogowego Międzyzdroje,
3. modernizacja linii kolejowej nr 401.

### IX. Tereny w granicach WPN wraz z wodami Zalewu Szczecińskiego

Obszar planistyczny obejmuje tereny leśne i wodne WPN oraz wody otwarte Zalewu Szczecińskiego, jeziora Wicko Małe i Wicko Wielkie stanowiące morskie wody wewnętrzne w administracji Urzędu Morskiego w Szczecinie.

#### Obecne użytkowanie:

W przeważającej części tereny lasów i wód. Wewnątrz obszarów leśnych zabudowa i infrastruktura dla potrzeb terenów specjalnych oraz korytarze infrastruktury technicznej: linia kolejowa, droga krajowa nr 3 i wojewódzka Nr 102, pozostałe drogi, napowietrzne linie elektroenergetyczne, gazociągi wysokiego ciśnienia. Ograniczone użytkowanie turystyczne, dopuszczone jedynie w wyznaczonych strefach i ośrodkach.

**Zagrożenia i konflikty:**

- nadmierna eksploatacja wód podziemnych,
- bariery ekologiczne w postaci dróg, linii kolejowej i tras infrastruktury technicznej,
- stały wzrost uciążliwości barier ekologicznych wraz ze zwiększającym się natężeniem ruchu drogowego i kolejowego,
- zagrożenia wynikające z eksploatacji infrastruktury technicznej w granicach parku,
- w strefie nadbrzeżnej nadmierna, niekontrolowana antropopresja.
- zanieczyszczenie wód ściekami z okolicznych miejscowości i rzeki Odry,
- zanieczyszczenie substancjami toksycznymi i ściekami z portów i morskiego toru wodnego,
- nadmierna eksploatacja zasobów rybnych, zagrożenia dla fauny powodowane przez narzędzia i metody połowowe,
- funkcjonowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia w obszarze akwenów.

**Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne:**

W granicach Wolińskiego Parku Narodowego zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody zarządzanie i gospodarowanie realizowane jest na podstawie „Rocznych zadań ochronnych” (Zarządzenie Ministra Środowiska z dnia 17 lutego 2016 r. w sprawie zadań ochronnych dla WPN).

Przy uwzględnieniu ustaleń zadań ochronnych a docelowo planu ochrony dla obszaru WPN zakłada się:

- 1) przebudowę drogi krajowej nr 3 do klasy S (planowanie i realizacja na podstawie przepisów odrębnych);
- 2) lokalizację sieci uzbrojenia technicznego wzdłuż dróg, w szczególności wzdłuż drogi nr 3 i drogi do Warnowa;
- 3) w rejonie wjazdu drogą nr 3 na teren WPN od strony Międzyzdrojów, dopuszczalna jest lokalizacja zbiornika wyrównawczego wody użytkowej;
- 4) zakaz powiększania terenów istniejących ośrodków zabudowy turystycznej, dydaktycznej i administracyjnej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących budynków;
- 5) dla terenu użytkowanego dotychczas przez jednostkę wojskową na Białej Górze rozszerzenie funkcji związanej z badaniami i ochroną przyrody np. muzealnej, archiwum lub innej dającej możliwość wykorzystania zabudowy i elementów zagospodarowania terenu o wartościach zabytkowych;
- 6) zachowanie i ekspozycję pozostałości poniemieckich wyrzutni pocisków rakietowych na zboczu koło Zalesia;
- 7) wytyczenie nowych szlaków turystycznych od Kawczej Góry do ekspozycji militariów na Białej Górze i dalej do zagrody żubrów oraz przez Kawczą Górę w celu ograniczenia intensywności użytkowania plaży u podnóża klifu;
- 8) obiekty „Grzywacz” i „Polana” wraz z instalacjami radiotechnicznymi do zachowania;
- 9) zalecane zagospodarowanie szlaków w formie kładek uniesionych ponad teren, szczególnie w strefie wydm i klifu;
- 10) dopuszczalna jest lokalizacja urządzeń i obiektów nawigacyjnych dla potrzeb żeglugi;
- 11) projektowane obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła;
- 12) planowane oświetlenie obiektów, o ile nie będzie widoczne z wody, nie może powodować oślepiania **nawigatorów** statków manewrujących na pobliskim akwenu;
- 13) przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych i ich skablowanie.

Na obszarze morskich wód wewnętrznych kompetencje w zakresie zagospodarowania przestrzennego posiada Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie i realizuje je poprzez ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych oraz plany zadań ochronnych dla obszarów natura 2000.

Przy uwzględnieniu ustaleń powyższych dokumentów dla obszaru morskich wód wewnętrznych (jez. Wicko Małe i Duże oraz Zalew Szczeciński) zakłada się:

- 1) gospodarcze wykorzystanie akwenów na potrzeby rybołówstwa,
- 2) turystyczne wykorzystanie akwenów w oparciu o zaplecze lokalizowane w portach i przystaniach w Zalesiu, Wicku, Wapnicy i Lubinie a także w ramach plaż, pomostów i innych elementów turystycznego zagospodarowania brzegów przy uwzględnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych, w tym w zakresie bezpieczeństwa żeglugi, oznakowania nawigacyjnego, ochrony pasa technicznego i ochrony środowiska.

## 2.2. Przeznaczenie terenów, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Ustalenie przeznaczenia terenów służy tworzeniu spójnych funkcjonalnie i przestrzennie struktur zapewniających zrównoważony rozwój miasta i obszarów wiejskich. Ma zapewnić również możliwości dla realizacji komercyjnych zamierzeń inwestycyjnych i jednocześnie chronić funkcje o charakterze publicznym i wymagającym ochrony przed zmianą przeznaczenia.

Ustalenia Studium w zakresie przeznaczenia terenów, kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów nie dotyczą:

- obszaru Wolińskiego Parku Narodowego z wyłączeniem kierunków zapisanych dla strefy IX oraz z wyłączeniem wyodrębnionych nieruchomości stanowiących obszar parku a położonych w granicach jednostek osadniczych,
- obszarów morskich wód wewnętrznych w granicach gminy Międzyzdroje przy uwzględnieniu kierunków ich wykorzystania określonych w ramach ustaleń dla strefy I, II i IX.

Wszelkie obiekty widoczne od strony wody, o ile nie są oznakowaniem nawigacyjnym, nie mogą go przypominać swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji. Oświetlenie planowanych obiektów nie może powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen morski, w sposób powodujący możliwość nieprawidłowej interpretacji oznakowania nawigacyjnego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Zasady i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Poniższe wytyczne nie odnoszą się do zabudowy plombowej lub sytuacji, w których nie mogą być one zrealizowane ze względu na uwarunkowania lokalne. Odnoszą się przede wszystkim do nowego budownictwa i zagospodarowania nowych terenów inwestycyjnych lub zmiany sposobu użytkowania terenów już zainwestowanych.

### Zapisy symboli na rysunku podstawowym „studium” oznaczają:

- 1) symbol pojedynczy np. „M” – oznacza funkcję podstawową terenu opisaną poniżej szczegółowo w kategoriach terenów;
- 2) symbol w formie np. „M,U, ...” – oznacza, że dla obszaru dopuszczalne jest zagospodarowanie w ramach wszystkich zapisanych w ten sposób funkcji; poszczególne funkcje mogą występować w formie przeważającej lub równoważnej; dopuszcza się możliwość zaniechania realizacji jednej lub kilku ze wskazanych dla danego terenu funkcji.

W ramach zasadniczej funkcji terenu określonej symbolem literowym i kolorem na rysunku studium, możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służącej zaopatrzeniu terenów zabudowy w elektryczność, telekomunikację, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki, lokalizacja dróg/ulic układu obsługującego, parkingów, zieleni urządzonej, terenów rekreacyjnych ogólnodostępnych i innych elementów zagospodarowania terenu niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania.

W zakresie kształtowania struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów - wskazuje się poniżej poszczególne **kategorie terenów** wraz z opisem funkcji podstawowej i dopuszczalnej oraz określeniem parametrów i wskaźników:

### **Tereny budowlane lub z dopuszczeniem zabudowy w ograniczonym zakresie:**

#### **M Tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarze miasta**

Funkcje:

- podstawowa – jedno - i wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające – zabudowa zamieszkania zbiorowego, usługowa, administracyjna obsługa ludności, kultura i oświata.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- minimalne wielkości nowowydzielanych działek: 300 m<sup>2</sup> (wskazane parametry nie dotyczą wydzielania działek na potrzeby infrastruktury, przyłączenia w celu poprawy warunków zagospodarowania działki itp.),
- powierzchnię zabudowy – maksymalnie do 70%,
- powierzchnię biologicznie czynną – minimum 30% powierzchni działki, w przypadku zabudowy jednorodzinnej szeregowej oraz wielorodzinnej, a także pierzejowej – minimum 10%,
- wysokość projektowanej zabudowy jednorodzinnej do 12,0 m n.p.t. do kalenicy, najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej;



- wysokość zabudowy wielorodzinnej i zabudowy zamieszkania zbiorowego do 16,0 m n.p.t. do kalenicy, najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej; w kwartałach zabudowy ograniczonych ulicami Komunalną, Nowomyśliwską, Gryfa Pomorskiego i Niepodległości oraz Gryfa Pomorskiego, Krótką, Ignacego Krasickiego i Zwycięstwa dopuszcza się wysokość zabudowy do 20,0 m n.p.t.
- dopuszczone funkcje uzupełniające należy lokalizować w ramach kubatury zabudowy o funkcji podstawowej terenu z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych na działkach zabudowy jednorodzinnej,
- budowa ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych o liczbie miejsc postojowych wynikających z przeliczenia projektowanych powierzchni użytkowych funkcji realizowanych obiektów.

#### **M.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarach wiejskich oraz wskazanych na obszarze miasta**

Funkcje:

- podstawowa – jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, zabudowa zagrodowa,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające – zabudowa zamieszkania zbiorowego, usługowa, administracyjna obsługa ludności, kultura i oświata.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- minimalne wielkości nowowydzielanych działek 600 m<sup>2</sup> (wskazane parametry nie dotyczą wydzielania działek na potrzeby infrastruktury, przyłączenia w celu poprawy warunków zagospodarowania działki itp.),
- powierzchnię zabudowy – maksymalnie do 40%,
- powierzchnię biologicznie czynną – minimum 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 9,5 m n.p.t. do kalenicy, najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej (nie dotyczy zabudowy istniejącej),
- ponadto na terenach wiejskich dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych służących hodowli zwierząt i potrzebom prowadzenia gospodarstwa rolnego i ogrodniczego, o ile plan miejscowy w ustaleniach szczegółowych nie ograniczy tego rodzaju funkcji, możliwa jest również lokalizacja pensjonatów, budynków gospodarczych i garaży.

#### **UTH Tereny zabudowy usług turystycznych o wysokiej intensywności zabudowy**

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy zamieszkania zbiorowego, m.in. budynków hoteli i podobnych budynków oferujących zakwaterowanie turystyczne (m. in. hotelowych, domów wypoczynkowych),
- dopuszczalne funkcje uzupełniające – lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym usług i urządzeń związanych z wypoczynkiem i rekreacją, usług handlu, gastronomii, usług medycznych, usług publicznych (kultura i oświata),
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej (z możliwością przebudowy, nadbudowy) z zakazem powiększania powierzchni zabudowy.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- minimalna wielkość nowowydzielanych działek: 500 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie do 70% powierzchni terenu/działki powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni terenu/działki,
- miejsca do parkowania w liczbie minimum 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
- zabudowa w skali dostosowanej do otoczenia, maksymalnie do 20,0 m n.p.t. (ograniczenie wysokości nie dotyczy pomieszczeń służących obsłudze technicznej i komunikacyjnej budynku lokalizowanych ponad dachem; powierzchnia tych pomieszczeń/urządzeń nie może przekraczać 10 % powierzchni zabudowy),
- w miejscach oznaczonych na rysunku studium symbolem „zabudowy średniowysokiej oraz wysokiej” dopuszcza się zabudowę do 25,0 m n.p.t., do 40,0 m n.p.t. oraz do 55,0 m n.p.t.
- **dla działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 obręb 20, Międzyzdroje, (znajdujących się w strefie dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t. i do 55 m n.p.t.), dopuszcza się kaskadowe, jednostajne, stopniowanie wysokości zabudowy pomiędzy punktem określającym na rysunku kierunków studium wysokość 25 m, a punktem określającym na rysunku kierunków studium wysokość 55 m,**
- **lub dla działek nr 80, 81, obręb 20, Międzyzdroje, (znajdujących się w strefie dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t.) dopuszcza się kaskadowe, jednostajne, stopniowanie wysokości zabudowy pomiędzy punktem**

- określającym na rysunku kierunków studium odpowiednio wysokość 25 m w kierunku punktu określającego wysokość 55 m (położonego na działce nr 257/2) lecz nie wyżej niż maksymalnie do 35 m n.p.t., a na działce nr 257/2 obręb 20, Międzyzdroje, (znajdującej się w strefie dopuszczonej lokalizacji zabudowy wysokiej do 55 m n.p.t.), dopuszcza się realizację punktowego obiektu w formie dominanty o wysokości do 55 m,*
- *dla działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 obręb 20, Międzyzdroje należy dążyć do zachowania wglądu na morze z osi ulicy Tadeusza Kościuszki i osi ulicy Pomorskiej,*
  - *dla działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 obręb 20, Międzyzdroje, (znajdujących się w strefie dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t. i do 55 m n.p.t.), dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy pierzejowej lub możliwość realizacji dwóch odrębnych obiektów z rzutami poziomymi w kształcie litery "U" otwartej w kierunku morza,*
  - *dla działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 i 299 obręb 20, Międzyzdroje, znajdujących się w strefie dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t. do 40,0 m n.p.t. oraz do 55 m n.p.t., części budynków usytuowane powyżej 20-go metra n.p.t. powinny być realizowane w myśl zasady schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej, natomiast dla części budynków usytuowanych od strony morza ww. zasada schodkowego cofnięcia powinna być stosowana od poziomu drugiej kondygnacji nadziemnej,*
  - *dla działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 obręb 20, Międzyzdroje, w celu zachowania jednolitego charakteru ulicy Promenada Gwiazd, elewacje frontowe budynków realizowane wzdłuż ulicy Aleja Gwiazd powinny być odsunięte od elewacji frontowej budynku zrealizowanego na działce nr 299 obręb 20, Międzyzdroje o minimum 25 m, w strefie do wysokości 20m n.p.t., zwiększając stopniowo tę odległość do 32m w górnych partiach budynków, zgodnie ze wspomnianą ww. regułą schodkowego cofnięcia każdej kolejnej kondygnacji względem kondygnacji poprzedzającej,*
  - *z uwagi na niewielką szerokość pasa technicznego (w rejonie działek 80, 81, 257/1, 257/2 obręb 20 - jego szerokość wynosi około 11 m licząc od korony wydmy) niezbędne jest pozostawienie obszaru zabezpieczenia technicznego,*
  - *zabudowa średniowysoka i wysoka, planowana na terenie działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 i 299 obręb 20, Międzyzdroje, nie może ograniczać dostępu naturalnego oświetlenia do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, znajdujących się lub planowanych w jej sąsiedztwie.*

#### **UT Tereny zabudowy usług turystycznych na obszarze miasta**

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy zamieszkania zbiorowego, m.in. budynków hoteli i zakwaterowania turystycznego,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające – lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej, usługowej i urzędzeń związanych z wypoczynkiem i rekreacją, usług handlu, gastronomii, usług publicznych,
- w szczególności dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej z zaleceniem docelowej adaptacji na funkcje zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- dla zabudowy pensjonatowej, hotelowej, domów wypoczynkowych oraz schronisk i campingów ustala się:
  - wielkość powierzchni działki dostosowana do ilości miejsc noclegowych,
  - powierzchnia zabudowy działki – maksymalnie do 50%,
  - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
  - maksymalna wysokość zabudowy – do 16,0 m n.p.t.;
- dla zabudowy rekreacji indywidualnej ustala się parametry i wskaźniki jak dla zabudowy mieszkaniowej „M”,
- miejsca do parkowania w liczbie minimum 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych.

#### **UT.1 Tereny zabudowy usług turystycznych na obszarach wiejskich oraz wskazanych na obszarze miasta**

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy zamieszkania zbiorowego, m.in. pensjonaty i podobne budynki oferujące zakwaterowanie turystyczne, schroniska, domy wypoczynkowe oraz



- budynki rekreacji indywidualnej, gospody, kempingi i pola namiotowe,
- uzupełniające - lokalizacja zabudowy usługowej i urządzeń związanych z wypoczynkiem i rekreacją, usług handlu, gastronomii, usług publicznych,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej z zaleceniem docelowej adaptacji na funkcje zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- wielkość powierzchni działki dostosowana do ilości miejsc noclegowych,
- powierzchnia zabudowy działki – maksymalnie do 40%,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – do 9,5 m n.p.t. (nie dotyczy zabudowy istniejącej),
- miejsca do parkowania w liczbie minimum 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych.

