

ANEKS
DO
PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
SPORZĄDZONY DLA POTRZEB

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową.



opracowanie:

mgr gosp. przestrzennej
Anna Siekierska

Spis treści:

	strona
1. Podstawy prawne i cel opracowania.....	4
2. Metoda opracowania.....	6
3. Zadania i cele miejscowego planu w oparciu o powiązanie z innymi dokumentami.....	7
4. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska przyrodniczego:.....	7
5. Potencjalne zmiany stanu środowiska przyrodniczego zaistniałe w przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	7
6. Analiza i ocena stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem w projekcie planu.	8
7. Analiza i ocena istniejących problemów ochrony środowiska z punktu widzenia realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności dotyczących obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, tj. na:	8
7.1 Parki Narodowe.....	9
7.2 Rezerваты Przyrody.....	9
7.3 Parki Krajobrazowe	9
7.4 Obszar Chronionego Krajobrazu.....	9
7.5 Obszar Natura 2000.....	9
7.6 Pomniki Przyrody	9
7.7 Stanowiska Dokumentacyjne.....	9
7.8 Użytki Ekologiczne.....	9
7.9 Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe.....	9
7.10 Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.....	9
7.11 Obszar i teren górniczy.....	9
7.12 Strefy ochrony uzdrowiska.....	9
7.13 Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.....	9
8. Obszary i obiekty proponowane do ochrony.....	10
9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.	10
10. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko z uwzględnieniem zależności między następującymi elementami środowiska oraz oddziaływaniami na te elementy wzajemnie	10
11. Przewidywane metody analizy realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	12

12	Przedstawienie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru, w tym także wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.....	13
13	Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	13
14	Wnioski i zalecenia mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań, mogących być rezultatem realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	13
15	Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	15

1. Podstawy prawne i cel opracowania.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem wprowadzonym ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska opublikowaną w Dzienniku Urzędowym w dniu 20 czerwca 2001 r. (Dz. U. z. 2001 r. Nr 62, poz.627 z późn. zm.), a następnie utrzymaną w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz.1227 z późn. zm.).

Stanowi ona znaczący element systemu planowania przestrzennego, który został wprowadzony do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, z późn. zmianami) i utrwalony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn .zm.).

„Prognozę...” należy wykonywać obligatoryjnie dla każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a od 2008 r. również dla każdego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub miasta.

Uzyskuje ona moc prawną z chwilą wyłożenia projektu studium lub/i planu do publicznego wglądu, lecz nie podlega uchwaleniu jak studium, czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, do którego jest wykonywana.

Prognoza jest elementem systemu ocen oddziaływania na środowisko odnoszących się do dokumentów planistycznych przetransportowanym do prawa polskiego w ramach jego dostosowania do przepisów Unijnych.

Zakres problematyki jej opracowania określa art. 51, ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz.283, poz.284).

Zgodnie z obowiązującym systemem prawnym prognoza oddziaływania na środowisko stanowi podstawowy element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko po uprzednim uzgodnieniu zakresu i stopnia szczegółowości informacji w niej wymaganych.

Jednym z celów wprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko była właściwa ocena oddziaływania na środowisko skutków realizacji danego miejscowego planu lub studium danego obszaru, a także zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w przeprowadzonym postępowaniu.

Nadmienia się również, że zgodnie z art. 48 ust. 1 i ust. 1a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz.247, poz.784 i poz.922) organ opracowujący projekt dokumentu planu lub studium, po uzgodnieniu z właściwymi organami, tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym może odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jeżeli uzna, że realizacja postanowień tego dokumentu dotyczy niewielkich modyfikacji przyjętych już dokumentów. Biorąc pod uwagę, że działania zaplanowane do zrealizowania w ramach przedmiotowej zmiany miejscowego planu dotyczą wyłącznie tekstu planu, nie naruszając ustaleń rysunku planu, co oznacza, że zmiana nie wiąże się ze zmianą zakresu jego obszaru, w tym przypadku można było takie rozwiązanie zastosować.

Mając na uwadze jednak opracowaną dość niedawno Prognozę Oddziaływania na Środowisko sporządzoną dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową, przyjętego Uchwałą Nr X/111/19 Rady Miejskiej w

Międzyzdrojach z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 08 lipca 2019 r., poz. 3748), dla przedmiotowej zmiany planu **opracowano jedynie aneks do pierwotnej prognozy**, uwzględniający wpływ zmian wprowadzonych do tekstu Uchwały planu.

