

# PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

SPORZĄDZONA DLA POTRZEB PROJEKTU  
ZMIANY MPZP, W REJONIE ULICY ZWYCIĘSTWA,  
CAMPINGOWA, PROMENADA GWIAZD,  
TURYSTYCZNA I LUDOWA, GMINY MIĘDZYDROJE



opracowanie:  
mgr gosp. przestrzennej  
Anna Siekierska

Kołobrzeg, czerwiec 2022 r.

## Spis treści:

	<b>strona</b>
1. Podstawy prawne i cel opracowania.....	4
2. Metoda opracowania.....	6
3. Zadania i cele miejscowego planu w oparciu o powiązanie z innymi dokumentami.....	8
4. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska przyrodniczego:.....	14
4.1 Położenie terenu, obecne użytkowanie.....	14
4.2 Regionalizacja fizyczno-geograficzna i geomorfologia.....	16
4.3 Warunki geologiczno – gruntowe.....	19
4.4 Wody powierzchniowe.....	20
4.5 Wody podziemne i występujące surowce mineralne.....	21
4.6 Gleby.....	22
4.7 Świat roślinny i zwierzęcy.....	22
4.8 Warunki klimatyczne.....	23
4.9 Topoklimat.....	24
4.10 Przyrodnicze uwarunkowania i predyspozycje zagospodarowania terenu.....	25
5. Potencjalne zmiany stanu środowiska przyrodniczego zaistniałe w przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	27
6. Analiza i ocena stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem w projekcie planu.	27
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:	30
7.1 Parki Narodowe.....	30
7.2 Rezerваты Przyrody.....	32
7.3 Parki Krajobrazowe .....	32
7.4 Obszar Chronionego Krajobrazu.....	32
7.5 Obszar Natura 2000.....	32
7.6 Pomniki Przyrody .....	33
7.7 Stanowiska Dokumentacyjne.....	34
7.8 Użytki Ekologiczne.....	34
7.9 Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe.....	34
7.10 Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.....	34
7.11 Obszar i teren górniczy.....	34
7.12 Strefy ochrony uzdrowiska.....	34
7.13 Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.....	34
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.	35

9	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:	35
9.1	Różnorodność biologiczną.....	35
9.2	Ludzi.....	36
9.3	Rośliny i Zwierzęta.....	38
9.4	Wodę.....	39
9.5	Powietrze.....	40
9.6	Powierzchnię ziemi.....	41
9.7	Krajobraz.....	41
9.8	Klimat.....	42
9.9	Zasoby naturalne.....	42
9.10	Zabytki.....	42
9.11	Dobra materialne.....	44
10	Przewidywane metody analizy realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	44
11	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.....	44
12	Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	44
13	Wnioski i zalecenia mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań, mogących być rezultatem realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	44
14	Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	46

## 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 (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 2022 r., poz.1029 z późn. zm.).

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 przeprowadzanym 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 2022 r., poz.1029 z późn. zm.) 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 np. wówczas, gdy działania zaplanowane do zrealizowania w ramach zmiany miejscowego planu dotyczą niezbyt istotnych zmian dla środowiska w stosunku do przyjętego już dokumentu.

W przypadku poddanego analizie miejscowego planu ww. art. nie może mieć zastosowania, gdyż został stworzony projekt nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Międzyzdroje, obejmującego obszar pomiędzy ulicami: Ludową, Promenada Gwiazd, Campingową i ul. Zwycięstwa, położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym nr 20 miasta Międzyzdroje.

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 takich wymagań nie określono.

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. W związku z powyższym według właściwości wystąpiono do odpowiednich organów, tj. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej dla potrzeb przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

Mając na uwadze powyższe, w ramach realizacji niniejszego opracowania wykorzystane zostały również wymagania innych aktów prawnych związanych z ochroną środowiska, a także innych przepisów odrębnych. Nadmieniamy również, że głównym celem opracowania niniejszej „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 całość 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 sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje.**

Opracowana Prognoza oddziaływania na środowisko powinna również uwzględniać wzajemne relacje, pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi, a przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, przede wszystkim - ich wpływ na środowisko.

Podsumowując należy stwierdzić, że „prognoza...” 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 w terenie, przeprowadzona w dniu 8 września 2021 r. i w dniu 8 czerwca 2022 r., która 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, do których należą:

- 1) Błażejczyk K., 1990. Zróżnicowanie biotopoklimatyczne wybranych typów krajobrazu, [w:] J. Grzybowski (red.), Problemy współczesnej topoklimatologii, Conf. Pap., IGiPZ PAN, 4, 175-187;
- 2) Directive 2002/49/EC of the European Parliament and the Council relating to the assessment and management environmental noise (Official Journal L 189, 18/07/2002 P. 0012 – 0026).
- 3) Dokumentacja warunków hydrogeologicznych dla ustalenia ochrony zbiornika wyspy Wolin – GZWP Nr 102, Opracowanie ARCADIS Ekokonrem Sp. z o.o., Wrocław, 2000 r.
- 4) Dostępne dokumenty planistyczne.
- 5) Europejska Sieć Natura 2000, standardowy formularz danych dla obszarów dla obszarów specjalnej ochrony (OSO), proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty (pOZW), dla obszarów spełniających kryteria obszarów o znaczeniu wspólnotowym (OZW) i dla specjalnych obszarów ochrony (SOO) – „Zatoka Pomorska” PLB 990003, data ostatniej aktualizacji - marzec 2022r.
- 6) Europejska Sieć Natura 2000, standardowy formularz danych dla obszarów specjalnej ochrony (OSO), proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty (pOZW), dla obszarów spełniających kryteria obszarów o znaczeniu wspólnotowym (OZW) i dla specjalnych obszarów ochrony (SOO) – „Ostoja na Zatoce Pomorskiej” PLH 990002, data ostatniej aktualizacji - marzec 2022 r.
- 7) Geografia Fizyczna Polski. Środowisko Przyrodnicze, L. Starkel, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 8) Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno – geograficzne, J. Kondracki, 1988 i 1994 r. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 9) Koncepcja sieci obszarów Natura 2000 w Polsce. „Ostoja na Zatoce Pomorskiej” Projekt PLH 990002 Raport Końcowy, data aktualizacji - wrzesień 2008 r.
- 10) Koncepcja sieci obszarów Natura 2000 w Polsce. „Zatoka Pomorska” Projekt PLB990003 Raport Końcowy, data aktualizacji - wrzesień 2008 r.
- 11) Mapa hydrograficzna Międzyzdroje – Arkusz (N-33-77-B), wyd. Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Poznań, 2007 r., skala 1:50000
- 12) Mapa sozologiczna Międzyzdroje – Arkusz (N-33-77-B), wyd. Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Poznań, 2007r., skala 1:50000
- 13) Mapy ewidencji gruntów i wypisy z rejestru gruntów wg. stanu na czerwiec 2022 r.
- 14) Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, zgodnie z Uchwałą Nr LI/503/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 kwietnia 2014 r., oprac. zespół autorski mgr M. Racinowska - Ratajska, mgr I. Skrzyszowska - Jaksina, techn. M. Wiśniewski, grudzień 2015 r.
- 15) Opracowanie Ekofizjograficzne opracowane dla potrzeb studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje – opracowane na podstawie uchwały Nr XII/103/2007 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 czerwca 2007r., mgr inż. Jolanta Katarzyna Dylawerska, mgr inż. Marek Dylawerski, Świątouść, 2008 r.
- 16) Pawlas K., Wpływ hałasu na człowieka, Problemy Higieny, nr 61, 1999 r.,

- 17) Piotrowski A., Opinia geotechniczna do celów projektowych, temat: Budowa drogi - ulicy Ludowej, 1000-lecia Państwa Polskiego na odcinku od ul. Pomorskiej do ul. Turystycznej, Promenady Gwiazd i Bohaterów Warszawy w Międzyzdrojach, EKO - GEO, Szczecin, czerwiec 2007 r.
- 18) Piotrowski A., Opinia Geotechniczna określająca geotechniczne warunki posadowienia. Budowa budynku przy ul. Ludowej 10 w Międzyzdrojach (dz. nr 385 z obrębem nr 0020 Międzyzdroje), "PETRUS" Usługi Geologiczne, Szczecin, 9 stycznia 2018 r.
- 19) Piotrowski A., Opinia Geotechniczna wraz z dokumentacją badań podłoża gruntowego określająca geotechniczne warunki posadowienia. Budowa budynku przy ul. Książąt Pomorskich w Międzyzdrojach (dz. nr 329 z obrębem nr 0020 Międzyzdroje), "PETRUS" Usługi Geologiczne, Szczecin, 6 marca 2020 r..
- 20) Piotrowski A., Opinia Geotechniczna wraz z dokumentacją badań podłoża gruntowego określająca geotechniczne warunki posadowienia. Budowa budynku przy ul. Pomorskiej w Międzyzdrojach (dz. nr 333 z obrębem nr 0020 Międzyzdroje), "PETRUS" Usługi Geologiczne, Szczecin, 6 marca 2020 r.
- 21) PN-87/B-02151/02 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.
- 22) Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, zgodnie z podjętą Uchwałą Nr LI/503/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 kwietnia 2014 r., oprac. zespół autorski mgr M. Racinowska - Ratajska, mgr I. Skrzyszowska - Jaksina, techn. M. Wiśniewski, czerwiec 2018 r.
- 23) Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, ACER J.K. Dylawerska, Międzyzdroje sierpień 2009 r.
- 24) Program Ochrony Środowiska gminy Międzyzdroje, okres programowania 2006-2009, wrzesień 2005 r.
- 25) Program Państwowego Monitoringu Środowiska Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2016-2020 wraz z aneksami z 2017 r., Praca zbiorowa, WIOŚ Szczecin 2016 r.
- 26) Raport o stanie środowiska w województwie zachodniopomorskim, Raport 2020, Praca zbiorowa, publikacja GIOŚ, Szczecin 2020.
- 27) Roczna ocena jakości powietrza dla województwa zachodniopomorskiego za 2010 rok, WIOŚ;
- 28) Roczna ocena jakości powietrza dla województwa zachodniopomorskiego za 2013 rok, WIOŚ;
- 29) Roczna ocena jakości powietrza dla województwa zachodniopomorskiego za 2014 rok, WIOŚ;
- 30) Roczna ocena jakości powietrza dla województwa zachodniopomorskiego za 2017 rok, WIOŚ;
- 31) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21.07.2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Zatoka Pomorska (Dz. U z dnia 21.10.2004 r. Nr 229, poz. 2313).
- 32) Stan środowiska w województwie zachodniopomorskim, Raport 2017, Praca zbiorowa, publikacja Szczecin 2017 r.
- 33) Stawicka-Wałkowska M.: Czynniki akustyki w projektowaniu urbanistycznym, ITB, Warszawa 1988.
- 34) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalone Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r. (tekst jednolity).
- 35) Uchwała Nr LVII/559/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XV/144/03 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 grudnia 2003 roku w sprawie wprowadzenia indywidualnej ochrony przyrody w drodze uznania za pomnik przyrody.

- 36) Uchwała Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego, zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 27 lipca 2020 r., poz. 3564).
- 37) Uchwałą Nr XIII/145/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje.
- 38) Waloryzacja przyrodnicza gminy Międzyzdroje (operat generalny), wyd. Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin 1998r.
- 39) Waloryzacja Przyrodnicza Województwa Zachodniopomorskiego (operat generalny), wyd. Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin, luty 2010 r
- 40) Wnioski złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje.
- 41) Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska W Szczecinie, Ocena Jakości Wód Powierzchniowych w Województwie Zachodniopomorskim w roku 2008, Według Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, Wydział Monitoringu Środowiska, praca zbiorowa, Szczecin, 10 Lipiec, 2009 rok.
- 42) Zakres stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje - Pismo RDOŚ, znak: WOPN -OS.411.116.2021.MP z dnia 25 listopada 2021 r.
- 43) Zakres stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje - Pismo PPIS, znak: NZNS.9022.3.17.2021.AM z dnia 09 listopada 2021 r.

„Prognozę...” opracowano w oparciu o obecny stan informacji o środowisku przyrodniczym oraz przewidywanym zainwestowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terenu.