## **UT.2 Tereny obsługi ruchu turystycznego**

Lokalizacja obiektów małej architektury i urządzeń na potrzeby sportu, rekreacji oraz turystyki (przystanie wodne, kąpieliska, place zabaw, boiska i place gier sportowych, siłownie itp.). Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

## **U Tereny zabudowy usługowej**

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy i funkcji usługowych związanych z obsługą mieszkańców i turystów,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające: lokalizacja obiektów tj. domy opieki społecznej dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych, hospicja itp.
- w szczególności dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej z zaleceniem docelowej adaptacji na funkcje zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- minimalna powierzchnia działki – dostosowana do programu usługowego,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki – do 80% na obszarze miasta i do 60 % na obszarach wiejskich,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% na obszarze miasta i min. 30 % na obszarach wiejskich,
- wysokość zabudowy uzależniona od funkcji obiektu i rodzaju działalności usługowej lecz nie większa niż 12,0 m n.p.t na obszarze miasta i 9,5 m n.p.t na obszarze wiejskim; w kwartale zabudowy „Nowe Centrum” ograniczonym ulicami Komunalną, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską i Niepodległości dopuszcza się wysokość zabudowy do 20,0 m n.p.t.,
- możliwość stosowania akcentów architektonicznych na obszarze miasta w kubaturze budynków o wysokości do 16,0 m n.p.t. i na powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy,
- liczbę miejsc do parkowania należy dostosować do programu usługowego

## **UK Tereny usług kultury i kultu religijnego**

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy i funkcji związanych z kulturą i kultem religijnym,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające - lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym mieszkaniowej i związanej z zakwaterowaniem,
- wysokość zabudowy uzależniona od funkcji obiektu i rodzaju działalności usługowej.

Istniejąca zabudowa usług kultury – muzea i galerie, Międzynarodowy Dom Kultury, amfiteatr, kino itp., a także sakralna – kościoły, domy modlitw i zabudowa towarzysząca, w tym związana z zakwaterowaniem (np. plebanie, domy pielgrzymkowe) – do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy.

## **UO Tereny usług oświaty i wychowania**

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy i urządzeń związanych z usługami oświaty i wychowania,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające – tereny rekreacji i sportu oraz zakwaterowania.

Istniejące obiekty i tereny przedszkoli, szkół podstawowych i ponadpodstawowych – do dalszego użytkowania.

**UA Tereny usług administracji**

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy związanej z usługami administracji samorządowej i instytucji administracji państwowej,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające - lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym mieszkaniowej na potrzeby dozoru.

Istniejące obiekty i tereny usług administracji, w tym siedziba Dyrekcji Wolińskiego Parku Narodowego do dalszego użytkowania. W odniesieniu do siedziby władz samorządowych docelowo lokalizacja budynku ratusza jest ustalona na terenie „Nowego Centrum”.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- minimalna powierzchnia działki – dostosowana do programu usługowego,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki – do 90%,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,
- wysokość zabudowy – do 12,0 m n.p.t.; w kwartale zabudowy „Nowe Centrum” ograniczonym ulicami Komunalną, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską i Niepodległości dopuszcza się wysokość zabudowy do 20,0 m n.p.t.

**UH Tereny usług handlu**

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy związanej z usługami handlu,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające - lokalizacja zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej, dopuszczalna lokalizacja stacji paliw, stacji obsługi pojazdów i myjni samochodowej.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki – do 70%,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie do 80% powierzchni terenu/działki
- wysokość zabudowy – do 12,0 m n.p.t. (nie dotyczy obiektów handlowych wbudowanych w obiekty o innej funkcji); w kwartale zabudowy „Nowe Centrum” ograniczonym ulicami Komunalną, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską i Niepodległości dopuszcza się wysokość zabudowy do 20,0 m n.p.t.
- liczbę miejsc do parkowania należy dostosować do programu usługowego

**US Tereny usług sportu i rekreacji**

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja obiektów, urządzeń i zabudowy na potrzeby sportu i rekreacji oraz turystyki (boiska i place gier sportowych, place zabaw, przystanie wodne, kąpieliska, siłownie itp.),
- dopuszczalne funkcje uzupełniające - lokalizacja zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowej na potrzeby administracji i dozoru, obiekty usług gastronomii i zakwaterowania.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- minimalna powierzchnia działki – dostosowana do programu usługowego,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki – do 50%,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
- wysokość zabudowy - do 12,0 m (nie dotyczy obiektów wielkokubaturowych takich jak hala sportowa czy kryta pływalnia, dla których dopuszcza się wysokość do 20 m n.p.t.),
- powyższe wskaźniki i parametry nie dotyczą obiektów realizowanych w całości jako wbudowanych w zabudowie wielofunkcyjnej.

**UZ Tereny usług zdrowia**

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy związanej z opieką zdrowotną,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające - lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym mieszkaniowej na potrzeby administracji i dozoru.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy jak dla terenów usług.

**UI Tereny usług innych**

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy i urządzeń związanych z funkcjonowaniem służb

- bezpieczeństwa publicznego, w tym policji i straży pożarnej,
  - dopuszczalne funkcje uzupełniające - lokalizacja zabudowy towarzyszącej.
- Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy jak dla terenów usług.

#### **RLU Tereny administracji leśnej**

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy i urządzeń na potrzeby administracji leśnej,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające - lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym mieszkaniowej na potrzeby administracji i dozoru.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy jak dla terenów usług.

#### **P Tereny produkcyjno-składowo-magazynowe**

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy związanej z działalnością produkcyjną, składową i magazynową,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające - lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym funkcji mieszkaniowej (na potrzeby właściciela lub dozoru), biurowej, wystawienniczej, handlowej związanej z profilem działalności podstawowej.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- minimalna powierzchnia działki – dostosowana do programu usługowego,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki – do 60%,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
- wysokość zabudowy uzależniona od funkcji obiektu i rodzaju działalności usługowej lecz nie większa niż 12,0 m.

#### **PM.1 Tereny zabudowy związanej z funkcjonowaniem przystani morskich w Międzyzdrojach**

Teren „Przystani Morskiej Nr 1 w Międzyzdrojach (przystań rybacka)” oraz teren „Przystani Morskiej w Międzyzdrojach (molo)”

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy i urządzeń związanych z funkcjonowaniem przystani morskiej, w tym na potrzeby rybołówstwa, żeglugi, sportów wodnych, turystyki i innych związanych funkcjonalnie z akwenem morskim;
- dopuszczalne funkcje uzupełniające – lokalizacja zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej, w tym obiekty usług gastronomicznych i zakwaterowania, funkcji mieszkaniowej na potrzeby dozoru, lokalizacja obiektów pełniących funkcje kulturalno-oświatowe (muzea, skanseny, edukacja);
- lokalizacja urządzeń i obiektów nawigacyjnych na potrzeby żeglugi.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się (z wyłączeniem terenu „Przystani Morskiej w Międzyzdrojach (molo)”):

- minimalna powierzchnia działki – dostosowana do programu użytkowego,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki lub terenu – do 60%,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
- wysokość zabudowy uzależniona od funkcji obiektu i rodzaju działalności usługowej nie większa niż 14,5 m n.p.m. Ograniczenie wysokości nie dotyczy technicznych urządzeń obsługi przystani i obiektów towarzyszących.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się likwidację lub zmianę granic istniejących przystani (decyzją Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie i w oparciu o procedury przepisów odrębnych).

Dla „Przystani Morskiej w Międzyzdrojach (molo)” ustala się dotychczasowy sposób użytkowania.

#### **PM.2 Tereny zabudowy związanej z funkcjonowaniem portów i przystani morskich.**

Tereny obejmujące porty i przystanie morskie:

- morski port rybacki w Wapnicy (wraz z mariną jachtową),
- port morski w Lubinie

oraz pozostałe wskazane na rysunku studium (Zalesie i Wicko), dla których planowana zmiana zagospodarowania terenu wymaga przeprowadzenia procedur określonych przepisami odrębnymi w zakresie administracji morskiej.

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy i urządzeń związanych z funkcjonowaniem portu i przystani morskiej, w tym na potrzeby rybołówstwa, żeglugi, sportów wodnych, turystyki i innych związanych funkcjonalnie z akwenami morza terytorialnego i morskich wód we-

- wewnętrznych;
- dopuszczalne funkcje uzupełniające – lokalizacja zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej, w tym obiekty usług gastronomii i zakwaterowania, funkcji mieszkaniowej na potrzeby dozoru, lokalizacja obiektów pełniących funkcje kulturalno-oświatowe (muzea, skanseny, edukacja);
- lokalizacja urządzeń i obiektów nawigacyjnych na potrzeby żeglugi.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- minimalna powierzchnia działki – dostosowana do programu użytkowego,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki lub terenu – do 30%,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50%,
- wysokość zabudowy uzależniona od funkcji obiektu i rodzaju działalności lecz nie większa niż 9,5 m n.p.m. – nie dotyczy budynków istniejących poddawanych zabiegom rehabilitacji oraz obiektów wymagających zwiększenia wysokości zabudowy w związku z wymogami technicznymi wynikającymi z funkcji budynku jak np. hala szkodnicza. Ograniczenie wysokości nie dotyczy również technicznych urządzeń obsługi portu i obiektów towarzyszących.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się likwidację lub zmianę granic istniejących portów i przystani (decyzją Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie i w oparciu o procedury przepisów odrębnych).

### **Tereny zieleni.**

#### **ZC Tereny cmentarzy**

Istniejące, czynne – do dalszego użytkowania i nieczynne – użytkowanie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony dóbr kultury – zagospodarowanie na podstawie przepisów odrębnych.

#### **ZD Tereny ogrodów działkowych**

Istniejące – do dalszego użytkowania.

#### **ZP Tereny zieleni parkowej**

Istniejące – do dalszego użytkowania zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz dóbr kultury; dopuszcza się jako uzupełniające zagospodarowanie terenu z możliwością urządzenia i wyposażenia na potrzeby kultury, sportu i rekreacji oraz budowę parkingów podziemnych.

#### **ZU Tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej**

Możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń małej architektury, lokalizacja miejsc wypoczynku, punkty, ciągi i platformy widokowe. Obowiązywać winien zakaz lokalizacji reklam, za wyjątkiem tablic informacyjnych, związanych z historią i walorami przyrodniczymi terenu. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

### **Tereny infrastruktury i obsługi komunikacji.**

#### **KS Tereny usług komunikacyjnych**

Obsługa ruchu samochodowego w tym lokalizacja stacji paliw, parkingi i garaże wielostanowiskowe, w tym wielopoziomowe.

#### **TK Tereny kolejowe**

(wraz z funkcjami i usługami towarzyszącymi obsłudze transportu)

#### **EF Teren lokalizacji farmy fotowoltaicznej**

(urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – nie wymagają ustanowienia strefy ochronnej).

#### **EE Tereny lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej**

#### **IT Teren lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej**

#### **PG Tereny lokalizacji infrastruktury na potrzeby pozyskiwania i wykorzystywania energii geotermalnej**

#### **WZ Tereny ujęć i stacji uzdatniania wody podziemnej**

#### **NO Tereny oczyszczalni i przepompowni ścieków**

## **Tereny wyłączone spod zabudowy lub z ograniczeniami w zabudowie**

### **TO Tereny otwarte**

W celu ochrony wartości krajobrazowych i środowiskowych oraz zabezpieczenia przed antropresją do terenów otwartych zaliczono poza terenami WPN oraz obszarami oznaczonymi na rysunku studium symbolem „TO” następujące obszary:

- 1) tereny plaż i wydm z wyłączeniem lokalizacji obiektów wskazanych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego strefy przybrzeżnej jako tymczasowych na potrzeby obsługi ruchu turystycznego;
- 2) tereny pasa technicznego z wyłączeniem lokalizacji zabudowy w strefach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku studium oraz przejść na plażę i towarzyszącej im infrastruktury komunalnej;
- 3) tereny lasów nie ujęte w żadnej strefie funkcjonalnej;
- 4) tereny użytków zielonych i gruntów ornych, w tym odlogowanych, nie ujęte w żadnej strefie funkcjonalnej – wg oznaczenia na rys. studium;
- 5) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (parki, skwery, zieleńce) przy uwzględnieniu ustaleń dopuszczających określony zakres ingerencji i przekształceń.

Na terenach otwartych dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, lokalizację obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi wraz infrastrukturą towarzyszącą – m. in. zabudowy rekreacji indywidualnej (domki letniskowe), wiaty umożliwiające schronienie, ciągi pieszo-rowerowe, w tym umożliwiające dojście do brzegów, kładki i pomosty, platformy widokowe, oświetlenie itp.

Uciążliwość planowanych inwestycji musi zamknąć się w granicach własnych działek lub terenu funkcjonalnego.

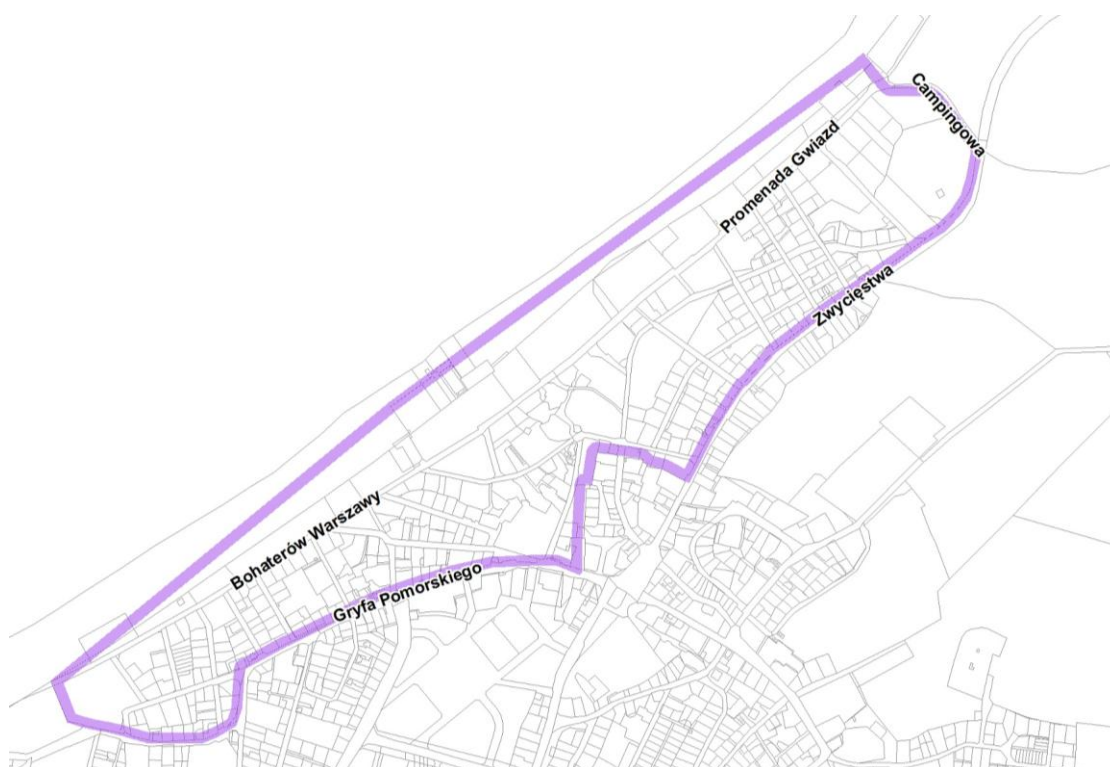
### 3. Obszary zdegradowane oraz wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

#### 3.1. Obszary zdegradowane

Na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Międzyzdroje 2010-2020 (Uchwała Nr LVIII/591/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 września 2010 r.) wskazuje się w studium obszar zdegradowany, którego zasięg ilustruje rysunek nr 8. Przedmiotowy teren ograniczony jest od strony południowej pasem wydm natomiast od strony północno-wschodniej ograniczony jest ulicami Campingową, Zwycięstwa i Gryfa Pomorskiego.

Zidentyfikowany obszar zdegradowany obejmuje głównie tereny mieszkaniowe i usług turystycznych, w tym tereny ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, teren Parku Zdrojowego, ciągi piesze oraz drogi. Zgodnie z LPR jest to najbardziej kulturowo ważny obszar miasta, o największym potencjale rozwoju gospodarczego, społecznego i przestrzenno-ekologicznego. Jednocześnie charakteryzuje się zdiagnozowanym wysokim stopniem ubóstwa i wykluczenia społecznego, wysoką stopą długotrwałego bezrobocia oraz wysokim poziomem przestępczości.