Informuje się również, że przedmiotem sporządzenia zmiany ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ściśle określony zakres, tj. zmiana zapisów uchwały dotyczących parametrów możliwości zabudowy działek budowlanych - z utrzymaniem wysokości zabudowy wyznaczonej w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz umożliwienie realizacji większej liczby miejsc parkingowych w podziemnych częściach nowoprojektowanych obiektów, pozostawiając jednocześnie rysunek planu bez zmian.

Zgodnie z art. 52 ust. 3 ww. ustawy Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w porozumieniu z Ministrem do spraw środowiska oraz Ministrem właściwym do spraw zdrowia może określić w drodze rozporządzenia, dodatkowe wymagania, jakim powinna odpowiadać prognoza, jednak po dziś dzień takie rozporządzenie nie zostało wydane. W związku z powyższym obecnie obowiązują zapisy art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz.247, poz.784 i poz.922) określające zawartość prognozy oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem zakresu jaki wskaże RDOŚ i PPIS.

Prognoza oddziaływania na środowisko powinna być dostosowana do terenu objętego granicami sporządzenia danego opracowania, jak i uwzględniać planowane zmiany tego obszaru. Powinna ona przede wszystkim umożliwić ocenę skutków przyjmowanych dokumentów.

Prognoza oddziaływania na środowisko powinna służyć zarówno możliwym korektom przyjętych rozwiązań planistycznych, jak i umożliwić spójną ocenę skumulowanych oddziaływań na sąsiadujących terenach objętych różnymi dokumentami, a także określić ramy późniejszego monitorowania skutków przyjętych rozwiązań.

W odniesieniu do wpływu na obszary Natura 2000 [...] prognoza może warunkować dopuszczalność uchwalenia planu miejscowego lub studium uwarunkowań.

Mając na uwadze powyższe, w ramach realizacji niniejszego opracowania wykorzystane zostały również wymagania innych aktów prawnych związanych z ochroną środowiska, a także pozostałych przepisów odrębnych. Nadmieniamy również, że głównym celem opracowania niniejszego aneksu do „prognozy...” jest analiza istniejącego stanu środowiska przyrodniczego oraz jego potencjalne zmiany w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, jakim jest w tym przypadku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Najważniejsze jest jednak określenie skutków wynikających ze zmiany sposobu zagospodarowania terenu, jego wpływu na poszczególne elementy i całokształt środowiska oraz warunki życia i zdrowie ludzi.

Opracowany dokument Prognozy oddziaływania na środowisko, ma za zadanie analizować i oceniać przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz zabytki, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne z uwzględnieniem zależności między poszczególnymi elementami i oddziaływaniami na te elementy.

Dokument ten, powinien również zawierać rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji uchwały dotyczącej zmiany miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową.

Opracowany aneks do Prognozy oddziaływania na środowisko powinien również uwzględniać wzajemne relacje, pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi, a przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, przede wszystkim - ich wpływ na środowisko.

Podsumowując należy stwierdzić, że „prognoza...” jako całość powinna mieć charakter dynamiczno-funkcjonalny, to znaczy powinna podkreślać aspekt zmian projektowanego zagospodarowania w czasie.

Należy pamiętać również, że w omawianym dokumencie dominują relacje człowiek - środowisko, wyrażane prognozowanym wpływem postulowanych form zagospodarowania na przyrodę, co jest niezwykle ważnym aspektem przedmiotowego dokumentu.

2. Metoda opracowania.

„Prognozę ...” opracowano w oparciu o metodę indukcyjno – opisową, polegającą na łączeniu w logiczną całość wszystkich zebranych informacji o środowisku, oraz mechanizmach i prawidłowościach nim rządzących. Znaczącym elementem opisanej metody była wizja lokalna przeprowadzona w dniu 16 marca 2021 r. i w dniu 9 maja 2021 r., (szczegółowa inwentaryzacja terenu), która to pozwoliła na określenie aktualnego stanu środowiska przyrodniczego, jego użytkowania, podatności na degradację i realnych możliwości podniesienia jego jakości.

W opisanej metodzie, posłużono się również, szeregiem opracowań branżowych, stanowiących materiały archiwalne.