Analizie i ocenie poddano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje przyjętego Uchwałą Nr XIII/145/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Poddany analizie projekt planu posiada ściśle określone ustalenia realizacyjne dotyczące przedmiotowego terenu, zawarte w części tekstowej planu oraz na rysunku planu.

Przy opracowaniu niniejszej 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).

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 opracowanego planu zlokalizowanego w północno - wschodniej części miasta Międzyzdroje, jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony kształtowania ładu przestrzennego i parametrów zagospodarowania, przy jednoczesnym dostosowaniu ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium, a także uwzględnieniu dziedzictwa kulturowego i zabytków tej części Miasta. Na części terenu



znajduje się historyczna zabudowa kurortowo-pensjonatowa. Na pozostałej części mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna oraz usług turystycznych.

Opracowanie planu będącego przedmiotem niniejszej prognozy będzie jednym z narzędzi umożliwiających realizację przyjętej i konsekwentnie prowadzonej polityki przestrzennej miasta Międzyzdroje, polegającej na ograniczeniu zabudowy miasta budynkami wysokimi i wysokościowymi, nieprzystającymi do wyznaczonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków strefy ochrony "układu urbanistycznego miasta Międzyzdroje", ujętego w WEZ (pismo ZWKZ z dnia 19.06.2020 r. znak: DZ.E.5140.41.7.2019/2020.AR).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym 20 miasta Międzyzdroje (przyjęty Uchwałą Nr XIII/145/19 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje) obejmuje w swych granicach, częściowo obszar "zmiany w następujących planach zagospodarowania przestrzennego: □ Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje oraz □ Planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego □ Promenady w Międzyzdrojach", uchwalonego uchwałą Nr VIII/75/99 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 23 kwietnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 26 maja 1999 r. Nr 11, poz. 142) - patrz załącznik Nr 1.

Ww. zmiany do planu ogólnego ustalają zabudowę usług wypoczynkowych i mieszkaniowych wielorodzinnych o wysokiej intensywności i wysokości 39, 5 m - 42 m p.p.t. i do 50 m.n.p.m.

Podkreśla się, że zaproponowane w niniejszym planie rozwiązania planistyczne odzwierciedlają obecne i przyszłe potrzeby oraz zamierzenia inwestycyjne prowadzonej konsekwentnie polityki przestrzennej miasta.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne przewidują na terenie objętym planem przeznaczenie terenu pod: zabudowę usług turystycznych, zabudowę mieszkaniową zarówno jedno- jak i wielorodzinną oraz zieleń parkową, zapewniając jednocześnie nienaruszalność ustaleń „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje**”, przyjętego Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej Międzyzdroje z dnia 30 listopada 2021 r.

Opracowane Studium (...) wskazuje na kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, tj. na właściwe kształtowanie struktur funkcjonalno – przestrzennych w gminie w odniesieniu do nowych inwestycji.

Obowiązujące „Studium...” na obszarze opracowania niniejszego planu wskazuje na strefę centralną miasta - obszar planistyczny obejmujący nadmorską część miasta Międzyzdroje, w której występują następujące 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 sylwety 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, zieleni 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., (...),
- 7) projektowane obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła;
- 8) planowane oświetlenie obiektów, o ile nie będzie widoczne z wody, nie może powodować oślepienia 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”.

Mając na uwadze powyższe, a także świadomość, że 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;

oraz wyrys ze studium obejmujący teren objęty planem (patrz załącznik Nr 1), wytyczne jego wskazują na następujące kształtowanie poszczególnych struktur funkcjonalno – przestrzennych, tj. wskazuje na kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów pod:

### **"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.*

### **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 urządzeń 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.

### **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.
- (...)

### **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.

Mając na uwadze powyższe oraz przeprowadzoną analizę zapisów projektu miejscowego planu, do którego opracowywana jest niniejsza prognoza, stwierdza się, że opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmujący obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Ludową, Promenada Gwiazd, Campingową, Zwycięstwa, nie narusza w żaden sposób ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, a zaproponowane w poddanym analizie dokumencie rozwiązania planistyczne realizują tylko zapisy kierunków w jakim się ma ta część miasta rozwijać.

Zapisy przedmiotowego planu odzwierciedlają również obecne i przyszłe potrzeby oraz zamierzenia inwestycyjne miasta dla tego terenu.

Zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zakres ustaleń planu miejscowego, dla potrzeb którego sporządza się niniejszą prognozę obejmuje:

- 1) "przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4".

W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji (...)
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (...)
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;(...)
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje ustala:

- 1) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, dopuszczalne parametry zabudowy oraz kolorystykę obiektów budowlanych, a także pokrycie dachów;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Obejmuje on również:

- 1) granicę opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii, o ile nie zostały zwymiarowane na rysunku planu);
- 4) budynki wpisane do rejestru zabytków;
- 5) budynki o walorach zabytkowych wskazane do ochrony ustaleniami planu;
- 6) budynki wpisane do rejestru zabytków wraz z otoczeniem;
- 7) granica układu urbanistycznego ujętego w GEZ;
- 8) granica pasa ochronnego brzegu wód morskich;
- 9) drzewa do zachowania;
- 10) symbole i oznaczenia terenu.

oraz dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, tj. wymiarowanie linii zabudowy.

W związku z powyższym w opracowanym nowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje wyznaczone zostały tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu terenu (wg. rysunku planu – załącznik Nr 3), tj.

- 1) tereny zabudowy usług turystycznych oraz tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTH**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **M/UT**;
- 3) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 4) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
- 6) tereny ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 7) tereny ulic wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**.

Ilekoć na rysunku planu (załącznik Nr 3) symbol przeznaczenia terenu zapisany jest w formie np. „**M/UT**” – należy przez to rozumieć, że:

- 1) dla danego obszaru dopuszczalne jest zagospodarowanie w ramach wszystkich zapisanych w ten sposób funkcji; przy czym obie funkcje mogą występować w formie równoważnej lub uzupełniającej;
- 2) dopuszcza się możliwość zaniechania realizacji jednej ze wskazanych dla danego terenu funkcji.

Nadmienia się również, że w/w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje wprowadzenie uszczegółowionych zapisów, w ramach wyznaczonego przeznaczenia terenu oraz szczegółów dotyczących typu i parametrów zabudowy, tj. możliwego zagospodarowania terenu, czyli zasad zagospodarowania terenu, warunków w zakresie dopuszczalnej formy i gabarytów zabudowy, wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną oraz zasad i warunków podziału nieruchomości.

#### **4. Charakterystyka stanu środowiska przyrodniczego.**

##### **4.1 Położenie terenu, obecne użytkowanie.**

Teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym 20 miasta Międzyzdroje, i jest położony pomiędzy ulicami: Ludową, Promenada Gwiazd, Campingową i ul. Zwycięstwa.

Teren objęty planem obejmuje obszar o powierzchni 5,95 ha i zlokalizowany jest w mieście Międzyzdroje, powiecie Kamień Pomorski, województwie zachodniopomorskim.

Poddany analizie teren położony jest w północno - wschodniej części miasta Międzyzdroje, a dokładnie położony jest w całości w 100% w zabudowanym terenie pomiędzy ww. ulicami (patrz - załącznik Nr 4 - Inwentaryzacja oraz zdjęcie poniżej).

Teren objęty procedurą sporządzenia planu jest terenem w 99% zainwestowanym i na części obszaru zabudowanym, zabudową historyczną (patrz załącznik Nr 4 - Inwentaryzacja).

Na terenie objętym planem znajdują się strefa ochrony "układu urbanistycznego miasta Międzyzdroje", ujętego w WEZ (pismo ZWKZ z dnia 19.06.2020 r. znak: DZ.E.5140.41.7.2019/2020.AR) oraz obiekty zabytkowe wraz z ich otoczeniem, będące zarówno w rejestrze zabytków jak i w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji historycznego układu wnętrza oraz materiałów. Na terenie objętym planem znajdują się dobrze zachowane obiekty przestrzenne uznane za szczególnie wartościowe, stanowiące materialne świadectwo historii regionu, z charakterystyczną architekturą cechującą się wieloosiowością elewacji oraz wysuniętymi ryzalitami bocznymi z balkonami rozpiętymi pomiędzy tymi ryzalitami. Teren obecnie zabudowany zabudową turystyczną, którą stanowią pensjonaty i apartamenty na wynajem oraz zabudową mieszkaniową jedno i wielorodzinną. W południowo - wschodniej części opracowania planu występuje zielony skwer porośnięty drzewami, które stanowią buki i klony.



Zdjęcie lotnicze z granicami opracowania mpzp. - źródło pochodzenia (serwis <https://earth.google.com/web>)

#### 4.2 Regionalizacja fizyczno – geograficzna i geomorfologia .

Miasto Międzyzdroje zgodnie z trójstopniowym podziałem fizycznogeograficznym położone jest w obrębie prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego (31), podprowincji Pobrzeże Południowobałtyckie (313) oraz makroregionu Pobrzeże Szczecińskie (313.2-3) z mezoregionem Uznam i Wolin (313.21) (Geografia Fizyczna Polski: J. Kondracki 1988).

Podprowincję Pobrzeże Południowobałtyckie „tworzy pas o szerokości od kilku do kilkudziesięciu kilometrów wzdłuż południowych wybrzeży Bałtyku od Zatoki Kilońskiej po Zalew Wiślany włącznie i oprócz krajobrazów nadmorskich z ujściami rzek obejmują przecięte siecią pradolin równiny morenowe położone poniżej 100 m n.p.m, z nielicznymi wzniesieniami przekraczającymi tę wysokość” (Geografia Fizyczna Polski - Środowisko Przyrodnicze: L. Starkel). Wśród krajobrazów nadmorskich wyróżniono (J.Kondracki1960) krajobraz wydmy, deltowy i jezierno - bagienny. Do tej charakterystyki można jeszcze dodać krajobraz wzniesień glacialnych (A. Richling 1984), opadających ku morzu podciętych przez fale urwiskami. Większe wygięcia linii brzegowej tworzy między innymi Zatoka Pomorska z Zalewem Szczecińskim.

Makroregion Pobrzeże Szczecińskie (313.2/3) związane jest z tektonicznym obniżeniem – niecką szczecińską, która ogranicza od północnego – wschodu tektoniczny wał pomorski ze skałami okresu jurajskiego w jądrze. Obniżenie tektoniczne wypełnił lob lodolodu fazy pomorskiej ostatniego zlodowacenia, wysuwając się szerokim łukiem na południe. Pozostawione przez ten lob formy marginalne tworzą południowe obramowanie regionu sięgając tym samym w głąb lądu ponad 100km. W granicach naszego kraju region, ten jest dość zróżnicowany - jego oś stanowi Dolna Odra wpadająca do Zalewu Szczecińskiego. Region ten powstał wskutek postglacialnej ingresji morza w zagłębienie końcowe lobu lodowcowego. Zalew od strony Zatoki Pomorskiej zamykają dwie wyspy: Uznam i Wolin, których jądra tworzą wzniesienia morenowe pochodzące z okresu recesji fazy pomorskiej dochodzące jednocześnie w Wolinie do 115 m n.p.m. Przyrosły do nich przemodelowane eoliczne wały brzegowe zawężające cieśniny pomiędzy wyspami, a lądem.

Według dalszego podziału na mezoregiony fizyczno-geograficzne miasto i gmina Międzyzdroje położone są w obrębie Mezoregionu Uznam i Wolin (313.21) (Kondracki 1998). Dzieląc Mezoregion na mikroregiony, to w obrębie Gminy Międzyzdroje można wyróżnić:

1. Bramę Świny – stanowiącą obszar młodej przybrzeżnej akumulacji morskiej i eolicznej;



źródło: <http://bramaswiny.usz.edu.pl>



2. Pasma Wolińskie – stanowiące wysoki wał morenowy kończący się nad morzem falezą;
3. Pagórki Lubińsko – Wapnickie – oddzielone od pasma Wolińskiego obniżeniem równoleżnikowym wał morenowy nad Zalewem Szczecińskim;
4. Pojezierze Wolińskie – stanowiące zgrupowanie ośmiu jezior w środkowej części wyspy. Obszar pojezierza położony jest praktycznie na granicy gminy.