**Rysunek 8.** Granice obszaru zdegradowanego w Międzyzdrojach



Źródło: Opracowanie RBGPWZ na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Międzyzdroje 2010-2020

Obszar ten wymaga złożonych działań, w ramach gminnego programu rewitalizacji, w zakresie kształtowania przestrzeni, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ładu architektonicznego, komunikacyjnego, infrastrukturalnego, kształtowania terenów zielonych i wyposażenia publicznych przestrzeni miejskich, ale także w zakresie rozwiązywania problemów społecznych i gospodarczych.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529, 1566, z 2018 r. poz. 756.) przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do wdrożenia i prowadzenia procesu rewitalizacji stanowią zadania własne gminy.

W przypadku aktualizacji LPR i zmiany granic obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji należy przeprowadzić (zgodnie z art. 20. 1 ustawy o rewitalizacji) postępowanie w sprawie zmiany studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji.

### 3.2. Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

Za obszary wymagające przekształceń funkcjonalno – przestrzennych i rehabilitacji uznaje się tereny, które nie spełniają obecnie swych pierwotnie założonych funkcji, a istniejące tam obiekty budowlane są w złym stanie technicznym. Zabudowa Międzyzdrojów poddana została przebudowie zmieniającej nie tylko zagospodarowanie działek, ale w dużej mierze również charakter zabudowy nadmorskiej.

W wielu przypadkach istotnie został zwiększony wskaźnik intensywności zabudowy, przy jednoczesnym zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej. Najbardziej podatna na przekształcenia jest główna arteria spacerowa Promenada Gwiazd i jej kontynuacja w ciągu ulicy Boh. Warszawy w kierunku zachodnim, na której dopuszczony jest również ruch samochodowy. Przestrzeń istniejącej zabudowy mieszkalnej, pensjonatowej i usługowej wypełniane są sezonowo przez tymczasowe obiekty handlowe, gastronomiczne i rozrywkowe o bardzo niskim standardzie technicznym i estetycznym.

Brak jest gminnego dokumentu, który określałaby zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Na obszarze miasta Międzyzdroje wskazuje się następujące obszary wymagające przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i rehabilitacji:

- 1) przystań morska nr 1 w Międzyzdrojach (przystań rybacka);
- 2) tereny substandardowej zabudowy usługowej, w tym wiaty o funkcji handlowo-gastronomicznej wzdłuż promenady, wymagające wymiany substancji budowlanej (w bezpośrednim otoczeniu Promenady Gwiazd i ul. Bohaterów Warszawy);
- 3) tereny ogrodów działkowych wykorzystywanych niezgodnie ze swoim przeznaczeniem funkcjonalnym – kierunek przekształceń zabudowa rekreacji indywidualnej i usług turystyki;
- 4) ogólnodostępne przestrzenie publiczne (brak ramp zjazdowych dla osób poruszających się na wózkach, brak spójnego systemu oznaczeń dla miejscowości, zasad sytuowania małej architektury i jej gabarytów) – kierunek przekształceń przestrzeni publicznych wg zasad wcześniej wypracowanych i określonych przez gminę zgodnie z wymogiem ustawowym (ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu)

Na obszarze wiejskim gminy Międzyzdroje wskazuje się następujące obszary wymagające przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i rehabilitacji:

- 1) tereny dawnej fabryki cementu w Lubinie, położonej w otoczeniu portu;
- 2) teren wyrobiska poeksploatacyjnego w Wicku – w kierunku wykorzystania rekreacyjno-sportowego;
- 3) teren zakładu wytwórni betonu w Wicku – w kierunku zabudowy mieszkaniowej i usług.

### 3.3. Obszary wymagające rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Międzyzdroje nie zidentyfikowano i nie wskazuje się obszarów wymagających rekultywacji lub remediacji, dla których wymagane by było prowadzenie działań zmierzających do przywrócenia zdegradowanym lub zdewastowanym gruntom wartości użytkowych lub przyrodniczych. Nie oznacza to możliwości wystąpienia takiej potrzeby w przyszłości, dlatego jako obowiązującą ustala się zasadę przeprowadzenia remediacji lub rekultywacji przed zajęciem terenu pod cele przewidziane w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, jeśli potrzeba taka zostanie zidentyfikowana.

## 4. Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego

Studium uwzględni i ustala ramy dla realizacji inwestycji celu publicznego zarówno tych o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym) jak i lokalnym (gminnym). Odbywa się to poprzez zabezpieczenie przestrzeni dla realizacji zadań lub poprzez stosowne zapisy określające wymóg ich uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym (poprzez przeniesienie do ustaleń planów miejscowych). Realizacja i wprowadzanie zadań do planów miejscowych odbywać się będzie na zasadach określonych w przepisach prawa.

Zgodnie z interpretacją przepisów art. 48 ust. 1 ustawy o pizp (brak przepisów wykonawczych), potwierdzoną stanowiskiem Wojewody Zachodniopomorskiego we wniosku do zmiany studium, na terenie gminy Międzyzdroje nie wskazuje się zadań rządowych (o znaczeniu krajowym). Niemniej jednak

część zadań realizowanych przez administrację rządową ma charakter ponadlokalny i została uwzględniona w studium.

#### Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.) Uchwała nr 156/2015 Rady Ministrów z dnia 8 września 2015 r. – przebudowa drogi krajowej nr 3 do klasy S na odcinku Świnoujście – Troszyn.
- Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o ustanowieniu programu wieloletniego „Program ochrony brzegów morskich” – program zakłada sztuczne zasilanie brzegu w Międzyzdrojach na odcinku o długości 1,9 km (km 411,6 – 413,5).
- Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko na lata 2007-2013 – mimo zakończenia okresu realizacji programu wciąż aktualnym niezrealizowanym zadaniem pozostaje obowiązek opracowania planów zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000 – zadanie realizuje Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Urząd Morski w Szczecinie na obszarach morskich wód wewnętrznych.
- Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych, opracowany w 2003 r. (AKPOSK2003) i zaktualizowany w 2005 (AKPOSK2005) i 2010 r. (AKPOSK2009) – organizacja systemu gospodarki ściekowej – modernizacja obiektów i infrastruktury.
- Inne zadania wynikające z realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
  - utrzymanie i modernizacja drogi wojewódzka nr 102;
  - utrzymanie i modernizacja dróg powiatowych nr 0001Z, 0002Z, 0003Z;
  - utrzymanie, modernizacja i rozbudowa sieci przesyłowych,
  - ochrona obiektów i obszarów przyrodniczych ustanowionych na poziomie ponadlokalnym,
  - ochrona obiektów zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków,
  - stworzenie regionalnego systemu zaopatrzenia w wodę zachodniej części pasa nadmorskiego opartego na zasobach wód podziemnych i powierzchniowych wysp Wolin i Uznam.

#### Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- Ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Międzyzdroje na lata 2015-2035:
  - 1.1.2.1. Budowa ciągu pieszo-rowerowego Zalesie-Wapnica-Lubin wraz z pomostami stałymi i pływającymi służącymi lokalizacji infrastruktury edukacyjnej i przyrodopoznawczej z towarzyszącymi elementami zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego – poprawa systemu komunikacji i infrastruktury;
  - 1.1.2.2. Rozbudowa portu rybackiego w Lubinie, budowa hali skutniczej w Wapnicy, wraz z drogami dojazdowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną - wzmocnienie konkurencyjności, utrzymanie atrakcyjności;
  - 1.1.2.3. Uporządkowanie gospodarki ściekowej oraz modernizacja oczyszczalni ścieków na terenie aglomeracji Międzyzdroje – ochrona środowiska;
  - 1.1.2.4. Utworzenie Skansenu Rybacko-Etnograficznego Zalewu Szczecińskiego na bazie obiektów po dawnej cementowni w Lubinie wraz z ekspozycją zabytkowych łodzi rybackich ze zbioru muzeum Narodowego w Szczecinie i przeniesienie wraz z konserwacją chat rybackich – zwiększenie atrakcyjności obszaru;
  - 1.3.2.1. Budowa drogi w ulicy zbiorczej – Gryfa Pomorskiego – Las wraz z sieciami zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji i infrastruktury;
  - 1.3.2.2. Budowa dróg na Osiedlu Rzemieślniczym w Międzyzdrojach wraz z infrastrukturą - zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji i infrastruktury;
  - 1.3.2.3. Budowa elektroenergetycznej sieci oświetlenia ulicznego w ul. Gryfa Las na odcinku od ul. Polnej do granicy dz. Nr 10, obręb 16 Międzyzdroje - zapewnienie bezpieczeństwa;
  - 1.3.2.4. Budowa i przebudowa drogi ulicy Żwirowej w m. Wicko – zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji;
  - 1.3.2.5. Geotermia Międzyzdroje: studium stanu rozpoznania i możliwości ujęcia wód termalnych, projekt robót geologicznych, wiercenie otworów eksploatacyjnego i chłonnego - rekreacja, lecznictwo, zwiększenie atrakcyjności obszaru;
  - 1.3.2.6. Kontrakt Samorządowy Powiatu Kamieńskiego: Budowa parkingu przy ul. Komunalnej, budowa ścieżki rowerowej na odcinku ul. G. Pomorskiego „Las” i ul. Komunalnej w Międzyzdrojach - estetyka, poprawa systemu komunikacji i infrastruktury;
  - 1.3.2.7. Poprawa zaopatrzenia w wodę Gmin: Dziwnów, Międzyzdroje, Wolin, Świnoujście – zabezpieczenie dostaw;
  - 1.3.2.8. Projekt rozbudowy remizy strażackiej OSP w Lubinie – bezpieczeństwo, estetyka;
  - 1.3.2.9. Przebudowa drogi powiatowej 1001Z (0001Z) Zalesie-Wapnica-Lubin oraz drogi 1002Z (0002Z) Wapnica-Lubczewo - zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji (zadanie współfinansowane);



- 1.3.2.10. Przebudowa drogi ul. Leśnej, Gintera i Lipowej w Międzyzdrojach wraz z sieciami – zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji i infrastruktury;
- 1.3.2.11. Przebudowa drogi ulicy Dąbrowskiej i Słowiańskiej wraz z infrastrukturą w Międzyzdrojach – zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji;
- 1.3.2.12. Przebudowa drogi ulicy E. Plater i Stromej wraz z infrastrukturą w Międzyzdrojach – zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji i infrastruktury;
- 1.3.2.13. Przebudowa drogi ulicy Myśliwskiej, Sportowej i Mieszka I wraz z sieciami – zapewnienie bezpieczeństwa estetyka, poprawa systemu komunikacji;
- 1.3.2.14. Remont drogi gminnej ul. Bocznej w Lubinie – zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji i infrastruktury;
- 1.3.2.15. Remont drogi gminnej ul. Słonecznej w Lubinie – estetyka, poprawa systemu komunikacji infrastruktury;
- 1.3.2.16. Remont drogi ul. Książąt Pomorskich od ul. Ludowej do ul. Kościuszki w Międzyzdrojach – poprawa bezpieczeństwa i systemu komunikacji, estetyka;
- 1.3.2.17. Remont drogi w ul. Orzeszkowej i Marii Skłodowskiej – Curie w Międzyzdrojach – zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji;
- 1.3.2.18. Remont drogi w ul. Piastowskiej, Wiejskiej i Piaskowej w Międzyzdrojach- zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji;
- 1.3.2.19. Remont nawierzchni wymiany nakładki bitumicznej na ulicach Promenada Gwiazd i Bohaterów Warszawy w Międzyzdrojach – zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji i infrastruktury;
- 1.3.2.20. Remont poletek osadowych zlokalizowanych na terenie oczyszczalni w Międzyzdrojach – ochrona środowiska;
- 1.3.2.21. Rozbudowa drogi gminnej ul. J. Gintera i ul. Bukowej w Międzyzdrojach, budowa muru wzdłuż ul. Bukowej, przebudowa ciągów pieszych – zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji i infrastruktury;
- 1.3.2.22. Rozbudowa drogi gminnej ul. Leśnej w Międzyzdrojach wraz z sieciami – zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji i infrastruktury;
- 1.3.2.23. Rozbudowa drogi gminnej ul. J. Gintera i Lipowej w Międzyzdrojach wraz z sieciami – zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji i infrastruktury;
- 1.3.2.24. Rozbudowa schodów wejściowych na molo – bezpieczeństwo;
- 1.3.2.25. Rozbudowa ulicy Józefa Gintera, Lipowej i Bukowej wraz z sieciami – zapewnienie bezpieczeństwa, estetyka, poprawa systemu komunikacji i infrastruktury;
- Wynikające z przyjętych kierunków rozwoju a nieujęte w WPF Gminy Międzyzdroje:
  - rozbudowa infrastruktury miejskiej i turystycznej – przedłużenie promenady w kierunku zachodnim wraz z przebudową i rozbudową komunalnej infrastruktury technicznej, dróg kołowych, pieszych i rowerowych, placów, dojść do plaży;
  - urządzenie dojścia i plaży w Lubinie;
  - zagospodarowanie turystyczne wokół jez. Wicko, budowa zaplecza i infrastruktury na potrzeby toru narciarstwa wodnego i innych sportów wodnych;
  - rozbudowa infrastruktury technicznej na potrzeby lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w Dolinie Trzciągowskiej;
  - zagospodarowanie rekreacyjne lasów komunalnych i terenów parkowych, w tym budowa „kładek w koronach drzew” i infrastruktury towarzyszącej.
- Inne zadania wynikające z realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - ochrona obiektów i obszarów przyrodniczych ustanowionych na poziomie gminnym;
  - ochrona obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
  - utrzymanie i modernizacja dróg gminnych, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
  - utrzymanie, modernizacja i rozbudowa infrastruktury społecznej – żłobki i przedszkola, szkoły, obiekty podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteka i urzędy administracji;
  - utrzymanie, modernizacja i rozbudowa infrastruktury komunalnej – zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków i wód opadowych, w tym ich retencjonowania, utrzymanie cmentarzy;
  - modernizacja systemu segregacji i zbiórki odpadów komunalnych.

## 5. Kierunki i zasady kształtowania leśnej i rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarczego wykorzystania wód powierzchniowych

### Lasy i leśna przestrzeń produkcyjna:

- Gospodarka leśna w granicach WPN odbywać się będzie na zasadach określonych stosownymi przepisami odrębnymi;
- Gospodarowanie lasami w granicach pasa technicznego odbywać się będzie na podstawie Planu urządzenia lasu na lata 2013-2022 sporządzonego przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie i zatwierdzonego decyzją Ministra Środowiska z dnia 17 lutego 2014 r.
- Gospodarowanie lasami poza WPN i poza obszarem pasa technicznego, w tym wskazanie gruntów przeznaczonych pod zalesienia, realizacja programu ochrony przyrody i inne, odbywać się będzie na podstawie sporządzonego przez Nadleśnictwo Międzyzdroje Planu urządzenia lasu na lata 2016 – 2025 zatwierdzonego decyzją Ministra Środowiska.
- Lasy komunalne w granicach miasta Międzyzdroje służyć będą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców i turystów w zakresie rekreacji i wypoczynku, w tym poprzez ich wyposażenie w infrastrukturę i urządzenia (ścieżki, oświetlenie, toalety publiczne, urządzenia rekreacji i sportu a także zabezpieczenia miejsc parkingowych), przy uwzględnieniu warunków ochrony jakiej wymaga ujęcie wody i studnie głębinowe rozłokowane na tych terenach.
- Dopuszcza się przeznaczenie użytków leśnych w granicach oznaczonych na rys. studium stref funkcjonalnych na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej po sporządzeniu planu miejscowego i uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

### Rolnicza przestrzeń produkcyjna:

- Rolnictwo na terenie gminy ma charakter zanikowy. Mając na uwadze słabe klasy bonitacyjne i ich przestrzenne rozmieszczenie oraz zróżnicowaną strukturę użytków rolnych uznaje się rolnictwo i wszelkie tradycyjne jego formy jako element ochrony i promocji dziedzictwa kulturowego z ukięnkowaniem na turystyczne wykorzystanie w ramach gospodarstw agroturystycznych.
- Tereny słabych i najsłabszych gleb w sąsiedztwie lasów można przeznaczyć pod zalesienie – wyrównanie granicy polno-leśnej.

### Gospodarcze wykorzystanie wód powierzchniowych

- W odniesieniu do rybołówstwa działania związane z zagospodarowaniem przestrzennym będą spójne z celami nakreślonymi w *Lokalnej Strategii Rozwoju Obszarów Rybackich Stowarzyszenia Lokalna Grupa Rybacka „Zalew Szczeciński”* obejmującymi m.in. poprawę walorów turystyczno – rekreacyjnych małych miejscowości (Zalesie, Wicko, Lubin), poprawę warunków funkcjonowania sektora rybackiego, rozwój lokalnego sektora usług i poprawę warunków środowiskowych.
- Wody akwenów w granicach gminy Międzyzdroje a także poza jej granicami na Zatoce Pomorskiej stanowią podstawę realizacji strategii rozwoju gminy, której jednym z filarów są zasoby środowiska, a w szczególności wybrzeże Bałtyku i Zalewu Szczecińskiego. Kształtowanie polityki przestrzennej na obszarach tych akwenów leży w kompetencji Urzędu Morskiego w Szczecinie, dlatego kierunki ich wykorzystania i zagospodarowania na cele rekreacji, sportu i wypoczynku wymagają prowadzenia działań we współpracy i w uzgodnieniu z administracją morską.
- Ruch jednostek pływających po wodach Zalewu Szczecińskiego i Zatoki Pomorskiej oraz wszelkie inne wykorzystanie i zagospodarowanie akwenów dla celów rekreacji, turystyki, gospodarki rybackiej musi uwzględniać ochronę zwierząt i roślin oraz wód przed zanieczyszczeniem.