Aneks do „Prognozy...” opracowano w oparciu o obecny stan informacji o środowisku przyrodniczym oraz przewidywanym zainwestowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terenu będącym przedmiotem zmian w obecnie obowiązującym planie.

Przedmiotowej analizie i ocenie poddano projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową wywołany Uchwałą Nr XXVIII/319/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową (przyjętego Uchwałą Nr X/111/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 08 lipca 2019 r., poz. 3748)).

Przy opracowaniu niniejszego aneksu do prognozy posłużono się między innymi metodą porównawczą, wykorzystując wiedzę o funkcjonowaniu środowiska jako całości, jak również posiadaną wiedzę na temat przedmiotowego terenu (jego uwarunkowań przyrodniczych) oraz przyszłościowych skutkach realizacji niniejszej Uchwały dla potrzeb, której opracowywana jest niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko.

Reasumując: Przedmiotowy dokument został sporządzony na podstawie dostępnej informacji o środowisku, a także jego potencjalnej zmiany wynikłej z realizacji postanowień przedmiotowej uchwały jakim jest opracowany projekt miejscowego planu.

3. Zadania i cele miejscowego planu w oparciu o powiązanie z innymi dokumentami.

Głównym zadaniem zmiany planu jest zmiana zapisów treści Uchwały Nr X/111/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową, w ściśle określonym zakresie, tj. zmiany zapisów treści Uchwały dotyczących parametrów możliwości zabudowy działek budowlanych - z utrzymaniem wysokości zabudowy wyznaczonej w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz umożliwienie realizacji większej liczby miejsc parkingowych w podziemnych częściach nowoprojektowanych obiektów w sposób nienaruszający ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.

Sporządzenie przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu podyktowane jest potrzebą pojedynczych inwestorów oraz mieszkańców miasta, gdyż większa liczba miejsc parkingowych zlokalizowana w obszarze inwestycyjnym terenu objętego planem pozwoli rozładować intensywność miejsc postojowych w przyległych ulicach, co wpłynie korzystnie na krajobraz tej części miasta.

Opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 9, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) powiązany jest ściśle z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje”, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r.

Podkreśla się również, że teren objęty zmianą miejscowego planu był również wcześniej terenem inwestycyjnym, a projektowane (przyszłe) zagospodarowanie terenu jest kontynuacją wcześniej przyjętych założeń z dostosowaniem do obecnych potrzeb inwestycyjnych.

4. Charakterystyka stanu środowiska przyrodniczego.

Charakterystyka stanu środowiska przyrodniczego została szeroko opisana w Prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową, przyjętego Uchwałą Nr X/111/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 08 lipca 2019 r., poz. 3748) - w załączeniu oraz w opracowaniu ekofizjograficznym opracowanym dla przedmiotowego dokumentu.

5. Potencjalne zmiany stanu środowiska przyrodniczego zaistniałe w przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Brak realizacji opracowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową nie spowoduje zmiany dla środowiska przyrodniczego w stosunku do obecnie obowiązującego miejscowego planu, gdyż przedmiotowa zmiana wprowadza jedynie niewielkie korekty do obecnie obowiązujących

zapisów planu.

6. Analiza i ocena stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem w projekcie planu.

Realizacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem nie będzie miała żadnego znaczenia w stosunku do dotychczasowych przekształceń środowiska przyrodniczego.

Zaznacza się, że stan środowiska w obszarach objętych granicami sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową, nie jest w stanie pierwotnej równowagi ekologicznej. Wytrącenie od niej wskazuje na istniejące i sąsiadujące zainwestowanie. Zaistniała dekompozycja systemu środowiska wprowadzona dotychczasowym zainwestowaniem i zainwestowaniem wskazanym w dotychczasowych planach, przesunęła obecny stan środowiska na niższy poziom wpływając w pewnym stopniu na zmianę jego funkcjonowania.

Porównując natomiast obecne zagospodarowanie terenu i planowane zagospodarowanie terenu wraz z projektowanymi zmianami, należy zauważyć, że stan dotychczasowego środowiska nie ulegnie jakiegokolwiek zmianie, gdyż cały obszar jest obecnie zabudowany i zagospodarowany.

W związku z powyższym nie przewiduje się, aby realizacja ustaleń projektu zmiany planu mogła mieć wpływ na jakość środowiska przyrodniczego tego obszaru, czy sąsiadującego z nim obszaru Natura 2000.