źródło: [https://pl.wikipedia.org/wiki/Pasma\\_Wolińskie](https://pl.wikipedia.org/wiki/Pasma_Wolińskie)

Podsumowując należy stwierdzić, że obszar miasta i gminy Międzyzdroje jest terenem bardzo urozmaiconym morfologicznie i charakteryzuje się wyjątkowo zróżnicowaną rzeźbą i genezą np. teren rozciągający się od Lubinia po wybrzeże Bałtyku zajmuje pas moreny czołowej z kulminacjami powyżej 100 m n.p.m, a zachodnia część wyspy Wolin od Starego Zdroju w Międzyzdrojach po Świnę w Świnoujściu, tworzy holocenańska mierzeja Przymorska z licznymi wydłami do 10 m n.p.m.

Geomorfologia terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wskazuje natomiast na to, że teren ten należy do fragmentu tzw. Bramy Świny, która jest ujściowym odcinkiem doliny dolnej Odry.

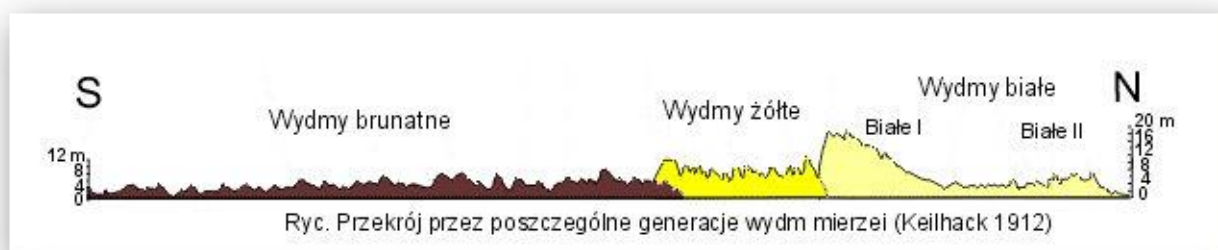
Brama Świny to obszar kilkudziesięciu mierzei, częściowo eolicznie przekształconych.

Obszar Bramy Świny utworzył się w holocenie, w okresie transgresji litorynowej. Nastąpił wówczas okres akumulacji piasków morskich oraz innych facji osadów brzegowych, z fauną zawierającą przewodni dla tego okresu gatunek *Littorina littorea*. Osady tego typu zostały nawiercone w spągach profili i tworzą je głównie piaski średnie, barwy szarej i ciemno szarej z kawałkami muszli.

Stopniowe wycofywanie się morza ku północy powodowało rozwój form brzegowych, głównie mierzei z ciągami wydłm brzegowych. Pomiedzy rejonem badań, a nie odległymi Wzgórzami Wolińskimi, mierzeja w końcowych fazach narastania odcięła od wód Zatoki Pomorskiej jedną z cieśnin ujściowych Odry. Pozostałością po tym jest szerokie zabagnione obniżenie tworzące nieckowaty jezior wchodzący od Jez. Wicko w głąb miasta Międzyzdroje - do wysokości mniej więcej ul. Gryfa Pomorskiego. Skraj tego terenu nachodzi na serie

piasków morskich. W wykonanych profilach grunty tego typu reprezentowane przez głównie piaski mierzejowo-rzeczne, drobne i średnie, barwy brązowej, szarobrunatnej i ciemno żółtej. Osady te zawierają domieszki części organicznych.

Trzy generacje wydm: brunatne, żółte i białe, są świadkami trzech głównych etapów zaniku morza i postępującego rozwoju linii brzegowej. Okres ten rozpoczął się u schyłku okresu atlantyckiego. Na rozpatrywanym terenie nawiercono piaski wydmowe najmłodszego ciągu wydm, równoległych do linii brzegowej (otw. nr 9 - 12 - patrz załącznik Nr 9 -12), nachodzących na osadu piaszczyste mierzei. W okresie subborealnym w obniżeniach międzywydmowych rozwijały się torfy, częściowo ponownie przysypanych przez piaski eoliczne (patrz rycina poniżej).



źródło: <http://bramaswiny.usz.edu.pl>



źródło: <http://bramaswiny.usz.edu.pl>

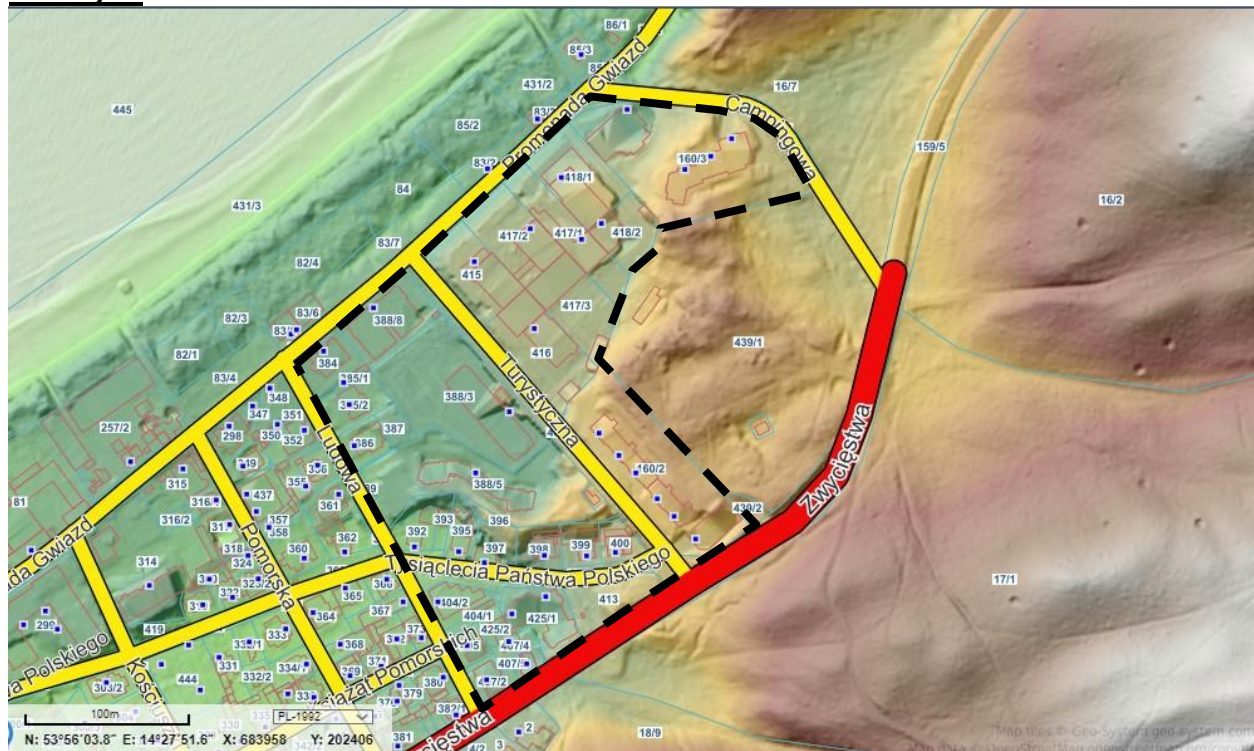
We wgłębnym podłożu, poniżej osadów mierzei, która posiada miąższość dochodzącą do 20 metrów, znajdują się osady plejstocenu. Są to gliny zwałowe, piaski gliniaste oraz utwory wodnolodowcowe: piaski i żwiry. Lokalnie między utworami czwartorzędowymi występują porwaki margli kredowych oraz jurajskich.

Rzeźba obszaru objętego planem charakteryzuje się terenem nachylonym od strony wschodniej granic opracowania planu opadając w kierunku zachodnim, tj. odpowiednio od rzędnych 16 m n.p.m do 6 m n.p.m. Deniwelacja terenu objętego planem wynosi 10 m

W wyniku przeprowadzonych badań wykazano również, że powierzchnia terenu, nadbudowana jest również od około 1,0 m do 1,4 m warstwą niekontrolowanych nasypów z uwagi na działalność antropogeniczną na tym terenie.

Podsumowując stwierdza się, że teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar zurbanizowany o powierzchni przekształconej, nadbudowanej niekontrolowanymi nasypami.

Teren będący przedmiotem analizy nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych.



źródło: Geoportal otwartych danych przestrzennych

#### 4.3 Warunki geologiczno – gruntowe.

Teren objęty planem znajduje się w obrębie peryferyjnej części platformy wschodnioeuropejskiej. W zasięgu wału pomorskiego, stanowiącego zachodnią część wału środkowopolskiego, a dokładnie na południowym skłonie antyklinorium pomorskiego. W obrzeżu wału pomorskiego istnieją liczne uskoki strefy strzaskań powstałe głównie w orogenezie alpejskiej. W rejonie będącym przedmiotem analizy wyróżnić można strefę dyslokacyjną Świnoujścia, która dzieli tę część regionu na poszczególne bloki.

Podłoże czwartorzędowe stanowią utwory mezozoiku. Od terenu położonego po zachodniej stronie jeziora Wicko Małe na wschód podłoże czwartorzędowe stanowią utwory jury górnej, czyli wapienie i margle piaszczyste, mułowce z glaukonitem i piaskowce. Na terenie miasta Międzyzdroje utwory mezozoiczne zalegają zazwyczaj na rzędnych od 20 m p.p.m do 80 m p.p.m.

Na analizowanym terenie miasta i gminy Międzyzdroje nie stwierdzono występowania osadów trzeciorzędowych, a osady czwartorzędowe reprezentowane są głównie przez plejstocenijskie utwory lodowcowe, wodnolodowcowe i zastoiskowe oraz przez holocenijskie osady morskie, rzecznomorskie, eoliczne i organogeniczne. Miąższość obszarów czwartorzędowych wynosi od 28 m do 100 m.

Obszar opracowania planu przypada na rejon, gdzie zbiega przylegających od wschodu wyniesień morenowych Wzgórz Wolińskich opadają ku obwałowaniom wydmy mierzei Bramy Świny. Mikroregion Bramy Świny jest obszarem młodoholocenijskim. Brama Świny to obszar kilkudziesięciu mierzei, częściowo eolicznie przekształconych.

Mierzeja Bramy Świny, położona jest w obrębie dwóch jednostek geologicznych: wału

pomorskiego i niecki szczecińskiej. Obie struktury położone są względem siebie równolegle z kierunku północno-zachodniego na południowo-wschodni.

Obszar Bramy Świny utworzył się w holocenie, w okresie transgresji litorynowej. Nastąpił wówczas okres akumulacji piasków morskich oraz innych facji osadów brzegowych, z fauną zawierającą przewodni dla tego okresu gatunek *Littorina littorea*. Osady tego typu zostały nawiercone w spągach profili i tworzą je głównie piaski średnie, barwy szarej i ciemno szarej z kawałkami muszli.

Za najstarsze osady plejstoceńskie na tym obszarze uznano piaski różnoziarniste z mułkami podścielające glinę zwałową zlodowacenia południowopolskiego. Zlodowacenie to osadziło na tych terenach również gliny zwałowe, zachowane w formie osadów wypełniających obniżenie podłoża lub ich rezydwa.

Na analizowanym terenie miasta i gminy Międzyzdroje nie stwierdzono występowania osadów trzeciorzędowych, a osady czwartorzędowe reprezentowane są głównie przez plejstoceńskie utwory lodowcowe, wodnolodowcowe i zastoiskowe oraz przez holocenijskie osady morskie, rzecznomorskie, eoliczne i organogeniczne. Miąższość obszarów czwartorzędowych wynosi od 28 m do 100 m.

Na podstawie przeprowadzonych badań terenowych stwierdza się, że dokumentowane podłoże rodzime jest niejednorodne, zbudowane jest z gruntów czwartorzędowych holocenijskich. Kierując się genezą gruntów i jednolitością ich parametrów geotechnicznych w podłożu na obszarze objętym planem wydzielono III warstwę geotechniczną, którą stanowią grunty niespoiste: piaski drobne, barwy jasno żółtej (Pd) genezy eolicznej. Grunt ten jest wilgotny, od rzędnej 0,2 m n.p.m. nawodniony, w stanie średnio zagęszczonym, o uogólnionym stopniu zagęszczenia wynoszącym  $I_D = 0,4$ . Grunty tego typu budują znakomitą większość uzyskanych profili.