## 6. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

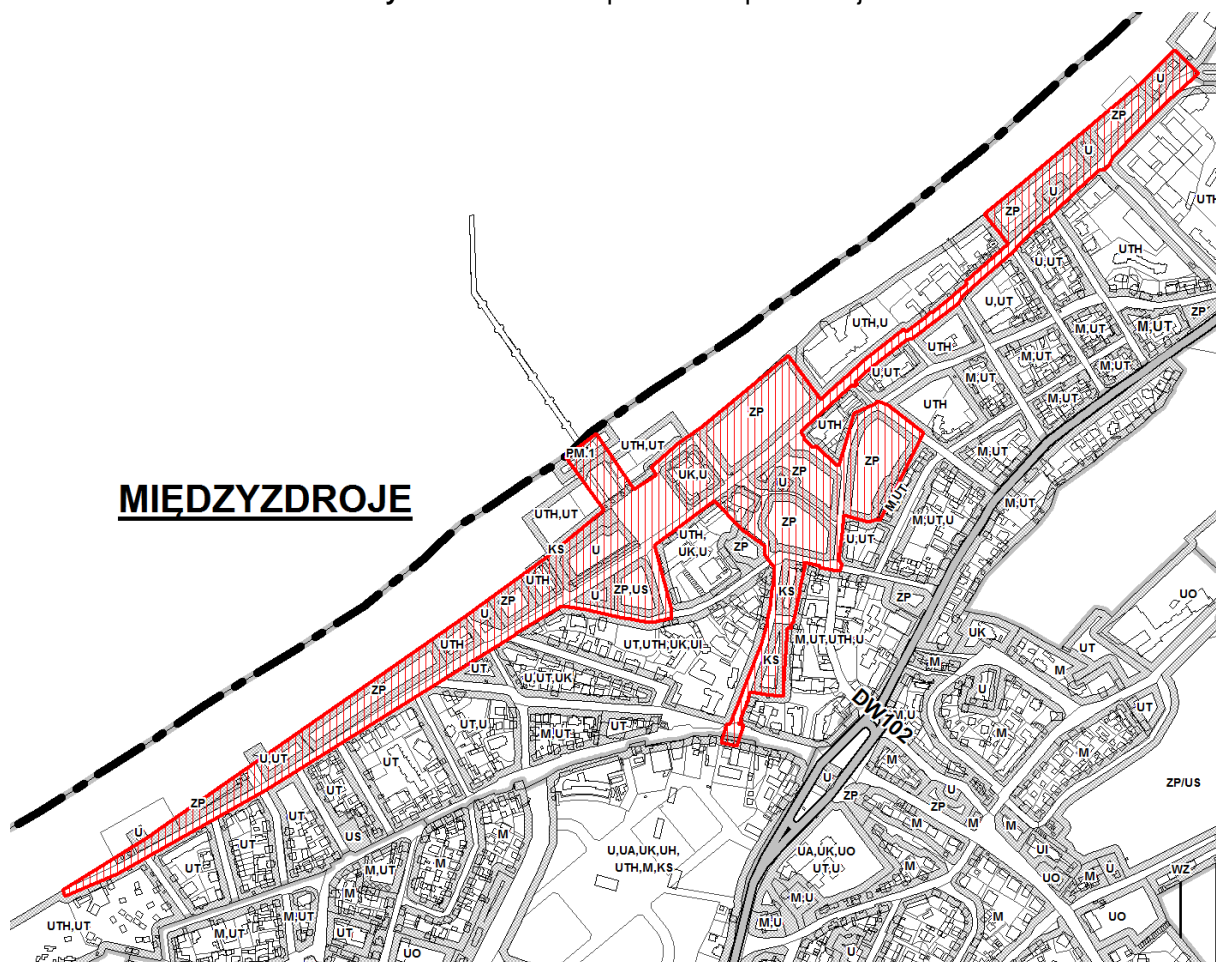
### Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów.

Nie wskazuje się obszarów wymagających scaleń i podziałów w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### Obszary przestrzeni publicznej.

W studium wskazuje się obszar przestrzeni publicznej, dla którego gmina sporządzi miejscowy plan lub plany zagospodarowania przestrzennego. Granice poszczególnych opracowań planistycznych należy dostosować do uwarunkowań lokalnych i potrzeb, w tym poprzez ujęcie w planie terenów w otoczeniu przestrzeni publicznej.

Rysunek 9. Obszar przestrzeni publicznej



Obszary wymagające sporządzenia planu na podstawie przepisów odrębnych.

Obszary wymagające sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych obejmują obszary chronionego krajobrazu, obszary parków kulturowych, obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz tereny górnicze. Na terenie gminy takie obszary nie występują.

Granice obszarów wymagających sporządzenia planów miejscowych wskazano na rysunku studium.

#### 7. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na ustalenia kierunkowe studium, do decyzji Rady Miejskiej w Międzydrojach pozostawia się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianę, obejmujących:

- 1) zespoły zabudowy i tereny wskazane do zabudowy w Międzydrojach, w tym dla realizacji zamierzeń inwestycyjnych gminy;
- 2) zespoły zabudowy jednostek osadniczych (Lubin, Wapnica, Trzciągowo, Wicko i Zalesie) i ich sąsiedztwa wraz z terenami komunikacji;
- 3) układ drogowo-uliczny:
  - a) w ciągu dróg wojewódzkiej, powiatowych i gminnych w zakresie nowych odcinków i zmian linii rozgraniczających,
  - b) nowych ulic i dróg dojazdowych w zespołach zabudowy oraz nowych dojazdów w wyniku zmian przeznaczenia terenów,
  - c) poszerzania pasów technicznych dla ścieżek rowerowych w ciągach dróg: wojewódzkiej i powiatowych;
- 4) infrastrukturalne inwestycje liniowe z obiektami towarzyszącymi;
- 5) urządzenia i obiekty infrastruktury społecznej i technicznej wymagające zmiany w strukturze użytkowania i władania gruntów (konieczność komunalizacji);

- 6) inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska lub powodujące konieczność ustalenia strefy ograniczonego użytkowania;
- 7) obszary ochrony dóbr kultury;
- 8) inne powodujące skutki określone w art.36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice terenów funkcjonalnych wskazanych na rysunku studium wraz z terenami infrastruktury komunikacyjnej stanowią jednocześnie granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe. Granice opracowań planistycznych oraz harmonogram ich sporządzania należy dostosować do uwarunkowań lokalnych i potrzeb w tym zakresie.

W Studium wskazuje się również kierunki rozwoju przestrzennego na obszarach obejmujących grunty rolne i leśne podlegające ochronie prawnej. Realizacja przyjętych kierunków, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymagać będzie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczeniu gruntów rolnych lub leśnych.

Ponadto w ramach oceny aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje uznano potrzebę częściowej aktualizacji obowiązujących planów w zakresie wymagającym uwzględnienia ustaleń dotyczących zagrożenia powodziowego (Uchwała nr XXIII/218/16 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 16 czerwca 2016 r.)

## 8. Ochrona i kształtowanie struktur przyrodniczych

### 8.1. Warunki hydrogeologiczne i geologiczne

Gospodarka wodna prowadzona w gminie Międzyzdroje jest jednym z ważniejszych obszarów działania samorządu w ramach kształtowania i realizacji polityki rozwoju gminy, w tym zagospodarowania przestrzennego. W zakresie ochrony zasobów określa się poniższe zasady i wytyczne:

- Za obszar ograniczenia budowy uciążliwych obiektów należy uznać teren Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Zbiornik Wyspy Wolin (nr 102). Ewentualne lokowanie inwestycji w tym obszarze wymaga rygorystycznego przestrzegania procedur związanych z określaniem warunków budowy i funkcjonowaniem obiektów z zachowaniem przepisów dotyczących ochrony wód podziemnych.
- Przy podejmowaniu decyzji o wydaniu pozwoleń wodnoprawnych na korzystanie z wód podziemnych należy uwzględnić sumy dopuszczalnych poborów wód, określonych w obowiązujących pozwoleniach wodnoprawnych.
- Ujęcia komunalne w Międzyzdrojach wymaga ustanowienia strefy ochronnej zapewniającej trwałe utrzymanie odpowiedniej jakości eksploatowanych wód podziemnych.
- Na obszarze strefy ochronnej ujęcia wody w miejscowości Wapnica obowiązują zakazy i ograniczenia w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę, określone w Rozporządzeniu nr 4/2014 r. Dyrektora RZGW w Szczecinie z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Wapnica w gminie Międzyzdroje (zagrożeniem dla zasobów wód podziemnych jest m.in. zasolenie tych wód wynikające z podciągania wód słonych z głębszego podłoża).
- Monitoring hydrogeologiczny wskazuje na wieloletni trend do obniżania się poziomu wód podziemnych i powierzchniowych na wyspie Wolin. Obecne zaopatrzenie atmosferyczne w strefie alimentacji (Pasma Wolińskie) nie jest wystarczające do odnawiania zasobów wód podziemnych i powierzchniowych. Zauważa się intensywne procesy łądowacenia zbiorników wód powierzchniowych, a tym samym nieodwracalne zmiany w strukturze krajobrazowej Wolińskiego Parku Narodowego. Na zatrzymanie niekorzystnego trendu może mieć wpływ włączenie do systemu zaopatrzenia w wodę ujęć centralnej części wyspy Wolin.
- Na terenie gminy istnieją zasoby wód geotermalnych, stwarzające możliwość pozyskiwania wód w celach rekreacyjnych, balneologicznych i grzewczych. Zakłada się eksploatację zasobów przy czym decyzja o lokalizacji otworu geotermalnego, będzie mogła być podjęta po przeprowadzeniu szczegółowych badań geofizycznych.
- Planowanie inwestycji mogących zagrazać jakości wód podziemnych w obszarze występowania przypowierzchniowego poziomu wodonośnego (zachodnia część terenu gminy) stwarza konieczność rygorystycznego przestrzegania procedur związanych z określaniem warunków budowy i funkcjonowaniem obiektów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony wód podziemnych.
- Należy podjąć działania w celu odbudowy retencji wód powierzchniowych i podziemnych oraz przebudowy układu melioracyjnego celem ograniczania odwadniania obszaru zasobów wodnych GZWP nr 102.

- Przeznaczenie nowych terenów pod zagospodarowanie rekreacyjne i wypoczynkowe oraz budowa nowych obiektów obsługi turystycznej powinno być poprzedzone analizą dostępności do kanalizacji ściekowej oraz źródeł poboru wody pitnej.
- Na obszarze gminy zabrania się wykonywania urządzeń wodnych stanowiących nowe ujęcia wód podziemnych na potrzeby inne niż cele ochronne oraz socjalno-bytowe.
- W rejonie Wapnicy i Wicka występują wysady solne, których obszar wstępnie został zakwalifikowany jako potencjalne, perspektywiczne magazyny podziemne gazu w komorach solnych.
- W rejonie Międzyzdrojów i Przytoru znajdują się udokumentowane złoża wysokometanowego, azotowo – helowego gazu ziemnego (GZ1 – „Międzyzdroje W”, GZ2 – „Międzyzdroje E”) oraz niewielkie złoża torfu. Zakłada się eksploatację gazu na potrzeby energetyczne.

## 8.2. Wody powierzchniowe

W zakresie ochrony wód powierzchniowych określa się poniższe zasady i wytyczne:

- Wyklucza się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych.
- Poprawa jakości wód Zalewu Szczecińskiego zależy od uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej na obszarze całego dorzecza Odry. Doprowadzenie wód Zalewu Szczecińskiego do dobrego stanu ekologicznego jest więc problemem do rozwiązania w skali całego systemu wodnego rzeki i zadaniem ponadgminnym.
- W odniesieniu do powierzchniowych wód publicznych należy zachować strefę ochronną wolną od grodzienia i zabudowy kubaturowej zgodnie z Ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, 2180, z 2018 r. poz. 650, 710) z wyjątkiem ośrodków sportów wodnych i urządzeń portowych oraz obiektów i urządzeń oznakowania nawigacyjnego).
- Przekształcenia użytkowania w rejonie terenów zalewowych pod zabudowę musi być poprzedzone szczegółową analizą warunków wodnych (wody gruntowe i powierzchniowe) w celu wyeliminowania zagrożenia podtopieniem lub zalaniem.
- Na obszarze całej gminy należy zachować wszelkie naturalne zbiorniki wodne ze względu na ich ważną rolę w funkcjonowaniu ekosystemów użytków rolnych i zieleni oraz ze względu na walory krajobrazowe.
- W ramach zmniejszania ryzyka powodziowego należy prowadzić działania związane z odtwarzaniem retencji dolin cieków i renaturyzacji ich koryt i brzegów.
- Sposób zagospodarowania pasa nadbrzeżnego wybrzeża morskiego (pasa technicznego i pasa ochronnego) musi uwzględniać jego podstawową zabezpieczającą i ochronną rolę. W szczególności dotyczy to realizacji przedsięwzięć sprzecznych z podstawową funkcją tego terenu (takich jak funkcje gospodarcze, mieszkaniowe, wypoczynkowo-turystyczne i inne).

## 8.3. Powierzchnia ziemi i gleby

W zakresie ochrony ziemi i gleb określa się poniższe zasady i wytyczne:

- Należy ograniczać lokalizację obiektów budowlanych w zasięgu wyznaczonego osuwiska oraz na terenach szczególnych warunków gruntowych występujących przede wszystkim na obszarze pasa technicznego. W przypadku uzasadnionej decyzji o lokalizacji, projektowanie obiektów budowlanych w tych obszarach powinno uwzględniać odpowiednią technikę posadowienia poszczególnych konstrukcji. W każdym przypadku niezbędne jest wykonywanie normatywnej dokumentacji geotechnicznej w zakresie określonym przepisami odrębnymi.
- W strefie zagrożenia erozją wodną, obszarów położonych na stokach, wymagane jest stosowanie zabiegów przeciwoerozyjnych (np. przez zalesianie lub użytkowanie jako pastwiska).
- Gleby w rejonie Lubina na zboczach o spadkach terenu 8% i więcej, należy zagospodarować w formie nasadzeń krzewów, drzew użytkowych lub ozdobnych celem przeciwdziałania erozji wodnej.
- Ze względu na dużą rolę w tworzeniu naturalnych powiązań pomiędzy ekosystemami tereny użytków zielonych nie wykorzystywane rolniczo, nie powinny być przeznaczane do zalesienia, zamiany na grunty orne i do zabudowy.
- Szczególnej ochronie, w tym przed zabudową, powinny podlegać użytki zielone w Dolinie Trzciągowskiej, jako strefa zasilania ujęć wodnych.
- Przeznaczenie gruntów do zalesiania lub zabudowy winno być poprzedzone opracowaniem szczegółowej waloryzacji przyrodniczej tych terenów pod kątem występowania cennych siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie.
- W obrębie użytków rolnych należy zachować wszelkie nieużytki naturogeniczne (oczka wodne, tereny podmokłe, bagienne, torfowiska, zarośla i zadrzewienia śródpolne) ze względu na ich ważną rolę biocenotyczną i walory krajobrazowe.

- Kompleksy gleb najłagodniejszych RVI-Lz, RVI i płaty gleb V klasy leżące pomiędzy Wickiem a Wapnicą, przylegające do Wolińskiego Parku Narodowego mogą być przeznaczone do zalesienia lub poprzez planowe nasadzenia wykorzystane do urządzenia rekreacyjnych terenów parkowych z towarzyszącymi usługami i infrastrukturą turystyczną.
- Grunty orne organiczne występujące w obniżeniu odpływowym na południu miasta Międzyzdroje można przeznaczyć pod różne formy rekreacji lub intensywne uprawy ogrodnicze.