Nowe potencjalne inwestycje zmierzają będą głównie w kierunku wprowadzenia ładu przestrzennego na tym obszarze.

Nową zabudowę oraz dopuszczone możliwości posadowienia nowych budynków w opracowaniu poddanym niniejszej prognozie zaprojektowano w zakresie wysokości budynków, tak by projektowane budynki wpisywały się w istniejący krajobraz oraz nie stanowiły jakichkolwiek barier dla mas powietrza i właściwego przewietrzania, a wprowadzana zmiana miejscowego planu tego nie zmienia, lecz podtrzymuje dotychczasowe parametry wysokości budynków zaprojektowanych w obecnie obowiązującym planie.

Podsumowując: Poddając analizie opracowaną zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się, że przyszłe projektowane inwestycje nie będą miały negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową tej części miejscowości, lecz ją jedynie dopełnią, a dla zachowania równowagi środowiska przyrodniczego na analizowanym obszarze niezbędne jest przestrzeganie ustaleń planu (jako prawa w wersji jednolitej) i prognozy w zakresie zasad korzystania ze środowiska.

Reasumując:

Zastosowanie się do niniejszej prognozy i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako całości (z uwzględnieniem wprowadzonych zmian), a także właściwej kontroli nowo powstałych inwestycji przez odpowiednie służby wojewódzkie i samorządowe, zapewni spełnienie wymagań ochrony środowiska, a także zminimalizuje negatywne oddziaływanie na istniejące środowisko przyrodnicze.

W związku z powyższym omawianą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zgodną z zasadami ochrony środowiska.

7. Analiza i ocena istniejących problemów ochrony środowiska z punktu widzenia realizacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności dotyczących obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, tj. na:

7.1 Park Narodowy - nie występuje na terenie zmiany miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a projektowana zmiana

planu nie będzie miała wpływu na oddalony od terenu opracowania zmiany planu na Woliński Park Narodowy.

7.2 Rezerwat Przyrody – nie występuje na terenie zmiany miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

7.3 Park Krajobrazowy - nie występuje na terenie zmiany miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

7.4 Obszar Chronionego Krajobrazu o nazwie "Koszaliński Pas Nadmorski" - nie występuje na terenie zmiany miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie

7.5 Obszar Natura 2000 - nie występuje na terenie zmiany miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, a zapisy jego zmiany również nie wpłyną na występujące w dalszej lub bliższej odległości obszary Natura 2000 opisane dokładnie w pierwotnej prognozie oddziaływania na środowisko z 2019 r.

7.6 Pomniki Przyrody – występują na terenie zmiany miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, jednakże wprowadzana zmiana planu nie ingeruje w zapisy dotychczasowego planu obejmującego ich ochronę.

7.7 Stanowiska Dokumentacyjne – nie występują na terenie zmiany miejscowego planu objętego niniejszą prognozą.

7.8 Użytki Ekologiczne – nie występują na terenie zmiany miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

7.9 Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe – nie występują na terenie zmiany miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

7.10 Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów – nie występuje na terenie zmiany planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego sąsiedztwie nie biorąc oczywiście pod uwagę opisanych wyżej występujących siedlisk na terenie Wolińskiego Parku Narodowego oraz siedlisk na sąsiadujących obszarach chronionych Natura 2000.

7.11 Obszar i teren górniczy - nie występuje na terenie zmiany planu objętego niniejszą prognozą oraz w jego bliskim sąsiedztwie.

7.12 Strefy ochrony uzdrowiska - nie występują na terenie zmiany miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

7.13 Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej - Na terenie objętym zmianą planu znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) 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 (obejmuje cały obszar planu);

- 2) Obszar Kulturowo - Krajobrazowy "Zachodniopomorski Pas Nadmorski" (obejmuje cały obszar planu).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że realizacja projektu zmiany planu poddawanego nie wpływa na ww. formy ochrony, gdyż nie zmienia zapisów Rozdziału 4, § 7. Uchwały Nr X/1111/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 08 lipca 2019 r., poz. 3748).

Reasumując powyższe ustalenia planu we właściwy sposób chronią występujące na tym obszarze obszary i obiekty o wartościach zabytkowych.

8. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową, do którego, opracowany jest niniejszy aneks do prognozy, zostały uwzględnione wszystkie cele zawarte w obowiązujących dyrektywach krajów członkowskich Unii Europejskiej, a także opartych na nich aktach prawa polskiego i innych aktach dotyczących ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu krajowym.

Poddana analizie i ocenie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wszystkie cele i zamierzenia ochrony środowiska, gdyż będzie ona stanowić dokument jednolity z obecnie obowiązującym planem uchwalonym w 2019 r.

Mając jednocześnie na uwadze wielkość obszaru zajętego pod realizację planowanego przedsięwzięcia, jego charakter i lokalizację, ewentualne oddziaływanie projektowanego przedsięwzięcia będzie nieznaczne, o charakterze raczej ograniczonym czasowo i przestrzennie, a także nieistotnym dla środowiska.

10. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko z uwzględnieniem zależności między następującymi elementami środowiska oraz oddziaływaniami na te elementy wzajemnie, a w szczególności na:

Zmiana zapisów treści Uchwały Nr X/1111/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową, w ściśle określonym zakresie, tj. zmianie niektórych parametrów dotyczących możliwości zabudowy poszczególnych działek budowlanych - z

utrzymaniem wysokości zabudowy wyznaczonej w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także umożliwienie realizacji większej liczby miejsc parkingowych w podziemnych częściach nowoprojektowanych obiektów, nie wpłynie, ani na różnorodność biologiczną, występującą w znikomym zakresie na tym obszarze, a także rośliny i zwierzęta ani na ludzi, ani na krajobraz, ani na powietrze, ani na wodę, która w tym obszarze nie występuje, a zapisy planu z 2019 r. również nie przewidują negatywnych skutków wpływu ustaleń planu na stan wód podziemnych, a raczej pozytywne skutki, ze względu na większą ochronę wód niż dotychczas. Jednocześnie trzeba zwrócić uwagę na fakt, że realizacja potencjalnych kondygnacji podziemnych projektowanych inwestycji może doprowadzić do obniżenia zwierciadła wody w stosunku do stanu naturalnego na skutek prowadzenia prac wykonawczych. Stanowić to może oddziaływanie krótkoterminowe i okresowo negatywne, co również brała pod uwagę dotychczasowa prognoza oddziaływania na środowisko. Podsumowując należy stwierdzić, że posadowienie projektowanej zabudowy kubaturowej może powodować nieznacznie pewne oddziaływania o charakterze krótkoterminowym lub chwilowym, polegającym na zakłóceniu równowagi w wodach gruntowych podczas wykonywania prac budowlanych.

Zapisy zmiany obecnie obowiązującego planu będą miały wpływ na przekształcenia powierzchni ziemi, które będą wynikały głównie z zainwestowania wolnego, niezabudowanego terenu wskazanego w pierwotnej uchwale i na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przekształcenia powierzchni ziemi przy realizacji miejscowego planu jak i jego zmianie kształtować się będą na trwałym poziomie, choć projektowana zabudowa została zaprojektowana tak, aby nie powodować nadmiernej ingerencji w rzeźbę terenu.

Przedmiotowy projekt planu oraz jego zmiana w jak największym stopniu stara się zachować ład przestrzenny pomimo niezbędnych przekształceń powierzchni ziemi, poprzez wprowadzenie zapisu o obowiązku zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych do tego celu przez odpowiednie służby gminne. Plan nakłada również obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

Przekształcenia powierzchni ziemi mogą też wiązać się z koniecznością realizacji przyłączy do istniejących sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, gaz, kanalizacja sanitarna i deszczowa).

W wyniku realizacji ustaleń planu jak i jego zmiany, rzeźba terenu i gleby ulegną przekształceniu, a jego prawidłowa realizacja spowoduje na terenach przewidzianych pod zagospodarowanie trwałe przekształcenie powierzchni ziemi. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że realizacja planowanych inwestycji została wskazana w kierunkach obowiązującego studium oraz to, że teren ten obecnie już jest w 100% terenem przekształconym przez działalność człowieka.

Podsumowując: prawidłowo zrealizowany plan oraz jego zmiana spowoduje, oddziaływanie pośrednie poprzez zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, oddziaływanie trwałe (negatywne) przekształcenie powierzchni ziemi.