Jak wspominałam powyżej obszar opracowania planu przypada na rejon, gdzie zbocza przylegających od wschodu wyniesień morenowych Wzgórz Wolińskich opadają ku obwałowaniom wydmowym mierzei Bramy Świny. Osady tego typu ( ${}_{pZ}^m Q_h$ ) budują przeważające partie w głębokiego podłoża i tworzą je głównie serie piasków wykształconych jako drobno- (Pd FSa) i średnioziarnistych (Ps MSa), z charakterystyczną zawartością kawałków muszli. Rozwiniętą bezpośrednio na osadach mierzei pokrywę eoliczną  ${}^e Q_h$  tworzą drobnoziarniste piaski (Pd FSa) barwy jasnożółtej, które w obrębie przymorskiego wału wydmowego sięgają od 2 m do ponad 5 m. Są to wydmy starsze (brunatne), powstałe w okresie subatlantyckim, które w wyniku erozji, obecnie są słabo zarysowane w rzeźbie terenu.

Warstwa powierzchniowa terenu objętego planem, w wyniku działalności człowieka została przemodelowana w odniesieniu do jej pierwotnej morfologii i stanowi ją gleba piaszczysta oraz lokalnie nasypy.

Podsumowując całościowo występujące warunki geologiczno – gruntowe należy stwierdzić, że w obszarze miejscowego planu zaliczają się one do warunków korzystnych, gdyż pod względem geotechnicznym przeważającą część uzyskanych profili w wyniku przeprowadzonych badań geotechnicznych stanowią nośne grunty, które stanowią serie piaszczyste (Ps MSa) w stanie średnio zagęszczonym (warstwy I), a także warstwa niekontrolowanych nasypów o miąższości od ok. 1,0 m do 1,4 m..

Mając na uwadze powyższe, oraz jeżeli poziom posadowienia przypada w gruntach piaszczystych (kategoria III) to dno wykopu należy ustabilizować chudym betonem, a ewentualne wody gruntowe obniżyć na czas robót ziemnych igłofiltrami, a obiekt zabezpieczyć trwale izolacją przeciwwodną. W przypadku wypadnięcia przebiegu kanałów w poziomie torfów, grunty organiczne należy wymienić (niewielka miąższość) na ławę piaskowo-żwirową.

#### 4.4 Wody powierzchniowe.

Według podziału hydrograficznego Polski (2007r.), obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie zlewni przymorza. Zlewnia zlokalizowana jest poza poddanym prognozie opracowaniem.

Kierunek odwodnienia poddawanego analizie terenu związany jest ze strefą wododziału I rzędu o charakterze pewnym (patrz załącznik Nr 5).

Odływ wód odbywa się zgodnie ze spadkami omawianego obszaru w kierunku obniżeń, a dalej do ww. zbiornika wodnego.

Informuje się, również że na obszarze opracowania planu nie występują wody powierzchniowe.

#### **4.5 Wody podziemne i występujące surowce mineralne.**

Według podziału hydrogeologicznego Polski omawiany obszar położony jest w obrębie regionu szczecińskiego (I) i podregionu wolińskiego (I 2), a dokładnie rejonu Międzyzdrojów – Wisielki (I 2<sub>B</sub>).

W rejonie Międzyzdrojów – Wisielki główny poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędowych na głębokości od 20 m do 40 m, lokalnie do 120 m. Jego miąższość wynosi do 40 m, a wydajności wynoszą od 30 do 70 m<sup>3</sup>h<sup>-1</sup>.

Na terenie Międzyzdrojów obserwuje się stały powolny trend obniżania zwierciadła wód podziemnych. Na analizowanym obszarze głębokość zalegania wód podziemnych pierwszego poziomu wodonośnego jest zróżnicowana, a przebieg hydroizobat wyraźnie nawiązuje do ukształtowania powierzchni terenu.

Na terenie opracowania przedmiotowego planu - w jego północnej części wody pierwszego poziomu wód gruntowych o zwierciadle swobodnym, lokalnie napiętym, zalegają średnio na poziomie 7,2 - 1,6 m p.p.t. (otw. nr 9 - 12 - patrz załącznik Nr 9 - 12), tj. na rzędnej około 0,1 - 1,1 m n.p.m.

Natomiast w jego zachodniej części (w większej części roku) wody pierwszego poziomu wód gruntowych mogą wystąpić na rzędnych od 0,5 m n.p.m. do 1 m n.p.m., czyli od około 5 m ppt. do 11 m ppt.

W sezonowym rytmie stanów wód podziemnych obserwuje się zazwyczaj jeden okres wzrostu od grudnia do maja z maksimum w kwietniu oraz jeden okres niżówkowy – od czerwca do listopada z minimum w sierpniu. Wody podziemne podobnie jak powierzchniowe charakteryzują się sezonowym rytmem zasilania, które ma miejsce głównie podczas roztopów wiosennych w wyniku obszarowej infiltracji wód roztopowych i opadowych. Roczne amplitudy stanów wód podziemnych są niewielkie – w roku suchym maksymalnie do 50 cm.

Informuje się również, że obszar objęty niniejszą prognozą **nie wchodzi w zakres Strefy Ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 102 – wyspa Wolin oraz jego strefy ochronnej** (patrz załącznik Nr 6 - *Mapa sozologiczna*), dla którego Decyzją znak DG/kdh/ED/489-6274/2000 z dnia 05 stycznia 2001r. Minister Środowiska zatwierdził „Dokumentację warunków hydrogeologicznych dla ustalenia ochrony zbiornika wyspy Wolin – GZWP Nr 102”, opracowaną w 2000r. w dokumentacji tej wyznaczono strefę ochronną zbiornika o powierzchni 128,9 km<sup>2</sup>, która to odpowiada mniej więcej granicy zbiornika (powierzchnia samego zbiornika wynosi 112,2 km<sup>2</sup>).

W granicach tej strefy wyznaczono obszary:

- 1) szczególnej ochrony „A” – dla wód podziemnych wykorzystywanych przez ludność do spożycia;
- 2) zwykłej ochrony „B” – obejmującej głównie grunty rolne poza obszarem zasilania i spływu wód podziemnych w kierunku ujęć;
- 3) specjalnej ochrony „C” - dla wód zanieczyszczonych lub zagrożonych zanieczyszczeniem (tereny zabudowy wiejskiej i miejskiej);
- 4) obszary złej jakości wód podziemnych „D”.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest również w wydzielonej w ramach wyspy Wolin Jednostce Nr II, gdzie poziom użytkowy wody zalega na głębokości około 20 m i pozbawiony jest on ochronnej warstwy nieprzepuszczalnej. Wobec powyższego ze względu na ochronę wód podziemnych zasadne jest wprowadzenie zakazu wprowadzenia ścieków, a nowe inwestycje powinny być poprzedzone analizą zapotrzebowania i zabezpieczenia w wodę.

Przedmiotowy teren poddawany analizie znajduje się również w zasięgu odwodnienia - leja depresyjnego (patrz załącznik Nr 5- *Mapa hydrograficzna*).

Nadmienia się również, że warunki wodne występujące na terenie planu zaliczają się do warunków wskazanych pod inwestycje jako korzystne, gdyż przez większą część roku wody gruntowe dążyć będą do rzędnych 0,5 m n.p.m. do 1 m n.p.m., z możliwością dalszego wzrostu, raczej krótkie ekstrema przypadające raz na kilkadziesiąt lat.

Na obszarze tym ponadto nie zaobserwowano występowania żadnych surowców mineralnych.

#### 4.6 Gleby.

Gleby obszaru objętego planem wytworzyły się głównie na piaskach i glinach akumulacji glacialnej.

Według K. Mikołajewskiego (1966) opisywany obszar wypełniają gleby bielcowe wytworzone z pisaków luźnych i słabo gliniastych.

Na terenie przedmiotowego opracowania dominują grunty antropogeniczne obszarów zabudowanych o zabudowie zwartej i przepuszczalności zróżnicowanej.

#### 4.7 Świat roślinny i zwierzęcy.

Według Geobotanicznego Podziału Polski (W. Szafer i K. Zarzycki, 1972r.) teren objęty planem leży w obrębie:

- Granic Państwa Holarktydy,
- Obszarze Eurosyberyjskim,
- Prowincji Niżowo - Wyżynnej – Środkowoeuropejskiej,
- Działu Bałtyckiego,
- Poddział Pas Równin Przymorskich i Wysoczyzn Pomorskich,
- Kraina Brzeg Bałtyku, Pobrzeże Bałtyckie,
- Okręg Zachodni.

Analizując świat roślinny i zwierzęcy terenu opracowania planu należy zauważyć, że szatę roślinną tworzą następujące gatunki drzew (Patrz załącznik Nr 4 - inwentaryzacja), będące jednocześnie pod ochroną jako pomniki przyrody, tj.:

- 1) P-20 - Dąb szypułkowy *Quercus robur* L. o nazwie "Warcisław I", o obwodzie 392 cm i wysokości 18 m (dz. 407/5, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 2a),
- 2) P-21 - Żywotnik olbrzymi *Thuja plicata* Don. o nazwie: "Rybacy (1)" o obwodzie 235 cm i wysokości 18 m (dz. 385, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 10);
- 3) P-22 - Żywotnik olbrzymi *Thuja plicata* Don. o nazwie: "Rybacy (2)" o obwodzie 194 cm i wysokości 18 m (dz. 385, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 10)
- 4) P-23 - Sosna zwyczajna i bluszcz pospolity *Pinus silvestris* L. i *Hedera helix* L. o nazwie „Przytuleni” o obwodzie 180 i 48 cm i wysokości 12 m (dz. 391, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowa 19 i ul. 1000-lecia Państwa Polskiego).

a także, w południowo - wschodniej części opracowania planu występuje również zielony skwer porośnięty drzewami, które stanowią głównie buki i klony.

Ponadto występują liczne gatunki krzewów ozdobnych zlokalizowane na terenie poszczególnych posesji oraz nieliczne klony, lipy, brzozy i sosny wzdłuż ulic na terenach poszczególnych posesji oraz w granicach linii rozgraniczających dróg.

Teren objęty planem stanowi obszar intensywnie zabudowany w związku z powyższym na obszarze tym stałe siedliska zwierząt nie występują, a tym bardziej zwierząt objętych ochroną gatunkową. Podczas inwentaryzacji zaobserwowano jedynie zwierzęta domowe - głównie koty.

Miasto Międzyzdroje jest ważnym korytarzem migracyjnym ptactwa o znaczeniu regionalnym.

#### 4.8. Warunki klimatyczne.

Według Prawdzica obszar Pomorza Zachodniego zalicza się do Krainy Pierwszej Nadmorskiej, która to charakteryzuje się 55% ilością wiatrów (w skali rocznej) wiejących od morza lub wzdłuż morza. W okresie zimowym zaznacza się duży udział wiatrów z kierunków SW i S, natomiast w okresie letnim z kierunków W.

Wiatry wiejące od morza, w tak dużym procencie powodują zmniejszenie amplitud termicznych, duży napływ czystego powietrza, zwiększenie ilości ozonu i występowania aerosolu morskiego.

Specyficzną cechą tego rodzaju klimatu jest położenie geograficzne na styku lądu i morza, co kształtuje bardzo specyficzny ostry i kapryśny klimat oraz dużą zmienność pogody.

W strefie brzegowej podczas występowania bryzy morskiej w czasie słonecznej pogody występuje zjawisko powstania aerosolu morskiego. W powietrzu zawarte są wówczas duże ilości cząstek jodu.

Patrząc na cyrkulację powietrza we wszystkich miejscowościach nadmorskich zauważyć można, że wyraźnie dają się wyróżnić dwa okresy: jesienno-zimowy od września do lutego, z przewagą wiatrów odlądowych i wiosenno-letnich, w którym dominują wiatry odmorskie.

Wiatry wiejące od morza są szczególnie korzystne dla terapii, bowiem powodują one zmniejszenie amplitud termicznych, wzrost i wyrównanie przebiegu wilgotności powietrza, wzrost prędkości wiatru, napływ czystego bezalergenowego powietrza, zwiększenie ilości ozonu, który w meteorologii jest uważany za wskaźnik czystości powietrza i występowanie aerosolu morskiego.

Dla porównania przyjmując, że w czasie występowania bryzy morskiej (przy 3 stopniu B.) na plaży występuje 100% aerosolu, to w odległości 500 m od plaży zmniejsza się jego zawartość w powietrzu do 50%, natomiast w odległości 1000 m od plaży jego wartość zupełnie zanika.