#### 8.4. Lasy, zadrzewienia, tereny zieleni

W zakresie ochrony kompleksów leśnych, zadrzewień i terenów zieleni określa się poniższe zasady i wytyczne:

- Na terenie Wolińskiego Parku Narodowego obowiązują zapisy zawarte w stosownym Zarządzeniu Ministra Środowiska w sprawie zadań ochronnych lub planu ochrony po jego przyjęciu.
- Szczególnej ochronie przed swobodną penetracją turystyczną podlegają lasy Wolińskiego Parku Narodowego, w tym lasy rezerwatowe i ochronne stanowiące ostoje zwierząt gatunków chronionych oraz strefy ochronne miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt gatunków chronionych.
- Lasy należy użytkować zgodnie z ich funkcją (lasy parku narodowego, rezerwatowe i ochronne), chronić przed przeznaczeniem na cele nieleśne, w obrębie lasu nie dopuszcza do zainwestowania nie związanego z ochroną i powiększaniem zasobów leśnych oraz pełnieniem funkcji społecznych lasu.
- Bezwzględnie należy chronić przed zalesianiem śródleśne użytki zielone, torfowiska źródłiskowe, bagna w celu wzbogacenia bioróżnorodności lasu i zachowania zróżnicowanych ekosystemów stref faunistycznych. Tereny te należy pozostawić do naturalnej sukcesji zbiorowisk leśnych.
- Przeciwwskazaniem do zalesiania jest występowanie muraw kserotermicznych (siedliska podlegające ochronie).
- Szczególnym zagrożeniem dla ekosystemów leśnych jest obniżanie się poziomu wód podziemnych na skutek nadmiernej eksploatacji zasobów wody, ze źróź znajdujących się pod terenami leśnymi WPN i jego otuliny.
- Należy zachować wszelkie tereny zieleni we wsiach. Szczególnej ochronie podlega zadrzewienie przykościelne, cmentarne i inne śródmiejskie ze starodrzewem, ze względu na walory historyczne, ekologiczne i krajobrazowe.
- Należy zachować wszelkie zadrzewienie przydrożne ze względu na pełnione funkcje wiatrochronne, przeciwoerozyjne, biocenotyczne i krajobrazowe.
- Zabiegi pielęgnacyjno-hodowlane regulujące skład gatunkowy i strukturę drzewostanów należy dostosować do warunków siedliskowych.
- Przebudowę składu i struktury drzewostanów należy dostosować do warunków siedliskowych.
- Należy dążyć do zwiększenia udziału w składzie gatunkowym dębu bezszypułkowego (*Quercus petraea*) i buka (*Fagus L.*) (w średniowiekowych drzewostanach sosnowych na siedliskach buczyn).
- Zalecana jest stopniowa eliminacja gatunków obcych i stwarzanie właściwych warunków siedliskowych dla gatunków rodzimych.

#### 8.5. Warunki klimatyczne i adaptacja do zmian klimatycznych

W zakresie klimatu i jego zmian określa się poniższe zasady i wytyczne:

- Należy zabezpieczyć możliwości prowadzenia długookresowych obserwacji zmian pogodowych przez jednostki naukowo – badawcze, w celu prognozowania zmian.
- Podstawowym celem działań prowadzonych w ramach zabezpieczenia przed zmianami klimatu i adaptacji do zmian klimatu będzie dalsza rozbudowa systemu obserwacji zmian i monitoring ochrony przeciwpowodziowej oraz zapobieganie degradacji linii brzegowych (tam gdzie jest to wymagane) a także rozwój zasięgu monitoringu stref przybrzeżnych.
- Należy stworzyć system szybkiego ostrzegania i reagowania w przypadku wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych stanowiących zagrożenie dla życia ludzi i mienia (naturalne zjawiska pogodowe o dużej sile oddziaływania: m.in. sztormy, ulewy, silne wiatry, śnieżyce).
- Należy uwzględnić ustalenia i wytyczne Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym dla regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego.
- Zakłada się ponadto opracowanie planu zabezpieczenia przed powodzią od strony Zalewu Szczecińskiego.
- W sferze planowania przestrzennego obowiązkiem wynikającym z przepisów prawa jest uwzględnienie zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego oraz wynikających z tego ob-

warowań w studium i planach miejscowych.

- W zagospodarowaniu terenów – poprzez ustalenia planów miejscowych - należy bezwzględnie stosować rozwiązania umożliwiające retencjonowanie wód opadowych i spowalnianie spływu powierzchniowego (suche zbiorniki, rowy kierujące spływ do naturalnych zagłębień, pułapki zatorowe, groble poprzeczne, zielone dachy, oczka wodne itp.).
- Ograniczanie wpływu na klimat akustyczny tras komunikacyjnych oraz w okresie sezonu letniego hałasu związanego z działalnością gastronomiczną – rozrywkową (w szczególności na terenie miasta Międzyzdroje).

#### **8.6. Obiekty i instalacje uciążliwe dla otoczenia, mające wpływ na stan środowiska**

- Przez gminę Międzyzdroje przechodzą ważne szlaki komunikacyjne linia kolejowa nr 401, droga krajowa nr 3 oraz droga wojewódzka nr 102 łącząca tereny nadmorskie. Emisja zanieczyszczeń spalinowych i akustycznych jest zwiększona wzdłuż tych ciągów komunikacyjnych i wzrasta szczególnie w sezonie letnim. Drogi te tworzą również bariery ekologiczne.
- Linia kolejowa przebiegająca przez gminę stanowi źródło zanieczyszczeń nieporównywalnie mniejsze, niż transport samochodowy. Wskazana jest rewitalizacja i promocja transportu kolejowego, rozwój i promocja transportu wodnego oraz rozwój transportu intermodalnego celem ograniczenia zanieczyszczeń z ruchu samochodowego.
- Modernizację ciągów komunikacyjnych muszą uwzględniać wymogi kompleksowej ochrony środowiska, w tym poprzez budowę przejść dla zwierząt i ograniczenie negatywnego wpływu hałasu komunikacyjnego.
- Należy prowadzić działania ograniczające tzw. emisję niską gazów i pyłów pochodzącą z lokalnych źródeł (tereny zabudowane: miejscowe kotłownie i gospodarstwa indywidualne - modernizacja systemów ogrzewania na wykorzystujące bardziej przyjazne dla środowiska nośniki energii, w szczególności odnawialne jej źródła)
- Modernizacji wymaga system gromadzenia i sortowania odpadów komunalnych, których szczególne obciążenie występuje w sezonie letnim.
- W odniesieniu do linii wysokiego napięcia generujących pola elektromagnetyczne należy przestrzegać zasad zagospodarowania pasów ochronnych.
- W odniesieniu do sieci gazowej wysokich ciśnień należy przestrzegać zasad zagospodarowania stref kontrolowanych określonych przepisami odrębnymi.
- Należy dążyć do sukcesywnej wymiany infrastruktury napowietrznej linii elektroenergetycznych na kablową.
- Należy ograniczyć do niezbędnego minimum lokalizację nowych obiektów budowlanych w strefie nadmorskiej, w szczególności w pasie technicznym, celem zabezpieczenia różnorodnych, cennych siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt chronionych.

#### **8.7. Obszary cenne przyrodniczo (poza Wolińskim Parkiem Narodowym)**

- Poza obszarami ustawowo chronionymi występują w gminie tereny cenne przyrodniczo ze względu na obecność zwierząt i roślin należących do taksonów objętych ochroną gatunkową, z tego powodu degradacja tych miejsc jest zabroniona.
- Woliński Park Narodowy, poza zwartym dużym kompleksem leśnym, wodami Zatoki Pomorskiej, Deltą Wsteczną Świny posiada w swoim zarządzie niewielkie tereny w okolicy Wapnicy, Lubina, w mieście Międzyzdroje, na których obowiązują przepisy Zarządzenia Ministra Środowiska w sprawie zadań ochrony dla Wolińskiego Parku Narodowego lub planu ochrony po jego przyjęciu.
- Teren gminy w znacznej części pokrywają obszary Natura 2000. W granicach gminy oraz w obszarach sąsiadujących (obszary morza terytorialnego i na morskich wodach wewnętrznych) wyznaczono następujące obszary sieci Natura 2000:
  - Delta Świny PLB 320002 – obszar ustanowiony (Rozporządzenie MŚ z 10.2008 r.);
  - Zatoka Pomorska PLB 990003 - obszar ustanowiony (Rozporządzenie MŚ z 10.2008 r.);
  - Zalew Szczeciński PLB 320009 - obszar ustanowiony (Rozporządzenie MŚ z 10.2008 r.);
  - Wolin i Uznam PLH 320019 – obszar zgłoszony Komisji Europejskiej;
  - Ujście Odry i Zalew Szczeciński PLH 320018 – obszar zgłoszony Komisji Europejskiej;
  - Ostoja na Zatoce Pomorskiej PLH 990002 – obszar zgłoszony Komisji Europejskiej.
 Zagospodarowanie terenów w granicach obszarów Natura 2000 musi uwzględniać ustalenia zadań ochronnych i przepisów odrębnych. Po ustanowieniu planów ochrony należy przestrzegać zapisów zawartych w tych dokumentach. W granicach gminy Międzyzdroje bezwzględnie należy chronić wszystkie tereny spełniające wymogi Dyrektywy Ptasiej oraz Dyrektywy Siedliskowej.



- W Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego (2010) stwierdzono występowanie na terenie gminy gatunków chronionych zwierząt (Rozdz. II Uwarunkowania, 4.6.2. Świat zwierzęcy).
- Na terenie gminy Międzyzdroje stwierdzono występowanie 51 gatunków chronionych roślin naczyniowych, 58 gatunków zagrożonych i rzadkich roślin naczyniowych (Żukowski, Jackowiak, 1995), 5 gatunków chronionych grzybów wielkoowocnikowych, 14 gatunków mszaków objętych ochroną prawną i 5 gatunków makroskopowych glonów słodkowodnych.
- Siedliska przyrodnicze oraz stanowiska roślin i zwierząt wskazane w Waloryzacji przyrodniczej województwa zachodniopomorskiego 2010 zostały opracowane na podstawie waloryzacji gminnej z roku 1998. Konieczne jest wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej (flory, fauny i przyrody nieożywionej) i waloryzacji przyrody gminy Międzyzdroje, zwłaszcza na obszarach wskazanych do zmiany użytkowania.
- Cały obszar gminy objęty jest powietrznym korytarzem sezonowych migracji ptaków (wg Wilk i in.). Wodny korytarz migracji ryb i innych organizmów wodnych stanowi Odra, Zalew Szczeciński, Dziwna i Świna. Korytarze lądowe tworzą również płyty kompleksów leśnych służące m.in. przemieszczaniu się i bytowaniu dużych ssaków. Lokalne lądowe kotarze ekologiczne tworzą: dolina Trzciągowiska (niewielki ciek wodny), aleje drzew jako korytarze przelotów nietoperzy i migracji owadów, szlaki sezonowego przemieszczania się płazów, drobne ciek i t d.
- Należy zwaloryzować (zidentyfikować) korytarze ekologiczne rangi ponadregionalnej, jak i lokalnej celem ochrony i utworzenia systemu zapobiegania kolizji komunikacyjnych.

### 8.8. Proponowane formy ochrony przyrody

Na terenie gminy nie proponuje się powołania nowych obszarowych form ochrony przyrody. Natomiast proponuje się objąć ochroną drzewa pomnikowe:

**Tabela 18.** Proponowane pomniki przyrody

Lp.	Gatunek	Symbol na mapie	lokalizacja
1.	Wiąz szypułkowy	P55	Międzyzdroje ul. Zwycięstwa 50
2.	Topola czarna odm. włoskiej	P56	działka 135 obręb Wicko
3.	Topola czarna odm. włoskiej	P57	działka 135 obręb Wicko
4.	Dąb szypułkowy	P58	działka 135 obręb Wicko
5.	Dąb szypułkowy	P59	Wicko ul. kolonijna 6, ośrodek wczasowy Złoty Dąb

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne - RBGWZ 2015

oraz utworzyć stanowisko dokumentacyjne Klif Nadzalewowy w Lubinie SD1. Jest to wysoki brzeg klifowy o południowej ekspozycji porożcinany licznymi dolinkami erozyjno-denudacyjnymi i suchymi jarami. W profilu klifu uwidocznione jest występowanie osadów glacialnych (glin zwałowych) co najmniej dwu zlodowaceń. Skomplikowany układ morfologiczny umożliwi jedynie penetrację brzegu od strony wody, co stanowi dodatkową atrakcję tego stanowiska.

### 8.9. Krajobraz naturalny i kulturowy

Krajobraz gminy jest niezwykle cenny i zróżnicowany pod względem ukształtowania terenu. Występują tu elementy: wzniesień morenowych, wybrzeża morskiego, obszarów wydmowych, znacznych zasobów wodnych związanych z Zalewem Szczecińskim. Dużym atutem obszaru są pokaźne powierzchnie leśne, na urozmaiconym morfologicznie terenie Wolińskiego Parku Narodowego. Najbardziej zagrożone walory krajobrazowe występują w miejscach wzmożonej antropopresji tj. na wybrzeżu morskim, gdzie niszcząca działalność abrazyjna przeplata się z działalnością antropogeniczną.

W zakresie ochrony krajobrazu określa się poniższe zasady i wytyczne:

- Należy zachować elementy historycznej struktury przestrzennej zespołów zabudowy, w szczególności miasta Międzyzdroje.
- Na obszarze gminy znajduje się 20 stanowisk archeologicznych zaewidencjonowanych aktualnie w dokumentacji konserwatorskiej – Archeologicznym Zdjęciu Polski (AZP) Wyznaczono dla nich trzy poziomy ochrony konserwatorskiej - strefy WI, WII i WIII.
- Należy prowadzić szeroko rozumianą edukację w zakresie podnoszenia świadomości społeczeństwa w zakresie dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego.
- Mając na uwadze ochronę krajobrazu kulturowo – przyrodniczego wymagane jest dopasowanie

formy planowanej zabudowy i kształtowanie zieleni dostosowanej do otoczenia, w celu ochrony walorów estetycznych krajobrazu.

Określone wcześniej wytyczne i zasady dla poszczególnych struktur przyrodniczych będą łącznie służyły również ochronie krajobrazu naturalnego i kulturowego.

## 9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej

Celem ochrony zabytków jest ich trwałe zachowanie, należyte utrzymanie oraz społecznie celowe wykorzystanie i udostępnianie dla celów naukowo-badawczych, dydaktycznych i wychowawczych, tak aby służyły nauce oraz popularyzacji wiedzy i sztuki, stanowiły trwałe elementy rozwoju kultury i były czynnym składnikiem życia współczesnego społeczeństwa.

W studium uwzględniono materiały instytucji związanych z ochroną dóbr kultury jako obligatoryjne wytyczne (na podstawie przepisów dotyczących warunków ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów chronionych) do opracowywania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, przy określaniu innych praw miejscowych i przepisów gminnych oraz innych przepisów dotyczących sposobu użytkowania i eksploatacji obiektów a także gospodarki terenami.

Wykaz obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej znajdujących się na terenie gminy Międzyzdroje zawarto w rozdziale II. Uwarunkowania, pkt 5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobraz kulturowy.

Ochrona dziedzictwa kulturowego w gminie Międzyzdroje odbywać się będzie m.in. poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w ustaleniach planów miejscowych warunków i zasad ochrony określonych dla:

- obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
- obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji gminnej,
- stref ochrony konserwatorskiej („A”, „B”, „E” i „K”),
- stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych („W”).

Obiekty podlegające ochronie i strefy ochronne oznaczono na rysunku studium.

W ustaleniach planów miejscowych dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków powinny być wskazane obiekty i tereny chronione, a także sprecyzowane nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające na celu ochronę wartości zabytkowych. Dotyczy to zarówno pojedynczych zabytków, jak i stref ochrony konserwatorskiej.

Ponadto w celu ochrony krajobrazu kulturowego, szczególnie w przypadku planowania lokalizacji wież telefonii komórkowej, należy wyłączyć z lokalizacji obszary panoram i osi widokowych, przedpól ekspozycji z dróg ponadgminnych i kolei na sylwetki historycznych układów osadniczych oraz obszary wykluczone z zainwestowania ze względów kulturowych.

Na etapie opracowywania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego i planów realizacyjnych inwestycji o dużych gabarytach i znacznej wysokości, jakimi są m.in. wieże telefonii komórkowej, należy dokonać analizy ich wpływu na krajobraz kulturowy. Wnioski z opracowanego obligatoryjnie studium krajobrazowego w kontekście panoram i osi widokowych powinny rozstrzygać o możliwości i zasadach realizacji przedsięwzięcia.

### 9.1. Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków – warunki i zasady ochrony:

Wykaz obiektów wpisanych do rejestru znajduje się w rozdz. II Uwarunkowania, pkt 5.4.

W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru:

#### Ochronie podlega:

- substancja budowlana i forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach (wysokość, forma dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiał budowlany).

#### Obowiązuje:

- trwałe zachowanie substancji budowlanej i formy architektonicznej obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem (np. cmentarza w otoczeniu kościoła);
- wszelkie zmiany w obiekcie zabytkowym i jego otoczeniu wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

## 9.2. Obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji gminnej oraz proponowane do wpisu do rejestru zabytków – warunki i zasady ochrony:

Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków znajduje się w rozdz. II Uwarunkowania, pkt 5.5.

W odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

### Ochronie podlega:

- ukształtowanie bryły obiektu: gabaryty, kształt dachu;
- ogólna kompozycja elewacji oraz elementy detalu architektonicznego;
- forma stolarki okiennej i drzwiowej (w elewacji frontowej).