W związku z powyższym należy podkreślić fakt, że poddany analizie plan został zaprojektowany zgodnie ze sztuką urbanistyczną tak, aby zachować na tym obszarze poczucie tzw. ładu przestrzennego oraz aby ingerencję w powierzchnię ziemi ograniczyć do niezbędnego minimum.

Zmiana krajobrazu analizowanego terenu, polegać będzie głównie na dostosowaniu projektowanych obiektów do potrzeb i oczekiwań zarówno mieszkańców, organów gminy jak i po części inwestorów.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz. W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi odpowiednio zaplanowane zwiększenie intensywności istniejącej struktury urbanistycznej w obrębie terenu objętego planem jak i jego zmianą.

Przedmiotowy teren jest już przekształcony antropogenicznie i zabudowany.

Realizacja dopuszczalnej w projekcie planu zabudowy na podstawie jego ustaleń w żaden sposób nie wpłynie negatywnie na dotychczasowy krajobraz, bowiem zasady kształtowania zabudowy ustalono na podstawie parametrów zabudowy wskazanej odpowiednio w kierunkach obowiązującego studium. Więć realizowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Będzie to oddziaływanie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

Natomiast nowo wprowadzane obiekty na tereny obecnie wolne niezabudowane, powinny być dostosowane skalą jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu.

Charakter proponowanych w planie rozwiązań, nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru, ale ma za zadanie poprawić go i uatrakcyjnić.

Nadmienić należy również, że na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują obiekty zabytkowe. Ustalenia planu zakładają ich ochronę zgodnie z opracowaną wcześniej prognozą oddziaływania na środowisko, a ustalenia zmiany planu nie ingerują w żaden sposób w zapisy dotyczące ochrony ich wartości.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że przyszłe oddziaływanie miejscowego planu za pomocą realizowanych w przyszłości inwestycji stworzy stały, pozytywny dla tej przestrzeni ciągły układ urbanistyczny.

Zmiany krajobrazu analizowanego terenu, polegać będą głównie na uporządkowaniu istniejącego krajobrazu oraz wprowadzeniu tzw. ładu przestrzennego i architektonicznego.

Charakter proponowanych w planie rozwiązań nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru.

Podsumowując punkt 10: Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jak i jego zmiana zostały zaprojektowane w taki sposób, aby nie występowały w przyszłości znaczące negatywne oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz zabytki i poszczególne dobra materialne.

Przewidywane oddziaływanie skutków realizacji zmiany planu na środowisko przyrodnicze, jak wykazała powyższa analiza, cechować się będzie znikomą skalą, jakością i charakterem, a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz z opracowaną zmianą ma głównie za zadanie wprowadzić na omawianym terenie ład przestrzenny z uwzględnieniem ochrony wszystkich walorów środowiska przyrodniczego, a także kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Należy przypuszczać, że ustalenia projektu planu nie wpłyną w znaczący sposób na środowisko, lecz powinny docelowo zmierzać w kierunku jego równowagi przyrodniczej. Konieczne jest jednak konsekwentne respektowanie wszystkich ustaleń planu.

11. Przewidywane metody analizy realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częstotliwości jej przeprowadzania.

Nie przewiduje się określenia metody analizy realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmiany, a także częstotliwości jej przeprowadzania.

Realizacja postanowień omawianego mpzp będzie wiązała się z planowaną Strategią Rozwoju Gminy Międzyzdroje oraz zainteresowaniem inwestycyjnym ludności, czyli potencjalnych inwestorów, chcących mieć wpływ na jego rozwój.

12. Przedstawienie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru, w tym także wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Po przeanalizowaniu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stwierdzono konieczności przyjęcia rozwiązań alternatywnych.

13. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i jego zmiana nie będzie miała wpływu na środowisko poza granicami niniejszego opracowania, a tym bardziej na obszar transgraniczny.

14. Wnioski i zalecenia mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań, mogących być rezultatem realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projektowane zagospodarowanie terenu będzie tworzyć nową, niewielką strukturę w przestrzeni, w wyniku której można spodziewać się wymienionych w punkcie 6, 7 i 10 zmian w dotychczasowym środowisku przyrodniczym i krajobrazie.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową wprowadza niewielkie modyfikacje w stosunku do przyjętego w 2019 r. o tej samej nazwie.