Zasięg występowania aerosolu w powietrzu uzależniony jest od siły wiatru oraz odkrycia lub zasłonięcia terenu.

Według podziału rolniczo-klimatycznego Polski R. Gumińskiego z 1954 r. cały obszar położony jest w strefie Północnej Dzielnicy Szczecińskiej (I), należącej do stosunkowo ciepłych i suchych.

Średnia temperatura stycznia waha się w granicach od  $-1,0^{\circ}\text{C}$  do  $-2,0^{\circ}\text{C}$ , natomiast średnia temperatura lipca w tym rejonie waha się od  $17,3^{\circ}\text{C}$  do  $18,6^{\circ}\text{C}$ .

Dni z przymrozkami występują tu od połowy października do połowy kwietnia, natomiast średni czas zalegania pokrywy śnieżnej to około 40-50 dni.

Średnia roczna suma opadów wynosi na tym obszarze przeciętnie od 480 mm do 580 mm. Dni z opadem jest przeciętnie 110 w roku.

Na terenie gminy przeważają wiatry zachodnie występują rocznie w 40% oraz południowe w 25%, których średnia prędkość kształtuje się w granicach 1,5 do 1,3 m/s.

Okres wegetacyjny trwa tutaj od 217 dni do 223 dni – rozpoczynając się na przełomie marca i kwietnia, a kończąc się w pierwszej dekadzie listopada.

Według A. Wosia (1996r.) obszar ten należy do Regionu Zachodniopomorskiego (VI), charakteryzującego się przewagą dni z pogodą umiarkowanie ciepłą (największa liczba dni, tj. 90), pochmurną z dużym zachmurzeniem (23 dni) i średnią temperaturą dobową od  $5,1^{\circ}\text{C}$  do  $15,0^{\circ}\text{C}$  oraz dobową temperaturą minimalną powietrza powyżej  $0^{\circ}\text{C}$  - średnio 90 dni w roku.

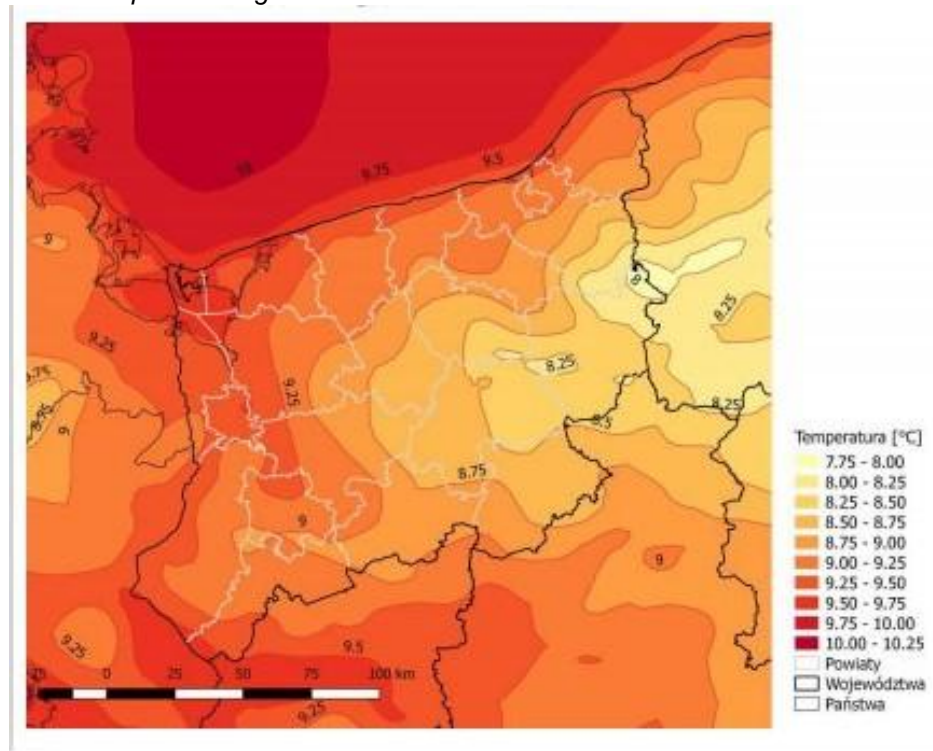
W Międzyzdrojach w porównaniu do innych regionów występuje stosunkowo dużo dni z pogodą przymrozkowo - umiarkowanie zimną z niewielkim zachmurzeniem oraz bez opadu. Najmniej w tym regionie notuje się dni z pogodą przymrozkową i umiarkowanie zimną z opadem (10 dni w roku) oraz dni z pogodą umiarkowanie mroźną z opadem ( 7 dni).

W omawianym regionie najmniej liczne są dni z pogodą przymrozkowo bardzo chłodną (32 dni), przymrozkowo umiarkowanie zimną (25 dni) oraz z przymrozkowo umiarkowanie zimną z dużym zachmurzeniem (9 dni). Rzadko zaobserwować można również na tym obszarze pogodę umiarkowanie mroźną z dużym zachmurzeniem (5 dni) oraz pogodę dość mroźną i mroźną zarówno pochmurną jak i z dużym zachmurzeniem. W regionie tym również występuje najmniejsza liczba dni z pogodą mroźną i jednocześnie opadem.

Podsumowując należy stwierdzić, że warunki klimatyczne charakteryzowanego obszaru są dość łagodne, o długim okresie wegetacyjnym i dużą ilością opadów w czasie trwania sezonu wegetacyjnego, a co za tym idzie dość dużą wilgotnością. Takie warunki klimatyczne sprzyjają rozwojowi szaty roślinnej wymagającej wilgoci.

Nie stwierdzono żadnego wpływu klimatu na faunę omawianego obszaru.

*Poniżej wykres średniej rocznej wartości temperatury powietrza w °C dla województwa zachodniopomorskiego w roku 2016.*



#### 4.9 Topoklimat .

*Topoklimat* to klimat niewielkich wycinków powierzchni Ziemi pozostający pod wpływem takich lokalnych czynników jak: rzeźba terenu (ze szczególnym uwzględnieniem ekspozycji i nachylenia zboczy), roślinność, stosunki wodne, rodzaj podłoża. Kryterium wiodącym wydzieleniu jednostek topoklimatycznych są równania bilansu cieplnego charakteryzujące wymianę energii na styku atmosfery i jej powierzchni. Dla godzin dziennych równanie przyjmuje postać:

$$K_{\downarrow} + (S) = K_{\uparrow} + L + B + P + E$$

a dla godzin nocnych:

$$P + B + E + (S) = L$$

gdzie:  $K_{\downarrow}$  - całkowite promieniowanie słoneczne (bezpośrednie i rozproszone),  $K_{\uparrow}$  - odbite od podłoża promieniowanie słoneczne, (S) – ciepło wyzwolane sztucznie podczas procesów spalania, L – promieniowanie ciepłe podłoża (wypromieniowanie efektywne) w zakresie długofalowym, B – wymiana cieplna między powierzchnią graniczną a podłożem wskutek



przewodzenia, P – wymiana ciepła między powierzchnią graniczną a atmosferą wskutek konwekcji, E – wymiana ciepła utajonego wskutek parowania lub kondensacji wody.

Dla potrzeb **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje** wyznaczono następujące rodzaje jednostek bilansowych powierzchni czynnej (patrz załącznik Nr 7- mapa topoklimatyczna):

### C. Powierzchnie zabudowane

**1. dobrze przewietrzane partie wierzchowinowe i zboczowe** – powierzchnie z występowaniem członu S w bilansie cieplnym i ze stosunkowo dużymi wartościami składnika P; w przypadku zabudowy zwartej nawet przy dobrym przewietrzaniu istnieje niebezpieczeństwo zalegania zanieczyszczeń w warstwie przyziemnej.

51b. o zabudowie zwartej

Przeprowadzona analiza obszaru objętego planem nie wykazuje większego zróżnicowania pod względem jednostek bilansowych powierzchni czynnej (topoklimatów) - dominują dobrze przewietrzane obszary zabudowane, gdzie warunki usłonecznienia są dobre, występuje swobodne nawietrzanie i przewietrzanie terenu. Na ogół nie występują tu mgły radiacyjne oraz stagnowanie zimnego powietrza, ale istnieje niebezpieczeństwo zalegania zanieczyszczeń w warstwie przyziemnej.

Oceniając występowanie topoklimatów dla potrzeb rozwoju zabudowy usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej, przyjmuje się, że na analizowanym terenie występujący typ topoklimatów jako korzystny, gdyż lokalizacja istniejącej zabudowy nie zaburza poziomej wentylacji powietrza.

Nadmienia się również, że na rozprzestrzenianie się substancji zanieczyszczających znaczny wpływ mają prędkości oraz kierunki wiatrów. W Międzyzdrojach mamy przewagę wiatrów W i WSW.

Poddając analizie natomiast cisze wiatrowe i małe prędkości wiatru, które pogarszają poziomą wentylację powietrza, przyczyniającą się do wzrostu stężeń zanieczyszczeń. Prędkość wiatru wpływa na tempo przemieszczania powietrza wraz z zanieczyszczeniami, natomiast kierunek decyduje o trasie ich transportu. Prędkość wiatru w odniesieniu do wyników modelowania analizuje się poprzez podanie jej średnich wartości 1-godzinnych (na wysokości 10m), stąd też trudno odnieść to do mierzonych wartości prędkości wiatru na stacjach synoptycznych, gdzie uśredniane są wartości jednonominutowe.

Dodatkowo prędkość wiatru w znacznym stopniu zależy od lokalnych warunków terenowych takich jak kanion uliczny, obecność przeszkód itp.

Podsumowując stwierdza się, że obszar objęty granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać, za korzystny dla zabudowy.

Dla obszaru objętego granicami planu przyjęto również podział odpowiadający jednostkom biotopoklimatu, uwzględniający obecność obszarów sąsiadujących z terenem w dużej mierze zabudowanych i ich oddziaływanie na organizm ludzki oraz terenów wolnych niezabudowanych.

Mając na uwadze powyższe wykazano, że na terenie objętym granicami opracowania planu wyróżniono typ bioklimatu (załącznik Nr 7a) **Radiacyjno-refleksowy** - obejmuje w tym przypadku teren dość mocno zabudowany (kolor brązowy na mapie). To najbardziej obciążający typ biotopoklimatu, organizm człowieka narażony jest tu na duży do bardzo dużego stresu gorąca i niebezpieczeństwo przegrzania, dla osiągnięcia równowagi cieplnej organizmu konieczne jest stosowanie przewietrzania.

#### 4.10 Przyrodnicze uwarunkowania i predyspozycje zagospodarowania terenu.

Teren objęty procedurą sporządzenia miejscowego planu stanowi teren zabudowany, dlatego też trudno jest mówić o I stopniu degradacji dla tego obszaru (patrz załącznik Nr 4 - inwentaryzacja).

Przeobrażenia związane z działalnością człowieka na omawianym terenie dotyczą głównie szaty roślinnej, wierzchniej warstwy gruntowej oraz pierwszego poziomu wód gruntowych, a także w niewielkim stopniu warunków topoklimatycznych.

Nie określa się przydatności terenu ze względu na jakość gleb, gdyż charakteryzują się one dość wysokim stopniem przekształcenia.

Stosunki wodne poddanego analizie terenu w ocenie dokonanej na potrzeby fizjografii uznać należy za dobre, z uwagi na występujący poziom wód gruntowych, który kształtuje się na poziomie ok. 10,0 m p.p.t - 5,0 m p.p.t.

Przedmiotowy teren znajduje się w zasięgu odwodnienia - leja depresyjnego (patrz załącznik Nr 6 - mapa sozologiczna).

Pod względem przepuszczalności gruntów teren posiada przepuszczalność zróżnicowaną – podłoże gruntowe stanowią piaski w stanie średniozagęszczonym i zagęszczonym oraz nasypy antropogeniczne (patrz załącznik Nr 5 - *Mapa hydrograficzna*).

Podsumowując całościowo występujące warunki geologiczno – gruntowe należy stwierdzić, że w obszarze planu zaliczają się one do warunków korzystnych, z uwagi na warstwę podłoża, którą stanowią niemal wyłącznie piaski w stanie średnio zagęszczonym i oraz piaski drobne oraz warstwa niekontrolowanych nasypów o miąższości ok. 1,0 m - 1,4 m.