### Warunki ochrony:

- utrzymać tradycyjne formy architektury (w/w elementów);
- wskazane jest stosowanie tradycyjnych elementów budowlanych (przy pracach remontowych);
- wszelkie prace remontowo-budowlane, mające wpływ na zewnętrzną formę obiektu, winny być konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- w przypadku koniecznej rozbiorki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) należy opracować dokumentację konserwatorską i fotograficzną oraz jeden egzemplarz dokumentacji przekazać do archiwum WKZ;
- dopuszcza się możliwość wymiany historycznej zabudowy, gdy jest to uzasadnione względami ekonomicznymi lub planistycznymi i uzyska się akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- wykaz obiektów w ewidencji konserwatorskiej stanowi integralną część tekstu planu zagospodarowania przestrzennego, a ewentualne zmiany i uzupełnienia w wykazie nie dezaktualizują ustaleń planu.

**Tabela 19.** Zestawienie łączne obiektów chronionych.

Lp.	Miejscowość	Obiekty chronione	
		w ewidencji konserwatorskiej	w rejestrze zabytków
1.	Międzyzdroje	114	42
2.	Biała Góra	2	-
3.	Lubin	12	1
4.	Wapnica	7	-
5.	Wicko	1	-
6.	Zalesie	6	-

Źródło: Gminna ewidencja zabytków – Zarządzenie Nr 45/PROM/2017 Burmistrza Międzyzdrojów z dnia 9 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Międzyzdroje

## 9.3. Strefy ochrony konserwatorskiej – warunki i zasady ochrony:

**Strefa „A”** – 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.

### Ścisłej 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 zabytków lub ujętych w ewidencji gminnej),
- 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 inne,
- zieleń komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic i inne.

Warunki ochrony:

- zachowanie, konserwacja i rewitalizacja 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 „E”** - ochrony ekspozycji - obejmująca obszary ekspozycji sylwety zabytkowego układu przestrzennego lub jego fragmentu, na których ogranicza się możliwość lokalizacji zabudowy i wprowadzania zadrzewień, ochronie podlega teren stanowiący zabezpieczenie widoku na sylwetę zabudowy i dominanty - dotyczy obiektów o istotnych walorach artystycznych i krajobrazowych.

Ochronie podlega: teren stanowiący zabezpieczenie widoku na zabytek.

Warunki ochrony:

- zakaz lokalizacji zabudowy zakłócającej wgląd na zabytkowy obiekt,
- w przypadku planowanej lokalizacji obiektów kubaturowych lub liniowych stanowiących potencjalne zagrożenie dla ekspozycji zabytku wymagane opracowanie studium krajobrazowego,
- uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestorskich związanych z zabudową w strefie – na etapie i w procedurze sporządzania ustaleń planu miejscowego.

**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 rewitalizacja 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 rewitalizacji parku,
- oznakowanie cmentarzy, jako historycznego miejsca pochówków,
- ewentualne przeniesienie zagrożonych zabytków sepulkralnych do lapidarium,
- uzgadnianie dokumentacji projektowej i wszelkich prac (porządkowych, rewitalizacyjnych) z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W odniesieniu do obszarów wpisanych do rejestru zabytków na wszelkie prace wymagane jest zezwolenie WKZ.

#### **9.4. Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – warunki i zasady ochrony**

Warunki ochrony konserwatorskiej określają stanowiska objęte ochroną, zakres ochrony oraz sposób użytkowania dóbr kultury, jakimi są stanowiska archeologiczne.

Warunki ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują:

- organy administracji rządowej,
- organy administracji samorządowej,
- służby komunalne,
- państwowe jednostki organizacyjne,
- samorządowe jednostki organizacyjne,
- osoby prawne,
- osoby fizyczne.

Wymienieni powyżej zobowiązani są w stosunku do dóbr kultury do:

- zapewnienia im warunków trwałego zachowania, konserwacji, rekonstrukcji i odbudowy na zasadach naukowych;
- uzgadniania ze służbą konserwatorską - Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków założeń, projektów inwestycyjnych, planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- uzyskania zezwolenia służby konserwatorskiej na wszelkie prace i roboty w obrębie granic stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- zawiadomienia służby konserwatorskiej o wydarzeniach mogących mieć ujemny wpływ na stan zachowania stanowiska archeologicznego;
- zawiadomienia służby konserwatorskiej w ciągu jednego miesiąca o zmianie właściciela bądź użytkownika terenu objętego granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- ujawnienia w księgach wieczystych na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisów do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego.

Warunki ochrony konserwatorskiej winny być przestrzegane przy:

- stanowieniu praw miejscowych i przepisów gminnych;
- opracowywaniu planów realizacyjnych zagospodarowania przestrzennego;
- wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniu na budowę;
- wydawaniu decyzji dot. gospodarki terenami i podziałów własnościowych;
- wydawaniu decyzji dot. sposobu użytkowania i eksploatacji terenu objętego ochroną konserwatorską.

**Strefa „W.I.”** - pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną. Strefa „W.I.” obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków.

Obowiązujące rygory w strefie „W.I”:

- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.) poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytki przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.
- zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.

**Strefa „W.II”** - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami.

Obowiązujące rygory w strefie „W.II”:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

**Strefa „W.III.”** - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W.III.” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

Obowiązujące rygory w strefie „W.III”:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

## 9.5. Ochrona dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z definicją ustawową przez dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

Jako szczególny dorobek współcześnie żyjących pokoleń wskazuje się Muzeum Przyrodnicze Wolińskiego Parku Narodowego w Międzyzdrojach. Obiekt został oddany do użytku w 1995 r. W 1996 r. obiekt wyróżniono nagrodą Ministra Administracji. Muzeum oprócz ekspozycji prezentujących walory środowiska przyrodniczego i kulturowego wysp Wolin i Uznam pełni również funkcję ośrodka edukacyjnego i kulturalnego.

Dla ochrony obiektu ustala się zachowanie podstawowej funkcji i rozplanowania obiektów z możliwością rozbudowy, przebudowy przy poszanowaniu pierwotnej koncepcji założenia i architektury.

Zasady ochrony obiektu – zespołu budynków wraz z otoczeniem, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o pizp należy uwzględnić w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## 9.6. Ochrona wielkoobszarowa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego w ramach Celu 3.3.6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i krajobrazu i kierunku 1. Ochrona i wyeksponowanie dziedzictwa kulturowego, wskazuje obszary kulturowo-krajobrazowe (OKK) jako formy wielkoobszarowej ochrony dziedzictwa kulturowego i wartościowych walorów krajobrazu zarówno naturalnego jak i antropogenicznego. Wyznaczenie tych obszarów jest próbą ochrony wartości krajobrazowych, nie w drodze ustawy, lecz w obrębie dokumentów planistycznych. Zapisy dotyczące wytycznych i potrzeby ochrony tych obszarów znajdują się również w Wojewódzkim programie opieki nad zabytkami na lata 2013 - 2017 dla Województwa Zachodniopomorskiego.

Dla obszaru wybrzeża Bałtyku wyznaczono OKK 30 „Zachodniopomorski Pas Nadmorski” obejmującego swym zasięgiem lądową część gminy Międzyzdroje zaleca się:

- ochronę walorów obszarów kulturowo-krajobrazowych, w tym zachowanie ich charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego,
- utrzymanie i eksponowanie otwarc krajobrazowych, punktów widokowych, miejsc ekspozycji wartościowych krajobrazów kulturowych i przyrodniczych,
- Wykluczenie z lokalizacji inwestycji wielkokubaturowych, wieloprzestrzennych, dominat wysokościowych obszarów zapewniających ekspozycję sylwetek historycznych jednostek osadniczych oraz dominant krajobrazowych,
- opracowanie studium historyczno-krajobrazowego (identyfikacja, delimitacja specyficznych wartości krajobrazu, w tym krajobrazu otwartego z uwzględnieniem otwarc krajobrazowych, panoram miejscowości, punktów widokowych, miejsc ekspozycji cennych krajobrazów kulturowych i przyrodniczych, naturalnych i kulturowych dominant terenu, granic krawędzi leśnych, topografii i „fizjonomii” układów przyrodniczych) z wytycznymi do polityki przestrzennej gmin.

Ponadto należy wzmacniać i promować spuściznę przymorskiego dziedzictwa kulturowego, także w formie turystyki kwalifikowanej, które może być atrakcyjną i alternatywną formą wypoczynku nadmorskiego.

## 10. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### 10.1. Infrastruktura komunikacyjna

#### 10.1.1. Komunikacja drogowa

- Obsługa komunikacyjna gminy nadal będzie się odbywać poprzez węzeł drogowy w klasie S na drodze krajowej nr 3 (docelowo w klasie S) i zjazdy do drogi wojewódzkiej nr 102 (klasa techniczna na drogi – G) i powiatowej nr 0001Z (klasa techniczna Z).
- Przebudowa drogi nr 3 do klasy S wiąże się z zajęciem terenu pod drugą jezdnię i przebudową węzła - realizacja odbywać się będzie w ramach inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na podstawie Programu Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2013 z perspektywą do 2025 r. (na rysunek Studium wprowadzono przebieg drogi ekspresowej S3 (warianty). Docelowy wariant przebiegu drogi S3 zostanie wskazany na mocy decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, której uzyskanie planowane jest do czerwca 2018 r.)
- Wyklucza się możliwość stosowania zjazdów z drogi krajowej nr 3 do terenów przyległych po osiągnięciu przez drogę pełnych parametrów drogi ekspresowej - S.
- Sieć drogowa na obszarze gminy zapewnia dobre powiązania zewnętrzne i wewnętrzne, natomiast poprawy wymaga stan techniczny dróg oraz w pewnym zakresie rozbudowa układu o powiązania terenów nowego zainwestowania w zachodniej strefie planistycznej (wg rysunku stu-

dium).

- Jako element usprawnienia skomunikowania obszaru miasta, w szczególności wyprowadzenia ruchu kołowego w kierunku zachodniej i północnej części miasta, wskazuje się propozycję przebudowy skrzyżowania ulic Nowomyśliwskiej i Wodniczki na przebiegu drogi wojewódzkiej nr 102 poprzez przebudowę skrzyżowania np. na skrzyżowanie o ruchu okrężnym. Realizacja przebudowy skrzyżowania będzie uwarunkowana ujęciem przedsięwzięcia w zadaniach wojewódzkich i planach finansowych zarządcy drogi wojewódzkiej.
- Obsługa terenów przyległych do pozostałych dróg, w tym rozmieszczenie zjazdów, odstępy pomiędzy skrzyżowaniami muszą odpowiadać wymogom określonym przepisami odrębnymi.
- Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie pasów drogowych musi spełniać wymagania określone przepisami odrębnymi.
- W pasach drogowych zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie dopuszczalnych odstępstw.
- W obrębie węzła i na terenach przyległych do pasa drogowego drogi krajowej zabrania się lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych.
- Z sieci istniejących dróg zakładowych (wewnętrznych) należy wydzielić drogi niezbędne dla potrzeb tras turystycznych oraz drogi pożarowe, pozostałe należy przeznaczyć do renaturyzacji. Ze względu na walor krajobrazowy i wartość kulturową do zachowania preferować należy najstarsze drogi gruntowe i brukowane.
- Należy zmienić funkcję i docelowo sposób urządzenia dróg, które mają przede wszystkim znaczenie turystyczne z wykorzystaniem jako ścieżki rowerowe i konne.
- Zabezpieczenie potrzeb terenowych dla lokalizacji parkingów buforowych zgodnie z oznaczeniem na rysunku studium.

#### Ogólne wytyczne do planów miejscowych w zakresie miejsc parkingowych:

Przy bilansowaniu i projektowaniu miejsc postojowych należy przyjąć następujące zasady:

- parkingi przy ośrodkach usługowych działają wymiennie, w godzinach popołudniowych służą jako stałe miejsca postojowe dla mieszkańców rejonu lokalizacji,
- mieszkańcy budownictwa jednorodzinnego parkują na własnych posesjach,
- dopuszcza się parkowanie wzdłuż ulic lokalnych, dojazdowych i zbiorczych, jeśli nie stanowi to zagrożenia i jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- miejsca postojowe dla obiektów o innym niż mieszkaniowe przeznaczeniu należy programować indywidualnie do potrzeb w ramach nieruchomości objętych inwestycją lub w jej rejonie (np. na terenach zakładów pracy, obiektów turystycznych, hoteli itp.),
- lokalizacja wszelkich usług naprawczych związanych z samochodami wymagających wyznaczenia parkingu dopuszczalna z zachowaniem stref uciążliwości dla prowadzonej usługi.

#### **10.1.2. Komunikacja kolejowa**

- Kontynuacja modernizacji linii 401 w ramach poprawy dostępności do portów w Świnoujściu i Szczecinie.
- W celu złagodzenia oddziaływania bariery ekologicznej jaką stanowi linia kolejowa na terenie WPN wskazane jest wykonanie przejść dla zwierząt - realizacja w ramach inwestycji celu publicznego ponadlokalnego.
- Lokalizacja obiektów budowlanych, elementów ochrony akustycznej, drzew i krzewów a także rozwiązania skrzyżowań z elementami infrastruktury technicznej i drogowej w otoczeniu linii kolejowej powinny uwzględniać warunki wynikające z przepisów odrębnych przy założeniu jej docelowych parametrach eksploatacyjnych.

#### **10.1.3. Komunikacja wodna, bezpieczeństwo żeglugi**

- Zakłada się utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących portów i przystani na terenie gminy oraz rezerwację terenów pod budowę nowych przystani jachtowych przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących oznakowania nawigacyjnego na wodzie i lądzie.
- Zasady użytkowania i zagospodarowania akwenów – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi - przy założeniu szerokiego udostępnienia dla ich, gospodarczego (rybołówstwo), turystycznego i rekreacyjnego wykorzystania.
- Wszelkie obiekty widoczne z przyległych akwenów, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów



tów nie mogą powodować padania promieni świetlnych na akwen w sposób powodujący utrudnienia we właściwej identyfikacji światła znaków nawigacyjnych.

#### 10.1.4. Komunikacja lotnicza

- Zakłada się docelową lokalizację lądowiska dla śmigłowców sanitarnych na terenie stadionu miejskiego, dopuszcza się ponadto wyznaczenie przestrzeni dla organizacji lądowisk w innych miejscach, w tym na dachach budynków z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.
- Dopuszcza się lokalizację innych obiektów lotniskowych służących komunikacji indywidualnej, wykorzystaniu turystycznemu i sportowemu na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
- Zasady wykorzystania przestrzeni powietrznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 10.1.5. Komunikacja rowerowa

Koncepcja sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego, która wyznacza główne ciągi komunikacji rowerowej w województwie zachodniopomorskim, zakłada realizację Trasy Nadmorskiej (szlak R-10) na przebiegu wszystkich miejscowości nadmorskich w tym Międzyzdrojów. Trasa Nadmorska stanowi część dwóch międzynarodowych tras rowerowych – Eurovelo (EV10 oraz EV13).

Ponadto przez gminę Międzyzdroje biegnie Trasa Wokół Zalewu Szczecińskiego o długości ok. 170 km, której przebieg w granicach gminy jest ściśle powiązany z brzegiem Zalewu Szczecińskiego.

- Zakłada się realizację zadań związanych ze wskazaniem przebiegu turystycznych tras rowerowych – Trasa Nadmorska oraz Trasa Wokół Zalewu Szczecińskiego, w tym budowę odcinka trasy w postaci kładki o charakterze promenady nadmorskiej na koronie wydm.
- Zakłada się sukcesywną realizację infrastruktury na przebiegu turystycznych tras rowerowych oraz rozbudowę systemu dróg rowerowych na terenie miasta i gminy, w tym budowę infrastruktury na potrzeby parkingów typu „Bike and Ride”.

#### 10.1.6. Komunikacja publiczna/zbiorowa

- W ramach usprawnienia i popularyzacji transportu zbiorowego oraz ograniczania samochodowego ruchu indywidualnego należy dążyć do przyjęcia wspólnej polityki taryfowo-biletowej w celu koordynacji różnych środków transportu publicznego, w tym o zasięgu ponadgminnym (np. w relacjach Świnoujście – Międzyzdroje, Międzyzdroje – Kamień Pom.) oraz budowy elastycznego systemu transportowego rozszerzającego i uzupełniającego zasięg obsługi środkami regularnego transportu zbiorowego przy uwzględnieniu potrzeb mieszkańców i turystów oraz sezonowych zmian zapotrzebowania na usługi transportowe.
- Zgodnie z krajowym Planem Transportowym i Planem zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla województwa zachodniopomorskiego wskazuje się lokalizację zintegrowanego węzła przesiadkowego w mieście Międzyzdroje (zgodnie z rysunkiem Studium).
- W organizacji przestrzennej węzła należy stosować rozwiązania, które zniwelują trudności związane z przesiadaniem się zarówno z pociągów do busów, jak i pomiędzy samymi busami lub pociągami. W obrębie zintegrowanych węzłów przesiadkowych powinny być tworzone parkingi dla samochodów osobowych typu „Park and Ride” (P+R „parkuj i jedź”), „Kiss and Ride” (K+R „pocałuj i jedź”) i „Bike and Ride”. Należy również przewidzieć przestrzeń środków transportu elastycznego.
- W organizacji przestrzeni pasów drogowych i placów miejskich, szczególnie w mieście Międzyzdroje, należy uwzględnić możliwość funkcjonowania komunikacji zbiorowej obsługującej ruch lokalny i powiązania ponadgminne.