Ustalenia zarówno miejscowego planu z 2019 r. jak i jego zmiany nie naruszają wytycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r., a wręcz traktują je jako wskazania nadrzędne dla tego terenu.

W związku z powyższym, zgodnie z przeprowadzoną analizą terenu oraz analizą projektowanych na tym terenie inwestycji należy stwierdzić, że projektowane zagospodarowanie nie będzie mieć negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową miejscowości.

Autor miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i jego zmiany, przedmiotowy teren zaprojektował w taki sposób, aby nie ingerował on w dotychczasowe środowisko przyrodnicze w większym stopniu niż obecne zainwestowanie.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało również negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz – w wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi pewne zwiększenie intensywności istniejącej struktury urbanistycznej w miejscach wolnych, dotychczas niezabudowanych lub w miejscach, które będą wcześniej podlegały rozbiórce obiektów nienadających się do użytkowania.

Przedmiotowy teren został już przekształcony antropogenicznie, a co za tym idzie zabudowany i zagospodarowany.

Zasady kształtowania zabudowy ustalono na podstawie cech zabudowy istniejącej oraz wytycznych studium, więc realizowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Oddziaływanie to będzie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

W związku z powyższym, dla osiągnięcia jak najmniejszych negatywnych skutków oddziaływania projektowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze niezbędne jest przestrzeganie ustaleń planu, jak i jego zmiany oraz niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko oraz zastosowanie się do zasad korzystania ze środowiska.

Ustalenia miejscowego planu, a co za tym idzie jego zmiany dla nowo projektowanych terenów w granicach opracowania poddanego analizie terenu, wymusza szereg wymagań dla możliwości realizacji potencjalnych nowo projektowanych inwestycji, np.:

- każdy nowy obiekt, tj. budynek/budowlę, należy ściśle realizować na podstawie wytycznych zapisanych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- każda nowa inwestycja musi spełniać wymogi ochrony środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, szczególnie te związane z funkcjami zakładów opieki medycznej (budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi), szeroko pojętymi usługami oraz funkcją komunikacyjną,
- przed posadowieniem obiektów zgodnych z zapisami planu, w tym dla każdej inwestycji budowlanej, kubaturowej bądź liniowej, konieczne jest wykonanie dokumentacji warunków geologiczno – inżynierskich,
- należy dążyć do prawidłowego funkcjonowania systemu odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- należy dążyć do wykorzystywania energii cieplnej przyjaznej dla środowiska,
- dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego należy unikać lokalizacji inwestycji, które mogą generować hałas.

Ponadto miejscowy plan oraz jego zmiana zostały zaprojektowane w taki sposób, aby:

- została utrzymana ciągłość przyrodnicza i przestrzenna wszystkich elementów osnowy ekologicznej miejscowości,
- projektowane elementy zagospodarowania były odpowiednio dostosowane skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury,
- został zachowany udział powierzchni biologicznie czynnej,
- umożliwiono wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz w formie biogrup drzew i krzewów,
- nowoprojektowana zabudowa nie utrudniała swobodnego przewietrzania terenu,
- została zapewniona konieczność realizacji przyłączy do sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie projektowanym do zainwestowania w powiązaniu z systemem miejskim.

Reasumując:

Zastosowanie się do niniejszej prognozy i ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także właściwej kontroli nowo powstałych inwestycji przez odpowiednie służby wojewódzkie i samorządowe, zapewni spełnienie wymagań ochrony środowiska.

Jakiegokolwiek ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko będą miały charakter krótkoterminowy i będą mogły wynikać jedynie z czasu realizacji inwestycji na danym terenie.

W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmianę należy uznać za zgodne z zasadami ochrony środowiska.

Dla zachowania równowagi środowiska przyrodniczego na analizowanym obszarze niezbędne jest przestrzeganie ustaleń planu i prognozy dotyczących zasad korzystania ze środowiska.

15. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.

Aneks do prognozy oddziaływania na środowisko opracowano dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Zwycięstwa, Tadeusza Kościuszki, Promenada Gwiazd, Ludową.

Planem jak i jego zmianą objęto obszar o powierzchni 4,2 ha, który położony jest w mieście Międzyzdroje. Zmiana dotychczasowego planu, dotyczy wyłącznie treści Uchwały Nr Nr X/111/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 maja 2019 r. w ściśle określonym zakresie, a w szczególności niektórych parametrów oraz umożliwienia wprowadzenia zabudowy parkingów podziemnych pod większą częścią działki, a jeżeli wyłącznie pod budynkiem, lub też umożliwienie realizacji parkingów podziemnych wielopoziomowych.