Mając na uwadze powyższe stwierdza się, że pomimo dobrych warunków geologiczno gruntowych, dla przedmiotowego terenu przed realizacją nowej planowanej inwestycji wskazane jest przeprowadzenie badania geotechnicznego z sondowaniem w celu stwierdzenia stopnia zagęszczenia poszczególnych warstw gruntu.

Poddając analizie budowę geologiczną osadów powierzchniowych, stwierdzono, że warunki występowania poziomu wód gruntowych i rzeźba terenu **pod względem (przydatności) terenu pod zabudowę typu ogólnego** na obszarze planu kwalifikuje się do **rejonu o warunkach korzystnych (K), gdzie:**

- występują grunty niespoiste: piaski drobne w stanie średnio zagęszczonym o zwierciadle wód gruntowych na głębokości ok. 10,0 - 5,0 m p.p.t.;
- w niewielu przypadkach na terenie objętym granicami opracowani występują grunty słabospoiste (piaski drobne) wilgotne i nawodnione, luźne lub średniozagęszczone (II warstwa geotechniczna) - zagęszczone dopiero w III warstwie geotechnicznej.
- występują grunty nasypowe o zróżnicowanym podłożu;
- teren jest zboczowy łagodnie opadający w kierunku zachodnim.

Na terenie opracowania miejscowego planu, po przeprowadzeniu badań warunków topoklimatycznych stwierdzono, że obszar opracowania miejscowego planu nie wykazuje zróżnicowania pod względem jednostek bilansowych powierzchni czynnej (topoklimatów). Zaobserwowano występowanie jednego typu topoklimatu, tj. topoklimatu powierzchni zabudowanych na terenach dobrze przewietrzanych o zabudowie zwartej.

Oceniając występowanie topoklimatów dla potrzeb rozwoju zabudowy usług turystyki oraz zabudowy mieszkaniowej zarówno wielo jak i jednorodzinnej wraz z towarzyszącą jej zabudową usługową, przyjmuje się, że na analizowanym terenie występujący typ topoklimatów jest korzystny dla preferowanej zabudowy, gdyż lokalizacja ulic analizowanego obszaru miasta wpływa korzystnie na poziomą wentylację powietrza tego obszaru.

Podsumowując uwarunkowania przyrodnicze oraz predyspozycje do zagospodarowania terenu, należy stwierdzić, że:

**1. W zakresie zasobów i walorów środowiska abiotycznego:**

- obszar planu posiada typową budowę geologiczną dla obszarów młodoglacjalnych;
- rzeźba i geomorfologia oraz działalność erozyjno – akumulacyjna tworzy mało zróżnicowaną przestrzeń krajobrazową, bez wyraźnych dominant wysokościowych.

**2. W zakresie zasobów wód podziemnych:**

- użytkowy poziom wodonośny występuje w obrębie osadów czwartorzędowych od 20m do 40 m, lokalnie do 120 m. Jego miąższość wynosi do 40 m, a wydajności wynoszą od 30 do 70 m<sup>3</sup>h<sup>-1</sup>.
- zwierciadło wód gruntowych występuje na poziomie poniżej 5 m p.p.t, a jego wahania głównie uzależnione są od ilości opadów atmosferycznych.

### **3. W zakresie przydatności terenów pod zabudowę:**

- w rejonach o warunkach średnio korzystnych i korzystnych wskazana jest zabudowa nie stanowiąca elementów dysonansu w krajobrazie;
- dla każdej inwestycji budowlanej, kubaturowej bądź liniowej należy wykonywać dokumentację warunków geologiczno – inżynierskich oraz według decyzji kompetentnych organów Urzędu Miasta raporty o oddziaływaniu na środowisko.

Podsumowując stwierdzono, że teren opracowania planu posiada warunki korzystne do wprowadzenia nowych potencjalnych inwestycji, jednak typowe dla NE części Międzyzdrojów.

Na podstawie omówionej oceny stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych, ze szczególnym uwzględnieniem zmian jego poszczególnych komponentów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego przyjmuje się następujące kierunki kształtowania i ochrony środowiska:

- utrzymanie ciągłości przyrodniczej i przestrzennej wszystkich elementów osnowy ekologicznej miasta,
- zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu objętego planem,
- respektowanie lokalnych warunków rzeźby przy projektowaniu kwartałów zabudowy,
- kompleksowa realizacja miejskich układów kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- budowę, rozbudowę i modernizację miejskich układów kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- ochronę historycznego układu siatki ulic, przestrzeni publicznych, linii zabudowy, gabarytów i formy obiektów budowlanych;
- uszanowanie lokalnych tradycji budowlanych, w zakresie używania materiałów, technik i tradycji budowlanych, podczas remontów, renowacji, adaptacji, rozbudowy itp. historycznych budynków;
- kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej;
- preferowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła wraz z pomocą Funduszu Ochrony Środowiska dla osób zmieniających źródło ciepła na niskoemisyjne.

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

Brak realizacji opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym 20 miasta Międzyzdroje, pomiędzy ulicami: Ludową, Promenada Gwiazd, Campingowa, Zwycięstwa (patrz załącznik Nr 2) może spowodować znaczące zmiany w środowisku przyrodniczym, z uwagi na agresywną presję inwestorów lokalizujących budynki wysokie i wysokościenne za pomocą narzędzia jakie stanowi możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy na podstawie, tzw. "dobrego sąsiedztwa", a co za tym idzie stopniowy zanik historycznej zabudowy, już obecnie znikomej w tej części miasta, a także znaczną dysharmonię w krajobrazie miasta Międzyzdroje.

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

Realizacja 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje, 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 do projektu poddanego analizie terenu objętego granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, 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 planu mogła mieć wpływ na jakość środowiska przyrodniczego tego obszaru, czy sąsiadującego z nim obszaru Natura 2000.

Nowe potencjalne inwestycje zmierzać będą głównie w kierunku wprowadzenia ładu przestrzennego na tym obszarze, gdyż wprowadzają możliwość nowej zabudowy o parametrach niższych niż występujące przypadkowe sąsiedztwo, w tej okolicy oraz obowiązująca zmiana planu ogólnego z 1999 r. na części terenu objętego planem.

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 barier dla mas migrującego powietrza i właściwego przewietrzania. Konieczne jest jednak bezsporne respektowanie wszystkich ustaleń sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wytycznych wskazanych w przedmiotowej prognozie.

Podsumowując: Poddając analizie opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który ściśle ustala przeznaczenie terenu dla zaprojektowanych terenów elementarnych, stwierdza się, że przyszłe projektowane inwestycje nie powinny mieć negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową tej części miejscowości. Jednak dla zachowania równowagi środowiska przyrodniczego na analizowanym obszarze niezbędne jest przestrzeganie ustaleń planu i prognozy w zakresie zasad korzystania ze środowiska.

Wskazane w projekcie miejscowego planu przeznaczenie terenu stwarza szereg wymagań dla realizacji nowo projektowanych inwestycji, tj. nowo sporządzony plan ustala:

- 1) Na wszystkich terenach elementarnych plan ustala:
  - a) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
  - b) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu,
  - c) nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych;
  - d) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli i szarości, oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, szkło, itp. - nie dotyczy budynków wpisanych do rejestru zabytków.
- 2) Na terenach zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej nakazuje się realizację elewacji (pierzei) o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.
- 3) Zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej. W przypadku niezbędnych wycięć należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności.

- 5) Zachowanie i objęcie ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi uznanych z mocy Uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr LVII/559/14 z dnia 28 sierpnia 2014 r. następujących pomników przyrody, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) P-20 - Dąb szypułkowy *Quercus robur* L. o nazwie "Warcisław I", o obwodzie 392 cm i wysokości 18 m (dz. 407/5, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 2a),
  - b) P-21 - Żywotnik olbrzymi *Thuja pilicata* Don. o nazwie: "Rybacy (1)" o obwodzie 235 cm i wysokości 18 m (dz. 385, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 10);
  - c) P-22 - Żywotnik olbrzymi *Thuja pilicata* Don. o nazwie: "Rybacy (2)" o obwodzie 194 cm i wysokości 18 m (dz. 385, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 10)
  - d) P-23 - Sosna zwyczajna i bluszcz pospolity *Pinus silvestris* L. i *Hedera helix* L. o nazwie „Przytuleni” o obwodzie 180 i 48 cm i wysokości 12 m (dz. 391, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowa 19 i ul. 1000-lecia Państwa Polskiego)
- 6) Nakaz oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.
- 7) Obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.
- 8) Obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji, tj. odpowiedniego zagospodarowania placu budowy, w tym również w zakresie usunięcia humusu jedynie na niezbędnej powierzchni terenu;
- 9) Zakaz lokalizacji inwestycji:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi - a więc i na zdrowie ludzi,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.
- 10) Nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej.
- 11) Jakiegokolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.
- 12) Zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby;
- 13) Zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu, to znaczy poprzez separatory lub też bezpośrednio do sieci;
- 14) Obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza;
- 15) Obowiązek zastosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej; ponadto wskazano na:
  - spełnienie wymogów ochrony środowiska dla każdej nowej inwestycji,
  - bezwzględne wyegzekwowanie prawidłowego funkcjonowania systemu odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- 16) Dążenie do wykorzystywania energii cieplnej przyjaznej dla środowiska,
- 17) Zapewnianie odpowiedniego klimatu akustycznego.

W związku z powyższym projekt przedmiotowego opracowania mpzp został zaprojektowany w taki sposób, aby:

- projektowane elementy zagospodarowania były odpowiednio dostosowane skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury,
- został zachowany niezbędny udział powierzchni biologicznie czynnej.

### Reasumując:

Zastosowanie się do niniejszej prognozy i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 omawiany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zgodny z zasadami ochrony środowiska.

## **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 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, tj. na:**

### **7.1 Park Narodowy**

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar położony w części wschodniej miasta w obrębie geodezyjnym 20 miasta Międzyzdroje, położony jest pomiędzy ulicami: Ludową, Promenada Gwiazd, Campingową i Zwycięstwa, **nie wchodzi w zakres Parku Narodowego, ani jego otuliny - jedynie z nim pośrednio sąsiaduje** - w odległości około od 8,0 do 178 m, oddzielony jest on ul. Campingową, Kawczą Górą oraz ul. Zwycięstwa, będącą drogą wojewódzką nr 102.

Obowiązującymi aktami prawnymi dotyczącymi istnienia i ochrony poddanego analizie Parku Narodowego są:

- 1) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 marca 1960 r. w sprawie utworzenia Wolińskiego Parku Narodowego (Dz. U. nr 14, poz. 79);
- 2) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1726, z późn. zm.);
- 3) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 stycznia 1996 r. w sprawie Wolińskiego Parku Narodowego (Dz. U. nr 4, poz. 30);
- 4) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 2 lipca 2003r. w sprawie nadania statutu Wolińskiemu Parkowi Narodowemu (Dz. U. z 2005r. Nr 136, poz. 1298).

Zgodnie z art. 8, pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1726, z późn. zm.) Park Narodowy został utworzony w celu „w celu zachowania różnorodności biologicznej, zasobów, tworów i składników przyrody nieożywionej i walorów krajobrazowych, przywrócenia właściwego stanu zasobów i składników przyrody oraz odtworzenia zniekształconych siedlisk przyrodniczych, siedlisk roślin, siedlisk zwierząt lub siedlisk grzybów”.

Woliński Park Narodowy z punktu widzenia środowiskowego można podzielić na trzy typy (rodzaje) krajobrazu, tj.:

- 1) Krajobraz dominujący na terenie Wolińskiego Parku stanowi pasmo wzniesień moreny czołowej graniczące na odcinku ok.15 km z morzem. Najwyższe aktywne klify osiągają tu wysokość 95m. Natomiast abrazja klifowego wybrzeża corocznie przesuwają linię brzegu o około 80 cm. Wzgórza morenowe, które zajmują około 75% powierzchni parku najwyższą wysokość - 115 m n.p.m., osiągają w kulminacji Grzywacza.
- 2) Krajobraz delty Świny z kilkadziesiątoma bagnistymi wysepkami, które rozdzielone są licznymi kanałami cieśniny Świny. Na terenie tym proces jego formowania jest również stale aktywny – corocznie zmienia się konfiguracja dna, powstają nowe płycizny, wysepki.
- 3) Krajobraz pojezierza z polodowcowymi jeziorami, ozami i kemami (okolice Warnowa) oraz niewielka część Parku, którą zajmuje rozległy obszar sandru (Wapnica-Karnocice).