#### 10.2. Zaopatrzenie w wodę

Dla zachowania zrównoważonego rozwoju Gminy Międzyzdroje w zakresie gospodarki wodnej oraz poprawy obecnego systemu zaopatrzenia w wodę, oprócz eksploatowanych ujęć usytuowanych na terenie gminy w Międzyzdrojach, Wapnicy, Białej Górze i Grodnie zakłada się włączenie do systemu dwóch dużych ujęć wody w centralnej części wyspy Wolin w rejonie Kodrąbka i Kołczewka.

Dla zabezpieczenia docelowych potrzeb gminy Międzyzdroje, pozyskiwanie wody z nowego ujęcia w Kodrąbku (gm. Wolin), będzie wymagać budowy przesyłowej sieci wodociągowej wraz ze stacjami regulacji ciśnienia oraz włączenia tej sieci w istniejącą sieć wodociągową na terenie gminy.

Niezależnie od budowy systemu pobierania i przesyłania wody z nowego ujęcia, niezbędna jest kontynuacja modernizacji i przebudowy sieci wodociągowej istniejącej na terenie miasta Międzyzdroje i na terenach wiejskich oraz całkowita likwidacja rur azbestowo-cementowych.

W odniesieniu do ujęcia w Wapnicy należy liczyć się w przyszłości z koniecznością likwidacji ujęcia a kierunkowo teren przeznaczyć na stację uzdatniania i przepompownię wody przesyłanej z projektowanego ujęcia „Kodrąbek” (przewidywany wzrost poboru do 2025 roku o 125 m<sup>3</sup>/godz.).

Kierunki i zasady rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę:

- do czasu realizacji inwestycji wspomagającej system zaopatrzenia w wodę należy opracować program wykorzystania ujęć lokalnych, zwłaszcza na wypadek konieczności natychmiastowego zamknięcia ujęć komunalnych,
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasięg stref ochronnych tj.: terenu ochrony bezpośredniej i terenu pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody podziemnej w Wapnicy oraz granice terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej zlokalizowanego w Wiselce gm. Wolin (część terenu ochrony pośredniej położona jest na terenie gminy Międzyzdroje),
- należy ustanowić strefę ochronną obejmującą teren ochrony pośredniej i terenu ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody podziemnej w miejscowości Międzyzdroje wraz z uregulowaniem stanu formalnoprawnego,
- należy uregulować stan formalnoprawny dotyczący dz. ew. nr 42/6, obręb 22 Woliński Park Narodowy, gm. Międzyzdroje, na której znajdują się studnie ujęcia wody zlokalizowanego w Międzyzdrojach (Nr 1A, 3A, 4A, 8A, 9, 9A),
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ochronę głównego zbiornika wód podziemnych wyspy Wolin (GZWP nr 102), w tym w szczególności poprzez rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej; szczególne ograniczenia, zakazy i nakazy dotyczą podobszarów B zbiornika GZWP nr 102,
- należy prowadzić stały monitoring ilościowy i jakościowy wód w użytkowaniu zasobów wód podziemnych,
- należy przeanalizować zasadność istnienia poszczególnych ujęć lokalnych i opracować sposób ich użytkowania w sytuacjach kryzysowych (awaria ujęcia, pożar, awaria sieci przesyłowych itp.) oraz likwidację i zabezpieczenie zgodnie z przepisami studni nie przewidzianych do dalszej eksploatacji,
- dla zapewnienia bezpieczeństwa zaopatrzenia w wodę pitną należy utrzymać, wraz z rozbudową, istniejącą sieć studni awaryjnych,
- należy prowadzić pobór wód w sposób nieprzekraczający zasobów wód podziemnych zlewni Międzyzdroje - Zalew Szczeciński - wyspy Wolin i Uznam dostępnych do zagospodarowania w rejonach S-IA i S-III/A do wielkości zasobów dyspozycyjnych zapisanych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” opracowanym przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej,
- należy stosować wymagania, ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z Rozporządzenia nr 3/2014 Dyrektora RZGW Szczecin z dnia 3 czerwca 2014 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego,
- w jednostkach bilansowych wód podziemnych Wyspa Uznam, Wyspa Wolin oraz Wyspa Karsibór łączny pobór wód podziemnych z ujęć zlokalizowanych w każdej z tych jednostek nie może przekraczać wielkości dostępnych do zagospodarowania zasobów dla nich ustalonych (warunki wynikające z Rozporządzenia nr 3/2014 Dyrektora RZGW w Szczecinie),
- na obszarze gminy Międzyzdroje niedopuszczalne jest:
  - wykonywanie urządzeń wodnych stanowiących nowe ujęcia wód podziemnych na potrzeby inne niż wynikające z priorytetów w zaspokajaniu potrzeb wodnych: na cele ochrony zasobów wód podziemnych przed zanieczyszczeniem, do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe,
  - wykonywanie odwodnień obiektów lub wykopów budowlanych oraz zakładów górniczych, za wyjątkiem odwodnień nie powodujących długoterminowych negatywnych skutków dla ilości i jakości zasobów wód podziemnych;
- należy uwzględniać w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy lub wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ustalenia z: Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry opracowanego przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (zatwierdzony przez Radę Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. – Monitor Polski Nr 40, poz. 451), Rozporządzenia nr 3/2014 Dyrektora RZGW Szczecin z dnia 3 czerwca 2014 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego i innych powiązanych aktów prawnych w zakresie ochrony wód podziemnych.

### 10.3. Gospodarka ściekowa

Dalszy rozwój gminy Międzyzdroje wymaga poprawy stanu i rozbudowy infrastruktury ściekowej, co pozwoli na osiągnięcie 100% poziomu skanalizowania. Z uwagi na stan techniczny urządzeń systemu kanalizacyjnego, wymagana będzie modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Międzyzdrojach (Aglomeracja Międzyzdroje o RLM 25585 obejmująca: Międzyzdroje i Lubiewo). Średniodobowa przepustowość oczyszczalni w miesiącach: czerwiec, lipiec i sierpień wynosi 6000 [m<sup>3</sup>/d], a w pozostałych miesiącach 4000 [m<sup>3</sup>/d].

Priorytetem działań modernizacyjnych jest przeróbka i zagospodarowanie osadów na terenie oczyszczalni, kolejnym budowa kompostowni osadów, hermetyzacja, wymiana prasy do osadów.

Modernizacji będzie także wymagać oczyszczalnia w Wapnicy (aglomeracja Wapnica o RLM 2049, obsługująca miejscowości: Wapnica, Zalesie, Wicko, Kępa, Trzciągowo, Lubin. Planowana przepustowość oczyszczalni ok. Q<sub>śrd</sub> 600 [m<sup>3</sup>/d].

Inwestycjami towarzyszącymi w porządkowaniu gospodarki ściekami powinna być rozbudowa sieci kanalizacyjnej wraz z przepompowniami strefowymi w sołectwach gminy oraz rozbudowa infrastruktury deszczowej w mieście Międzyzdroje oraz na terenie sołectw.

Kierunki i zasady rozwoju:

- zachowanie zasad i wskaźników w przyjętych aglomeracjach z ustaleniami i przyjętą metodyką opracowania Aktualizacji Krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych 2015 (AKPOŚK 2015),
- rozbudowa i modernizacja obiektów oczyszczalni w Międzyzdrojach i Wapnicy z usprawnieniem rozwiązań gospodarki osadowej z zastosowaniem dostępnych technologii,
- budowa, modernizacja i rozbudowa rozdzielczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej zgodnie z realizowanym programem ze względu na występujące warunki hydrogeologiczne,
- zakaz realizacji nowych obiektów bez przyłączenia do sieci kanalizacyjnej w granicach wyznaczonych aglomeracji,
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i powierzchniowych,
- dopuszcza się lokalizację indywidualnych oczyszczalni obsługujących na terenach rozproszonej zabudowy (poza granicami aglomeracji), jednocześnie należy wykluczyć możliwość budowy indywidualnych oczyszczalni przydomowych w granicach aglomeracji,
- wody opadowe odprowadzane do naturalnych odbiorników muszą być podczyszczane według warunków określonych w obowiązujących przepisach odrębnych,
- wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych na klify i skarpy od strony wód morskich (Zatoki Pomorskiej i Zalewu Szczecińskiego).

### 10.4. Gospodarka odpadami

Dla utrzymania wdrożonego systemu gospodarki odpadami należy:

- wypełniać zapisy „Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2012-2017 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2018-2023” przyjętego uchwałą nr XVI/219/12 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 29 czerwca 2012 r.,
- utrzymać objęcie zorganizowanym systemem odbierania odpadów komunalnych wszystkich mieszkańców zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw i miejscowych aktów prawnych,
- utrzymać objęcie wszystkich mieszkańców systemem selektywnego zbierania odpadów, w celu obniżenia ilości wytwarzanych odpadów, kierowanych do składowania, w tym odpadów komunalnych ulegających biodegradacji,
- w ramach podejmowanych działań dotyczących gospodarki odpadami niebezpiecznymi, w sposób ciągły prowadzić bazy danych dotyczące tych odpadów, monitoringu ich wytwórców, a także instalacji do ich utylizacji,
- realizować zapisy zawarte w „Programie Oczyszczania Kraju z Azbestu na lata 2009-2032”,
- dążyć do uzyskania wymaganych do końca 2020 roku poziomów segregacji i odzysku frakcji odpadów komunalnych.

### 10.5. Gospodarka elektroenergetyczna

Kierunki i zasady rozwoju sieci elektroenergetycznych:

- dopuszcza się budowę nowej, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN-110 kV, przebiegające w koryta-

- rzach obszarów przyrodniczo chronionych, należy sukcesywnie przebudowywać na linie kablowe,
- zakłada się systematyczne przekształcanie sieci SN-15 kV do modelu układu pierścieniowego oraz jej rozbudowa i przebudowa w celu optymalnego zasilania terenów rozwojowych gminy, wymagających zwiększonego zapotrzebowania mocy,
- utrzymanie linii magistralnych średniego napięcia SN-15 kV, z zachowaniem generalnych kierunków połączeń i możliwością korekty fragmentów tras, wzdłuż naturalnych granic w terenie,
- zakres modernizacji odgałęzień od linii magistralnych SN-15 kV, lokalizacja stacji transformatorowych 15/0,4 kV i sieci niskich napięć nn-0,4 kV do ustalania w planach miejscowych i w ramach decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- stwarzanie optymalnych warunków do rozwoju energetyki odnawialnej.

Wokół istniejących linii napowietrznych określa się w poziomie pasy ochrony funkcyjnej terenów, nie mniejsze niż:

- dla linii WN-110 kV – 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii SN-15 kV (20 kV) – 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii nn-0,4 kV – 4 m (po 2 m po każdej ze stron od osi linii).

W pasach ochrony funkcyjnej obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, wg przepisów odrębnych.

Na trasach istniejących i projektowanych linii kablowych obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym.

Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

## 10.6. Zaopatrzenie w gaz

Kierunki i zasady rozwoju sieci gazowych:

- Utrzymanie i rozbudowa sieci gazowych na terenie gminy Międzyzdroje, z zachowaniem obowiązujących na podstawie przepisów szczególnych stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów (dla gazociągów: DN 300 odbocznka Wolin-Świnoujście oraz DN 150 odbocznka Międzyzdroje, obowiązuje zmniejszona maksymalna szerokość strefy kontrolowanej i wynosi 30,0 m, tj. 15,0 m na stronę od osi gazociągu, dla gazociągu DN 800 Świnoujście-Szczecin strefa kontrolowana wynosi 12,0 m, tj. 6,0 m na stronę od jego osi).

W strefach kontrolowanych:

- należy eliminować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie,
- nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
- nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

- Docelowo zgazyfikowanie 100 % odbiorców zużywających gaz do celów komunalno-bytowych i grzewczych.
- Zasilanie odbiorców gazem średniego ciśnienia z zastosowaniem szafkowych węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe.
- Możliwość budowy instalacji do produkcji energii elektrycznej i ciepła w oparciu o potencjał istniejącego złoża gazu ziemnego.

## 10.7. Gospodarka ciepła

Kierunki i zasady kształtowania systemów ciepłowniczych:

- Na terenie miasta Międzyzdroje dopuszcza się budowę scentralizowanego systemu ciepłowniczego, w szczególności w oparciu o planowane wykorzystanie wód geotermalnych.
- Na terenie gminy przyjmuje się utrzymanie rozproszonego systemu ogrzewania
- Zapewnić przestrzenne możliwości korzystania z każdego rodzaju paliwa, wg decyzji użytkowników opartych o własne kalkulacje ekonomiczne, zaleca się sukcesywne zastępowanie paliw stałych paliwami niskozasiarczonymi, ekologicznymi – paliwa ciekłe, energia elektryczna, gaz ziemny, gaz płynny, odnawialne źródła energii cieplnej.

- Ewentualne ograniczenia w kształtowaniu systemów ciepłowniczych, mogą wynikać jedynie z zagadnień ochrony atmosfery przed nadmiernym zanieczyszczeniem spalinami.

### 10.8. Telekomunikacja i teleinformatyzacja

Kierunki i zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych:

- Utrzymanie istniejących obiektów i układu sieci telekomunikacyjnych na terenie gminy Międzyzdroje.
- Realizacja zamierzeń (w miarę wzrastających potrzeb) w zakresie rozbudowy układu telekomunikacyjnego, urządzeń centralowych i abonenckich węzłów dostępowych oraz dalszej budowy abonenckich sieci telekomunikacyjnych.
- Kształtowanie rozdzielczych sieci abonenckich – do ustalania w ramach ustaleń planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Zapewnienie przestrzennych możliwości prowadzenia sieci międzycentralowych wzdłuż dróg pomiędzy miejscowościami oraz magistralnych sieci abonenckich wewnątrz miejscowości.
- Dla umożliwienia korzystania z usług telefonii bezprzewodowej na terenie całej gminy konieczna jest budowa stacji bazowych telefonii komórkowych wszystkich operatorów. Zaleca się koncentrację nadajników różnych operatorów sieci komórkowych na wspólnie wykorzystywanych konstrukcjach nośnych.
- Zakłada się budowę nowej oraz rozszerzenie wykorzystania istniejącej infrastruktury sieci informacyjnych szerokopasmowych z udziałem technologii światłowodowych i bezprzewodowych na terenach trudno dostępnych.
- Upowszechnianie dostępu do Internetu, uruchamianie publicznych punktów dostępowych do Internetu.

### 10.9. Odnawialne źródła energii

Kierunki i zasady wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- Na terenie zrehabilitowanego składowiska odpadów komunalnych ustala się możliwość lokalizacji instalacji fotowoltaicznej o mocy powyżej 100 kW, lokalizacja instalacji nie wymaga ustalenia strefy ochronnej wykraczającej poza teren inwestycji.
- Na bazie wód geotermalnych zakłada się lokalizację zakładu górniczego i budowę instalacji z wykorzystaniem energii cieplnej m.in. dla celów rekreacyjnych, balneoterapeutycznych czy grzewczych.
- Na obszarze gminy Międzyzdroje ustala się zakaz lokalizacji elektrowni i farm wiatrowych, dopuszcza się jedynie możliwość realizacji małych przydomowych elektrowni wiatrowych do produkcji energii elektrycznej na potrzeby własne.
- Zakłada się również rozbudowę oczyszczalni ścieków o instalację suszarni osadów z procesu oczyszczania ścieków na potrzeby produkcji paliwa ciepłowniczego lub energii elektrycznej.

## 11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na rysunku studium wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące:

- tereny w granicach pasa technicznego (zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 6c ppkt d ustawy *Prawo wodne*),
- tereny wyznaczone na podstawie art. 88f, stosownie do art. 88d ustawy *Prawo wodne*, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (czyli raz na 100 lat).

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (art. 40 ust. 1 pkt 3 oraz art. 88l ustawy *Prawo wodne*).

Pas techniczny stanowi strefę wzajemnego, bezpośredniego oddziaływania wód morskich i lądu, i jest przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Obszar pasa technicznego może być wykorzystany do celów innych niż wymienione w art. 36 ustawy o obszarach morskich RP i administracji morskiej, jedynie w uzasadnionych przypadkach za zgodą właściwego organu administracji morskiej, który określa warunki takiego wykorzystania.

Analogicznie zgodnie z art. 88l ustawy *Prawo wodne* dyrektor właściwego regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów, o których mowa w przepisach, określając warunki niezbędne dla ochrony przed powodzią, jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym.

Powyższe ustalenia należy uwzględnić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, obejmujących obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W ustaleniach odnoszących się do ochrony powierzchni ziemi i gleby sformułowano stosowne wytyczne i zalecenia, w tym ograniczenie lokalizacji zabudowy i stosowanie zabiegów przeciwdziałającym procesom erozji. Lokalizacja udokumentowanego osuwiska została wskazana na rysunku studium.