Obszar objęty procedurą planistyczną jest terenem płaskim w całości przekształconym przez człowieka i prawie w całości zabudowanym.

Na obszarze planu występują obiekty będące pod ochroną konserwatorską, a także plan znajduje się w strefie ochronnej wartości zabytkowych historycznego układu urbanistycznego wraz z istniejącą na tym terenie zabudową wskazaną w pierwotnym planie z 2019 r. do ochrony, co również podtrzymuje obecna zmiana planu.

Na terenie objętym planem jak i jego zmianą świat roślinny i zwierzęcy tworzą gatunki drzew tj. Cisy i sosna, będące jednocześnie pod ochroną jako pomniki przyrody, tj.:

- P16-17 - Cis pospolity (ul. Książąt Pomorskich 25);
- P23 - Sosna zwyczajna + bluszcz pospolity (ul. Ludowa 19);
- P28-29 - Cis pospolity (2 szt.) (ul. Zwycięstwa 41).

Ponadto występują liczne gatunki drzew owocowych i krzewów ozdobnych zlokalizowane na terenie poszczególnych posesji oraz nieliczne klony i kasztanowce wzdłuż ulic.

Zmiana planu nie ingeruje w zapisy planu obowiązującego dotyczące ochrony ww. gatunków drzew jak i całego występującego na tym terenie świata roślinnego i zwierzęcego.

Teren będący przedmiotem zmiany planu **nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych**, a występujące na nim warunki geologiczno – gruntowe z uwagi na warstwę podłoża zaliczają się one do warunków korzystnych.

Podsumowując uwarunkowania przyrodnicze oraz predyspozycje do zagospodarowania terenu, należy uznać że teren planu posiada ogólnie warunki korzystne dla posadowienia planowanej inwestycji.

Nadmienia się również, że plan jak i jego zmiana poddana analizie zostały zaprojektowane w taki sposób, aby ich ustalenia nie miały jakiegokolwiek wpływu ani na sąsiadujący z nią pośrednio Woliński Park Narodowy oraz sąsiadujące z nią specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000, ani na żadne inne obszary prawnie chronione wyznaczone zgodnie z obowiązującymi dyrektywami unijnymi.

Przewidywane oddziaływanie skutków realizacji planu jak i jego zmiany na środowisko przyrodnicze cechuje się znikomą skalą, jakością i charakterem. Konieczne jest jednak konsekwentne respektowanie wszystkich ustaleń planu.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma za zadanie wprowadzić na omawianym terenie nieznaczne zmiany jego zapisów przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego z uwzględnieniem ochrony wszystkich walorów środowiska przyrodniczego.

Podkreślić należy również, że nowo powstałe obiekty zgodnie z uchwałą planu jak i jego zmianą powinny odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, czyli nowo wprowadzane obiekty na tereny obecnie niezainwestowane powinny posiadać zespół cech budynków i budowli charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami, a także powinny nawiązywać lub nie pozostawać w dysharmonii z sąsiednimi obiektami.

Wykazano również, że charakter proponowanych w zmianie planu rozwiązań, w żaden sposób nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru.

PODSUMOWUJĄC:

Prawidłowo zrealizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz z opracowaną do niego zmianą nie będzie miał negatywnego wpływu na istniejące środowisko przyrodnicze.

W granicach projektowanych inwestycji oraz w strefach ich oddziaływania wykazano w prognozie brak występowania gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, które mogłyby zostać zniszczone w czasie realizacji inwestycji zgodnych z zapisami zmiany planu oraz poszczególnych inwestycji na wydzielonych działkach, czy wolnym niezabudowanym terenie.

Informuje się również, że przy opracowaniu objętej prognozą zmianie miejscowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

Brak realizacji przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje brak możliwości racjonalnego zagospodarowania całego obszaru inwestycyjnego.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest odpowiedzią na potrzeby Gminy Międzyzdroje oraz mieszkańców i pojedynczych inwestorów, a projektowane przeznaczenie terenu powinno bezpośrednio służyć mieszkańcom gminy jak i użytkownikom poszczególnych terenów w tym turystom.