Na wyspie Wolin stwierdzono ponadto występowanie ponad 1300 gatunków roślin naczyniowych, w tym wielu gatunków chronionych i rzadkich, z tej liczby około 600 żyje na terenie samego Parku.

Fauna wyspy jest bardzo zróżnicowana i bogato reprezentowana przez gatunki rzadkie. Przez Wyspę Wolin przebiega główny szlak przelotu ptaków wzdłuż wybrzeża Bałtyku. Na terenie parku stwierdzono występowanie ponad 230 gatunków ptaków, w tym lęgowych: bielika, wodniczki, biegusa zmiennego, muchołówki małej. Park spełnia doniosłą rolę w ochronie ptaków wodno-błotnych, które tutaj znajdują spokój oraz bazę pokarmową, szczególnie w okresie wiosennych i jesiennych wędrówek. Na wodach parku zimuje lub odpoczywa w czasie migracji wiele tysięcy ptaków, spotykane są stada np. traczy liczące kilka tysięcy ptaków. Aktualnie m.in. prowadzona jest restytucja puchacza. Z bogatego świata owadów zachowały się m.in. siedliska największego polskiego chrząszcza jelonka rogacza oraz związana z obumierającymi dębami pachnica dębowa. Na terenie parku oznaczono 3 nowe dla nauki gatunki: chrząszcza *Teredus opacus* i 2 gatunki skoczogonków (*Collembola*). Wody Zatoki Pomorskiej stanowią biotop wielu gatunków zwłaszcza ryb w tym anadromicznych (łosoś, troć) oraz coraz radszych ssaków morskich – foki szarej i morświna. Lasy parku to siedliska dla licznie występujących dzików oraz saren i jeleni, a z drapieżników: lisów, borsuków i kun. Wśród gatunków nowo przybyłych na tereny Wolina oprócz jenota, norki amerykańskiej czy piżamka uwagę zwraca szop pracz.

Podsumowując z punktu widzenia realizacji miejscowego planu należy stwierdzić, że jego realizacja **nie będzie skutkowałą wpływem** na sąsiadujący z nim Woliński Park Narodowy, a dopuszczalne potencjalne inwestycje na tym terenie na pewno nie będą na niego oddziaływać, tj. ani na jego krajobraz, ani na jego florę, czy faunę. Informuje się również, że zaproponowane w planie przeznaczenie terenu nie dopuszcza realizacji żadnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze w świetle przepisów odrębnych.



Mapa z lokalizacją Wolińskiego Parku Narodowego i lokalizacją opracowania planu.

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

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

7.4 **Obszar Chronionego Krajobrazu** – nie występuje na terenie planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

#### 7.5 **Obszar Natura 2000**

Obszar Natura 2000 nie występuje na terenie planu objętego niniejszą prognozą, natomiast występuje w jego pośrednim i dalszym sąsiedztwie (patrz załącznik nr 8a i 8b). I tak odpowiednio:

- Najbliżej, tj. 8,0 m od wschodniej granicy opracowania planu (E), znajduje się okalający miasto obszar Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 (Dyrektywa Siedliskowa). Na terenie poddawanym prognozie we wskazanej wyżej odległości zaprojektowano teren przeznaczony pod: tereny zabudowy usług turystycznych oraz tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem UTH.1.

Przewidywane zagrożenia dotyczące obszaru Natura 2000 to: *Przekształcenia fitocenozy w wyniku naturalnych procesów sukcesyjnych powodujące zanik typowych biotopów, głównie łąk niskoturzycowych i solniskowych, będącymi naturalnymi siedliskami unikalnej flory i rzadkich gatunków ptaków. Presja drapieżników jest przyczyną dużych strat w lęgach wielu ptaków. Porzucanie tradycyjnych sposobów użytkowania ziemi (wypas i koszenie) umożliwi rozwój szuwarów trzcinowych i wysokich, kępiastych traw. Oddziaływania antropogeniczne: kłusownictwo, zanieczyszczenia środowiska (bliskość portu, składowisko odpadów, dzikie wysypiska odpadów).*

Zgodnie z art. 33 ust.1 ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1726, z późn. zm.) [Zakazy obowiązujące na obszarach Natura 2000]

"Zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami."

art.34 ust.1 ww. ustawy natomiast mówi, że *"Jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych, właściwy miejscowo regionalny dyrektor ochrony środowiska, (...), może zezwolić na realizację planu lub działań, mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 lub obszary znajdujące się na liście, o której mowa w art. 27 ust. 3 pkt 1, zapewniając wykonanie kompensacji przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000"*.

Przeprowadzona analiza wykazała, że zamierzone projektowane przeznaczenie terenu, tj. jego lokalizacja jak i potencjalna realizacja **nie może spowodować żadnych z ww. zagrożeń.**

**W związku z powyższym projektowane zagospodarowanie terenu nie będzie skutkowało negatywnym wpływem na sąsiadujący z miejscowym planem obszar Natura 2000.**

Informuje się również, że analizując Waloryzację przyrodniczą województwa zachodniopomorskiego (2010) na terenie objętym planem oraz przeprowadzając inwentaryzację przyrodniczą nie wykazano występowania siedlisk przyrodniczych będących pod ochroną, a planowane zamierzenia inwestycyjne na pewno nie będą miały wpływu na sąsiadujący obszar Natura 2000.



**W związku z powyższym projektowane zagospodarowanie terenu nie będzie skutkowało negatywnym wpływem na siedliska wskazane do ochrony w przedmiotowym obszarze Natura 2000.**

- Nieco dalej, tj. w odległości około 120 m od N granic planu znajdują się: obszar **Natura 2000 Ostoja na Zatoce Pomorskiej PLH 990002** (Dyrektywa Siedliskowa) oraz obszar **Natura 2000 Zatoka Pomorska PLB 990003** (Dyrektywa Ptasia).

Przewidywane zagrożenia dotyczące obszaru Natura 2000:

- 1) Ostoja na Zatoce Pomorskiej PLH 990002 (Dyrektywa Siedliskowa) stanowiąca typ ostoi G, gdzie przewidywane zagrożenia stanowią: *plany lokowania tu farm elektrowni wiatrowych. Dla morskich zwierząt zagrożeniem mogą być również pewne formy rybołówstwa - sieci stawne i sznury hakowe.*
- 2) Zatoka Pomorska PLB 990003 (Dyrektywa Ptasia) stanowiąca typ ostoi F, gdzie przewidywane zagrożenia stanowią: *plany lokowania tu farm elektrowni wiatrowych. Zagrożeniem dla ptaków mogą być również pewne formy rybołówstwa - sieci stawne i sznury hakowe.*

Podsumowując powyższe należy stwierdzić, że przeprowadzona analiza wykazała, że projektowane przeznaczenie terenu **nie spowoduje żadnego z ww. zagrożeń i nie będzie miało negatywnego wpływu na sąsiadujący obszar Natura 2000.**

- Dość daleko, tj. w odległości około 178 m od NE strony granicy opracowania poddanemu analizie planu znajduje się obszar **Natura 2000 Delta Świny PLB 320002** (Dyrektywa Ptasia), gdzie przewidywane zagrożenia dotyczące niniejszego obszaru Natura 2000 to: *zanieczyszczenie przez przemysł i Żeglugę, zlokalizowane w obrębie obszaru wysypisko odpadów komunalnych m. Świnoujścia, zaniechanie wypasu, wiosenne wypalanie roślinności, pewne formy rybołówstwa (sieci stawne), obwałowania niektórych wysp wstrzymujące zalewy, eutrofizacja. Pozyskiwanie trzciny, nadmierna koncentracja ruchu turystycznego.*

Podsumowując powyższe należy stwierdzić, że przeprowadzona analiza wykazała, że projektowane przeznaczenie terenu **nie spowoduje żadnego z ww. zagrożeń i nie będzie miało negatywnego wpływu na sąsiadujący obszar Natura 2000 z uwagą między innymi na dość znaczną odległość.**

Podsumowując należy stwierdzić, że realizacja projektu planu poddawanego analizie **nie będzie miała wpływu na sąsiadujące pośrednio obszary Natura 2000.**

7.6 **Pomniki Przyrody** – na terenie planu objętego niniejszą prognozą, rosną cztery drzewa uznane z mocy Uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr LVII/559/14 z dnia 28 sierpnia 2014 r. za pomniki przyrody, do których należą:

- 1) **P-20** - Dąb szypułkowy *Quercus robur* L. o nazwie "Warcisław I", o obwodzie 392 cm i wysokości 18 m (dz. 407/5, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 2a),
- 2) **P-21** - Żywotnik olbrzymi *Thuja pilicata* Don. o nazwie: "Rybacy (1)" o obwodzie 235 cm i wysokości 18 m (dz. 385, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 10);
- 3) **P-22** - Żywotnik olbrzymi *Thuja pilicata* Don. o nazwie: "Rybacy (2)" o obwodzie 194 cm i wysokości 18 m (dz. 385, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 10)
- 4) **P-23** - Sosna zwyczajna i bluszcz pospolity *Pinus silvestris* L. i *Hedera helix* L. o nazwie „Przytuleni” o obwodzie 180 i 48 cm i wysokości 12 m (dz. 391, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowa 19 i ul. 1000-lecia Państwa Polskiego).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje ustala zachowanie i objęcie ochroną ww. pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi ww. form ochrony przyrody.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że **realizacja projektu planu poddawanego analizie utrzymuje ww. formy ochrony i nie będzie miała na nie wpływu.**

- 7.7 **Stanowiska Dokumentacyjne** – nie występują na terenie planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.8 **Użytki Ekologiczne** – nie występują na terenie planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.9 **Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe** – nie występują na terenie planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.10 **Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów** – nie występuje na terenie 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 planu objętego niniejszą prognozą oraz w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.12 **Strefy ochrony uzdrowiska** – nie występują na terenie planu objętego niniejszą prognozą.
- 7.13 **Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej** – Na terenie objętym planem znajdują się następujące strefy obszarów zabytkowych objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) Fragment układu urbanistycznego miasta Międzyzdroje w granicach określonych na rysunku planu, wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) i gminnej ewidencji zabytków (GEZ), objęty także strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego uzdrowiska Międzyzdroje;
  - 2) Obszar Kulturowo - Krajobrazowy OKK 30 "*Zachodniopomorski Pas Nadmorski*" (obejmuje obszar Międzyzdrojów), w zakresie którego zaleca się, zachowanie charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego poprzez:
    - a) ochronę historycznego układu siatki ulic, przestrzeni publicznych, linii zabudowy, gabarytów i formy obiektów budowlanych;
    - b) uszanowanie lokalnych tradycji budowlanych, w zakresie używania materiałów, technik i tradycji budowlanych, podczas remontów, renowacji, adaptacji, rozbudowy itp.;
    - c) kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu Międzyzdrojów wpisanego do GEZ plan ustala:

- 1) ochronę układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których zachowało się w dużym stopniu historycznie ukształtowanie, rozplanowanie i zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych uzdrowskiego charakteru Międzyzdrojów poprzez:
  - a) ochronę rozplanowania dróg,
  - b) ochronę historycznie ukształtowanych szerokości frontów parceli i działek,
  - c) ochronę istniejącego rozplanowania zabudowy działek,
  - d) ochronę formy architektonicznej zabudowy (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty i proporcje wysokościowe, formy dachów, zasadnicze proporcje i kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał,
  - e) ochronę zieleni komponowanej (obsadzenie dróg, starodrzew w obrębie działek): jej układ i skład gatunkowy;

- 2) obowiązek utrzymania zasadniczych elementów układu przestrzennego określonych w pkt 1;
- 3) współdziałanie z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obszarów chronionych ustaleniami planu;
- 4) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, oraz architektonicznych form zabudowy występujących w obrębie miejscowości, zgodnie z pkt 1;
- 5) przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy dawnej, ustala nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów i elewacjach, takich jak: cegła, dachówka ceramiczna.