**Przyjęte rozwiązania techniczne oraz realizacja przedsięwzięć powinny bezwzględnie gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego.**

**Planowana zabudowa na działkach sąsiadujących bezpośrednio z pasem technicznym powinna zostać odsunięta minimum 10,0 m od obecnej granicy pasa technicznego (dotyczy to zarówno elementów podziemnych jak i nadziemnych budynków).**

**Planowana zabudowa na działkach sąsiadujących bezpośrednio z pasem technicznym może wymagać wykonania zabezpieczenia brzegu przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, a sposób posadowienia budynków powinien uwzględniać niszczące oddziaływanie wozbrań sztormowych, celem zabezpieczenia ich konstrukcji przed zniszczeniem.**

## 12. Tereny zamknięte.

Zgodnie z art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* terenami zamkniętymi są tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

W granicach gminy Międzyzdroje tereny zamknięte obejmują:

- wskazane Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MR. 2014.25 z dnia 27 marca 2014 r. z późniejszymi zmianami) działki ewidencyjne linii kolejowej nr 401 Szczecin Dąbie – Świnoujście Port;
- wskazaną Decyzją Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej część dz. nr 400 znajdujący się na terenie WPN obręb 22 (kompleks K-4396 Biała Góra).

Zgodnie z art. 3 ustawy o pizp tereny zamknięte zostały wyłączone z obszaru właściwości organów samorządu gminnego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki rozwoju. W art. 4 ust. 3 ustawy zapisano - *w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.* Przy czym w ust. 4 wskazano wyjątek mówiący, że przepisu ust. 3 nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, co oznacza wprost zamknięte tereny kolejowe.

**Tabela 20.** Zestawienie działek stanowiących teren zamknięty na przebiegu linii kolejowej nr 401.

Numer działki	Obręb	Typ terenu zamkniętego
166/2	Lasy Państwowe	Teren kolejowy
166/4		
166/6		
167/2		
193/5		
194/5		
194/6		
238		
6	Międzyzdroje 16	
189/9		
189/10		
189/11		
190/10		
190/11		
489	Międzyzdroje 19	
229	Międzyzdroje 21	
584/22		
589		
155	Międzyzdroje 22	
156		
400	Międzyzdroje 22	Kompleks wojskowy K-4396 Biała Góra

Źródło: Dz. Urz. MR. 2014.25 z dnia 27 marca 2014 r. z późniejszymi zmianami, Dz. Urz. MON z dnia 3 paździer-

*nika 2014 r.*

Tereny zamknięte zostały oznaczone na rysunku studium.

### 13. Rozwiązania ograniczające negatywne oddziaływanie ustaleń studium.

W zakresie ochrony przyrody, kultury i krajobrazu w miarę możliwości należy dążyć do:

- zachowania istniejących wartości przyrodniczych,
- zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
- ochrony obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej,
- w terenach przeznaczonych do zainwestowania zachowania maksymalnie dużych powierzchni biologicznie czynnych, na obszarze których priorytetem winno być zachowanie aktualnie istniejącej szaty roślinnej,
- ograniczania gabarytów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a także nawiązania do tradycyjnych i historycznych rozwiązań architektonicznych,
- ochrony widoku i walorów krajobrazu.

Przy konstruowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego studium wskazuje na konieczność uwzględnienia ochrony istniejących i proponowanych formy ochrony przyrody, siedlisk przyrodniczych (w szczególności priorytetowych) oraz krajobrazu. Realizacja ustaleń projektów planów miejscowych nie powinna wносить skutków negatywnych na występujące formy ochrony przyrody oraz siedliska przyrodnicze.

W zakresie jakości elementów środowiska w miarę możliwości należy dążyć do:

- utrzymania priorytetowości funkcjonowania kanalizacji w obrębie jednostek osadniczych z oczyszczalniami ścieków w Międzyzdrojach i Wapnicy.
- zalecenia stosowania mediów grzewczych oraz rozwiązań technicznych minimalizujących tzw. „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw ekologicznych oraz wysokosprawnych nowoczesnych technologii ich spalania, co umożliwi realizowanie pełna gazyfikacja głównych obszarów osadniczych gminy.



## IV. Uzasadnienie zawierające objaśnienia dla przyjętych rozwiązań, synteza ustaleń

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania przestrzennego, sporządzanym dla obszaru całej gminy. Uwzględniając ustalenia strategii rozwoju gminy pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i realizacji inwestycji publicznych.

~~Podstawą opracowania niniejszej edycji Studium była Uchwała Nr LI/503/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.~~

**Podstawą opracowania niniejszej edycji Studium była Uchwała Nr XLVII/506/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 20 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje.**

Przeprowadzona **Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Międzyzdroje** na potrzeby **oceny aktualności Studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje potwierdziła potrzebę aktualizacji dokumentu, co zostało wyrażone Uchwałą nr XXIII/218/16 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 16 czerwca 2016 r.

Zasadnicze przesłanki do zmiany studium wynikają z potrzeby uwzględnienia zamierzeń inwestycyjnych gminy i kierunków jej rozwoju, w tym wynikających z realizacji zapisów Strategii Rozwoju Gminy Międzyzdroje na lata 2014-2025 przyjętej Uchwałą Nr XLIX/485/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 20 lutego 2014 r. Nakreślona w Strategii wizja i misja gminy wskazują na dwa zasadnicze pola działalności samorządu ukierunkowane na poprawę warunków życia mieszkańców gminy i rozwój turystyki.

Jednym z istotnych kierunków ujętych w strategii i wymagających uwzględnienia w Studium było wykorzystanie zasobów źródeł geotermalnych dla pozyskiwania energii cieplnej oraz rozbudowy bazy turystycznej i rekreacyjnej umożliwiających znaczne przedłużenie sezonu wypoczynkowego, a tym samym wzmocnienie stabilności gospodarczej gminy i zmianę jej wizerunku.

Zgodnie z obowiązującymi od 18 listopada 2015 r. przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 2 pkt 1, ust. 5-7 ustawy), na potrzeby niniejszego Studium opracowano **Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**. Podstawą do szacowania zapotrzebowania na mieszkalnictwo jest prognozowana w przyjętym okresie liczba ludności (stałych mieszkańców gminy) wyrażona w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej. Zgodnie z prognozami GUS, przewidywany jest spadek liczby ludności, a więc w konsekwencji spadek zapotrzebowania na powierzchnię mieszkalną. Bilans wskazuje, że spadek ten rekompensowany będzie zmianami społeczno-demograficznymi oraz podnoszącym się poziomem życia i standardami, skutkującymi wzrostem przeciętnej powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego mieszkańca w przyszłości.

Wyniki bilansu miały największy wpływ na wskazanie nowych terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej. Zgodnie z przedstawionymi w opracowaniu wynikami, zestawienie zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej w horyzoncie 2045, jest nieznacznie wyższe od oszacowanej chłonności położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w obowiązujących planach miejscowych poza tymi jednostkami, rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy. W związku z powyższym bilans wskazuje na konieczność ograniczenia wyznaczania nowych terenów pod tę funkcję do minimum. Zarówno zapotrzebowanie jak i chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w obowiązujących planach miejscowych poza tymi jednostkami, liczona jest indywidualnie dla funkcji mieszkaniowej oraz funkcji usług turystycznych przy zastosowaniu odrębnych wskaźników. W przypadku funkcji turystycznej chłonność jednostek osadniczych oraz obszarów wskazanych pod zabudowę w planach miejscowych poza zasięgiem tych jednostek jest niewystarczająca dla zapewnienia niezbędnej ilości powierzchni użytkowej tej funkcji.

Ponadto należy podkreślić że wyniki bilansu w zakresie możliwości sytuowania nowej zabudowy o

funkcji mieszkaniowej nie obejmują już podjętych rozstrzygnięć o przeznaczeniu terenów w obowiązujących planach miejscowych oraz obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Opracowanie pt.: „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę” zostało sporządzone zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zaprezentowane i poddane dyskusji w siedzibie Urzędu Miejskiego w Międzyzdrojach.

Zmiany w zakresie **struktury funkcjonalno-przestrzennej** dotyczą porządkowania i precyzowania ustalonych w obowiązującym studium kierunków przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania i zabudowy. Z uwagi na specyfikę funkcjonalno-przestrzenną gminy, Studium uwzględni podział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu na część miasta Międzyzdroje oraz obszar wiejski gminy. Kategorie te różnią się od siebie przyjętymi wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym m.in.: wielkością działek, powierzchnią zabudowy, powierzchnią biologicznie czynną czy też dopuszczalną wysokością zabudowy. Takie rozróżnienie kategorii przeznaczenia terenu służy tworzeniu spójnych funkcjonalnie i przestrzennie struktur zapewniających zrównoważony rozwój zarówno miasta, jak i obszarów wiejskich, z jednoczesnym uwzględnieniem charakterystyki danego obszaru. Podział ten ma zapewnić przede wszystkim:

- realizację zamierzeń dopasowanych do skali otoczenia i minimalizujących negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze,
- możliwość realizacji komercyjnych zamierzeń inwestycyjnych w zakresie realizacji usług turystycznych o wysokiej intensywności zabudowy („UTH”) ze wskazanymi punktowo miejscami lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej,
- rozwój i ochronę funkcji o mniejszej intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach wiejskiej części gminy oraz wybranych obszarach miasta (dotyczy to w szczególności kształtowania zabudowy mieszkaniowej oraz usług turystyki - M.1, UT.1).

Zapisane w wizji rozwoju gminy uzupełnienie struktury przestrzennej miasta o obiekty hotelowe, wypoczynkowe i apartamentowe o najwyższym standardzie wymagało zweryfikowania ustaleń studium w zakresie jego struktury funkcjonalno-przestrzennej, przeznaczenia terenów, wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i jej parametrów przy jednoczesnym poszanowaniu wartości kulturowych, historycznych i środowiskowych. W związku z powyższym uporządkowano zapisy dotyczące budynków średniowysokich oraz wysokich zlokalizowanych w obszarach planistycznych: „II. Strefa centralna” oraz „III. Zachodnia część miasta”. Są to obszary o najwyższej atrakcyjności w skali miasta i całej gminy, wynikającej z realizowanej funkcji oraz unikalnej lokalizacji. Zasadniczym celem zagospodarowania tej części jest utrzymanie charakteru kurortu oraz podniesienie standardu zabudowy i zagospodarowania terenu, poprzez likwidację obszarów substandardowego zagospodarowania. Funkcja wypoczynkowo-rehabilitacyjna realizowana głównie w tej części miasta będzie podstawową funkcją miastotwórczą Międzyzdrojów.

Wyjściem do wskazania parametrów oraz miejsca lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej, była analiza stanu istniejącego, podjętych już decyzji administracyjnych, oraz zapisów obowiązujących (częściowo już skonsumowanych) planów miejscowych dotyczących obszarów intensywnego rozwoju funkcji turystycznej. W dalszej kolejności przeanalizowano wnioski i zamierzenia inwestorów dotyczące nowej zabudowy związanej z rozbudową bazy turystycznej w mieście. Kolejnym etapem prac nad zapisami Studium były szerokie konsultacje społeczne w ramach, których odbyły się trzy wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Łączny czas na składanie uwag do projektu Studium wyniósł ponad cztery miesiące.

Wskazane w Studium parametry i wskaźniki są rozwiązaniem kompromisowym, odpowiadającym na często sprzeczne wnioski i uwagi zgłaszane podczas procesu konsultacji społecznych. Na ostateczny kształt przyjętych rozwiązań w zakresie parametrów zabudowy mieszkaniowej i turystycznej miały również wpływ decyzje podjęte podczas posiedzenia Komisji Rozwoju Gospodarczego i Budżetu oraz Spraw Komunalnych i Społecznych zapisane w protokole nr 34/18 z dnia 18 stycznia 2018 r.

Rozwój kompleksowy i komplementarny wymaga też realizacji szeregu innych poza budynkami zamieszkania i zakwaterowania czasowego, obiektów urozmaicających bazę turystyczną i towarzyszącej jej infrastruktury, co zostało uwzględnione w Studium.

Ponadto w Studium nie wskazano obszaru zabudowy śródmiejskiej, **za wyjątkiem działek nr 80, 81, 257/1, 257/2 i 299, obręb nr 20, Międzyzdroje, z uwagi na fakt, że docelowe zagospodarowanie, zgodne z kierunkami Studium, które wskazuje obszar ww. działek jako: zgrupowanie intensywnej zabudowy, tzw. "strefy dopuszczonej lokalizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej do 25 m n.p.t., do 40 m n.p.t. oraz do 55 m n.p.t.", a także charakter strefy "starej" części Międzyz-**

**drojów oraz wykształcenia się, tym samym centralnej części "dawnej" dzielnicy miasta Międzyzdroje, objętej w niniejszym Studium "Strefą Centralną", posiadać będzie charakter zabudowy śródmiejskiej.**

**Zgodnie z definicją zawartą w §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2019 r. poz. 1065) przez zabudowę śródmiejską należy rozumieć "zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy", przy czym wprowadzenie na ww. obszarze pojęcia zabudowy śródmiejskiej w niniejszej zmianie studium nie zamyka możliwości jej wyznaczenia na innych obszarach, zgodnie z ww. przepisami odrębnymi.**

~~Charakter zabudowy miasta Międzyzdroje, w tym historyczne uwarunkowania kształtowania struktury urbanistycznej kurortu, nie uzasadniają wskazania obszaru zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu definicji określonej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.~~

Określona w Strategii wizja gminy Międzyzdroje w znacznej mierze opiera się na walorach środowiska przyrodniczego i zagospodarowania przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury przy poszanowaniu dziedzictwa kulturowego i najwyższych standardów kształtowania przestrzeni dla życia i wypoczynku zarówno mieszkańców gminy jak i turystów. Uwzględniając powyższe w studium określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obiektów zabytkowych i obszarów chronionych uwzględniające aktualny stan prawny i wnioski w tym zakresie. Przedstawiony projekt Studium ma na celu przestrzenne odzwierciedlenie aktualnych potrzeb rozwojowych gminy, przy uwzględnieniu wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Weryfikacji wymagała również określona w Studium polityka w zakresie opracowywania planów miejscowych i ustaleń dla rozwoju poszczególnych funkcji, w szczególności mieszkaniowej i turystycznej. Zweryfikowano ustalenia w tym zakresie a także założenia polityki przestrzennej z uwzględnieniem prognoz demograficznych, uwarunkowań środowiskowych i społeczno-gospodarczych, możliwości finansowych gminy i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sytuacja ekonomiczna gminy umożliwia zapewnienie równomiernego rozwoju niezbędnej infrastruktury towarzyszącej nowym terenom inwestycyjnym. Wnioski i wytyczne w tym zakresie zostały uwzględnione w formułowaniu kierunków rozwoju gminy i wytycznych do planów miejscowych.

Niezbędna była również aktualizacja Studium w części tekstowej i graficznej, pod kątem uwzględnienia zidentyfikowanego i określonego na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne zagrożenia powodziowego.

Studium w obecnej edycji uwzględnia aktualne potrzeby w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wśród których szczególne znaczenia mają: przebudowa drogi krajowej nr 3 do klasy S wraz z przebudową węzła, ochrona brzegu morskiego, budowa ponadgminnego systemu zaopatrzenia w wodę, a także modernizacja elementów infrastruktury komunikacyjnej linii kolejowej, drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych.

Studium uwzględnia również szeroki pakiet zamierzeń inwestycyjnych jakie gmina określiła w ramach realizacji swojej strategii rozwoju, w tym inwestycji celu publicznego związanych z poprawą jakości życia mieszkańców i poprawą atrakcyjności turystycznej gminy. Znaczną ich część zawiera Wieloletnia Prognoza Finansowa gminy Międzyzdroje na lata 2015-2035 zapewniając środki na ich realizację. Są wśród nich zamierzenia takie jak: rozbudowa układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta w tym przedłużenie promenady, przebudowa i modernizacja innych dróg gminnych, modernizacja i rozbudowa systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, przygotowanie do uruchomienia eksploatacji wód geotermalnych, rozbudowa infrastruktury komunikacji rowerowej i pieszej, w tym budowa kładek na wydmach, rehabilitacja terenów portowych i przystani w Międzyzdrojach, Lubinie i Wapnicy a w tym budowa hali szklanej w Wapnicy, budowa Skansenu Rybołówstwa Zalewu Szczecińskiego w Lubinie, budowa pomostów i kładek, tarasów widokowych, budowa dojścia i urządzenia plaży w Lubinie a także możliwość realizacji nowych funkcji lokalizowanych w strefie przybrzeżnej i związanych z nadwodnym położeniem (Wicko i Zalesie).

Inne inwestycje ujęte w Studium wynikają z przyjętych kierunków rozwoju.

Międzyzdroje, czerwiec 2018 r. **marzec 2021 r.**