**W związku z powyższym należy stwierdzić, że realizacja projektu planu poddawanego analizie utrzymuje ww. formy ochrony i nie będzie miała na nie wpływu.**

#### **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.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego do którego, opracowana jest niniejsza prognoza, został zaprojektowany w taki sposób, aby uwzględniał 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje uwzględnia wszystkie cele i zamierzenia ochrony środowiska zawarte w przepisach prawa, a w szczególności obszarów i obiektów chronionych określonych pkt. 7 niniejszej prognozy, poprzez obowiązek stosowania zasad ujętych w przepisach odrębnych.

Nadmienia się również, że plan poddawany analizie został zaprojektowany w taki sposób, aby jego ustalenia nie miały jakiegokolwiek wpływu ani na sąsiadujący z nim Woliński Park Narodowy, ani specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, ani na żadne inne obszary prawnie chronione wyznaczone zgodnie z obowiązującymi dyrektywami unijnymi.

Omawiany dokument, dla którego opracowywana jest przedmiotowa prognoza uwzględnia również cele i wymagania realizowane w obiektach prawnie chronionych wg kryteriów IUCN (Światowej Unii Ochrony Przyrody), do których należy zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów.

Na całym obszarze planu ponadto wyznaczono powierzchnię biologicznie czynną: na poziomie nie mniejszym niż 30% powierzchni działki.

#### **9. 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:**

##### **9.1 Różnorodność biologiczną.**

Omawiany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje został opracowany w taki sposób, aby oddziaływania potencjalnych inwestycji były znikome w stosunku do obecnego użytkowania terenu.

Projekt ten w 100% zachowuje istniejącą wartościową różnorodność biologiczną, na co ewidentnie wskazuje zapis *"Ustala się zachowanie i objęcie ochroną zgodnie z przepisami*

odrębnymi uznanych z mocy Uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr LVII/559/14 z dnia 28 sierpnia 2014 r. następujących pomników przyrody, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **P-20** - Dąb szypułkowy *Quercus robur* L. o nazwie "Warcisław I", o obwodzie 392 cm i wysokości 18 m (dz. 407/5, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 2a),
- 2) **P-21** - Żywotnik olbrzymi *Thuja plicata* Don. o nazwie: "Rybacy (1)" o obwodzie 235 cm i wysokości 18 m (dz. 385, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 10);
- 3) **P-22** - Żywotnik olbrzymi *Thuja plicata* Don. o nazwie: "Rybacy (2)" o obwodzie 194 cm i wysokości 18 m (dz. 385, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 10)
- 4) **P-23** - Sosna zwyczajna i bluszcz pospolity *Pinus silvestris* L. i *Hedera helix* L. o nazwie „Przytuleni” o obwodzie 180 i 48 cm i wysokości 12 m (dz. 391, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowa 19 i ul. 1000-lecia Państwa Polskiego).

Ponadto „Ustala się zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej. W przypadku niezbędnych wycięć należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi”, a także „Ustala się zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy, lub zostanie stwierdzony zły stan zdrowotny drzewa”, przy jednoczesnym wskazaniu na "obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji, tj. odpowiedniego zagospodarowania placu budowy, w tym również w zakresie usunięcia humusu jedynie na niezbędnej powierzchni terenu".

Projekt obecnie sporządzonego miejscowego planu wskazuje również na "zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej."

Zauważyć należy, że nakłada on obowiązek pozostawienia w każdym z kwartałów powierzchni biologicznie czynnej, niezależnie od przeznaczenia terenu, wskazanej na poziomie 30% powierzchni działki.

Realizacja projektu planu może powstać wyłącznie w momencie wyburzenia, któregoś z obecnie istniejących obiektów, dlatego też nie przewiduje się w tym zakresie oddziaływania na różnorodność biologiczną tego obszaru. Plan ponadto nakłada obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

Reasumując powyższe opracowany przez projektantów miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zaprojektowany w taki sposób, aby planowane zagospodarowanie nie miało wpływu na środowisko przyrodnicze, a tym bardziej różnorodność biologiczną.

Skutki realizacji przedmiotowego miejscowego planu, którego teren został poddany analizie i ocenie, nie będą miały jakiegokolwiek większego wpływu na różnorodność biologiczną występującą na terenie projektu planu oraz na sąsiadujące z nim tereny wchodzące w zakres ochrony obszaru Natura 2000 omówione dokładnie w pkt. 7.5 niniejszej prognozy.

## 9.2 Ludzi.

Prawidłowo zrealizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie będzie miał ujemnych skutków mających wpływ na zdrowie i życie ludzi. Przy opracowaniu 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. Ponadto ustalono:

- zakaz lokalizacji inwestycji:
  - mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie

ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej,

- jakiegokolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.
- obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza a więc i zdrowia ludzi.
- na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia w przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających w maksymalny sposób ograniczenie oddziaływania ich na środowisko przyrodnicze.

W zakresie systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych oraz gospodarki odpadami projekt planu ustala:

- 1) *odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, poprzez osadniki;*
- 2) *prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;*
- 3) *budowę sieci kanalizacji deszczowej w:*
  - a) *ul. Campingowej (dz. 390, obręb 20) - poza granicami planu,*
  - b) *ul. Promenada Gwiazd (dz. 60/8, obręb 20) na odcinku od skrzyżowania z ul. Turystyczną do skrzyżowania z ul. Campingową - poza granicami planu,*
- 4) *wymianę sieci kanalizacji deszczowej w ul. Turystycznej (dz. 403, obręb 20);*
- 5) *dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na powierzchnię gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;*
- 6) *dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 200 mm;*
- 7) *dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;*
- 8) *dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;*
- 9) *nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);*
- 10) *dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez inne tereny elementarne;*
- 11) *obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;*
- 12) *gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- 13) *nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;*
- 14) *dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;*
- 15) *zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.*

Realizacja planu wprowadza dla całości obszaru odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu

kanalizacji sanitarnej. Ponadto ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni;
- 3) wymianę sieci kanalizacji sanitarnej w:
  - a) ul. Campingowej (dz. 390, obręb 20) - poza granicami planu,
  - b) ul. Promenada Gwiazd (dz. 60/8, obręb 20) na odcinku od skrzyżowania z ul. Ludową do skrzyżowania z ul. Campingową - poza granicami planu,
  - c) w ul. Turystycznej (dz. 403, obręb 20);
- 4) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez inne tereny elementarne.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło projekt miejscowego planu nakłada obowiązek zaopatrzenia w ciepło w oparciu o istniejące źródła ciepła oraz o realizację lokalnych indywidualnych źródeł ciepła, ponadto ustala zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, a także ustala zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza. Dopuszcza natomiast przy realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne itp.

Jedynym mankamentem mającym wpływ na ludzi może być krótkoterminowe przekroczenie norm hałasu podczas realizacji ewentualnych wyburzeń lub budowy nowych obiektów na którymś z terenów objętych planem.

Podsumowując, należy stwierdzić, że realizacja planu nie spowoduje oddziaływania na zdrowie ludzi, bowiem przedmiotowe opracowanie zostało zaprojektowane w taki sposób, aby zminimalizować oddziaływanie planowanych inwestycji na zdrowie ludzi. Realizacja jakiegokolwiek nowej inwestycji na terenie opracowania niniejszego projektu skutkować może jedynie oddziaływaniami głównie chwilowymi na dotychczasowe środowisko przyrodnicze.

### 9.3 Rośliny i Zwierzęta.

W zakresie świata roślinnego i zwierzęcego realizacja miejscowego planu zakłada oddziaływanie głównie pozytywne, plan wskazuje na zachowanie istniejącej zieleni. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami.

Plan ten ustala również zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy, lub zostanie stwierdzony zły stan zdrowotny drzewa.

Plan zachowuje i obejmuje ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi uznane z mocy Uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr LVII/559/14 z dnia 28 sierpnia 2014 r. następujących pomniki przyrody, zgodnie z rysunkiem planu (patrz załącznik Nr 2):

- 1) **P-20** - Dąb szypułkowy *Quercus robur* L. o nazwie "Warcisław I", o obwodzie 392 cm i wysokości 18 m (dz. 407/5, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 2a),
- 2) **P-21** - Żywotnik olbrzymi *Thuja plicata* Don. o nazwie: "Rybacy (1)" o obwodzie 235 cm i wysokości 18 m (dz. 385, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 10);
- 3) **P-22** - Żywotnik olbrzymi *Thuja plicata* Don. o nazwie: "Rybacy (2)" o obwodzie 194 cm i wysokości 18 m (dz. 385, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 10)
- 4) **P-23** - Sosna zwyczajna i bluszcz pospolity *Pinus silvestris* L. i *Hedera helix* L. o nazwie „Przytuleni” o obwodzie 180 i 48 cm i wysokości 12 m (dz. 391, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowa 19 i ul. 1000-lecia Państwa Polskiego)Mając na uwadze powyższe oraz zapisy ustaleń poddawanego prognozie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, można zauważyć, że w zakresie świata

roślinnego i zwierzęcego realizacja projektowanych inwestycji zakłada oddziaływanie raczej neutralne w stosunku do obecnie użytkowanego terenu (patrz załącznik Nr 3 - Inwentaryzacja).

Podkreślić należy również, że realizacja planu może spowodować stałe zmiany środowiska przyrodniczego w zakresie degradacji wierzchniej warstwy glebowej, która i tak już nie posiada 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 do projektu poddanego analizie terenu objętego granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, należy zauważyć, że stan dotychczasowego środowiska nie ulegnie jakiegokolwiek zmianie, gdyż cały obszar jest obecnie zabudowany i zagospodarowany

Zaznacza się również, że zapisy projektu planu nakładają obowiązek pozostawienia na każdej działce powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30%.

Podsumowując należy stwierdzić, że realizacja poddawanego prognozie projektu planu: nie zakłada przekształcenie pedosfery, w większym zakresie a niżeli jest ona zmieniona dotychczas. Więc nie zakłada też zmian w występującym świecie roślinnym w stosunku do dotychczasowych ustaleń planu, czy dotychczasowego zagospodarowania terenu,

**W związku z powyższym w wyniku realizacji miejscowego planu można przewidzieć skutki oddziaływania na świat roślinny i zwierzęcy raczej neutralne w stosunku do obecnego zagospodarowania.**

#### **9.4 Wodę.**

Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w tym na wodę zarówno W przypadku warstw wodonośnych występujących bezpośrednio pod powierzchnią terenu jak i wodę występującą w kolejnych warstwach wodonośnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala konieczność podłączenia nowoprojektowanych obiektów do istniejącej sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności do wodociągu, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, a także jej modernizację i rozbudowę.

Ustala on również zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu, to znaczy poprzez separatory lub też bezpośrednio do sieci.

Plan ściśle przestrzega zachowanie wszystkich wymogów mających wpływ na czystość wód powierzchniowych i gruntowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

"W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) *odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, poprzez osadniki;*
- 2) *prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;*
- 3) *budowę sieci kanalizacji deszczowej w:*
  - a) *ul. Campingowej (dz. 390, obręb 20) - poza granicami planu,*
  - b) *ul. Promenada Gwiazd (dz. 60/8, obręb 20) na odcinku od skrzyżowania z ul. Turystyczną do skrzyżowania z ul. Campingową - poza granicami planu,*
- 4) *wymianę sieci kanalizacji deszczowej w ul. Turystycznej (dz. 403, obręb 20);*
- 5) *dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na powierzchnię gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;*
- 6) *dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej i retencyjnej pod jezdniami*

- (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 200 mm;
- 7) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
  - 8) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 9) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
  - 10) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez inne tereny elementarne".

Plan ten również w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni;
- 3) wymianę sieci kanalizacji sanitarnej w:
  - a) ul. Campingowej (dz. 390, obręb 20) - poza granicami planu,
  - b) ul. Promenada Gwiazd (dz. 60/8, obręb 20) na odcinku od skrzyżowania z ul. Ludową do skrzyżowania z ul. Campingową - poza granicami planu,
  - c) w ul. Turystycznej (dz. 403, obręb 20);
- 4) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez inne tereny elementarne.

Mając na uwadze powyższe realizacja planu nie przewiduje negatywnych skutków wpływu ustaleń planu na stan wód podziemnych, a raczej pozytywne skutki, ze względu na większą ochronę wód niż dotychczas. Spowoduje to brak możliwości przedostawania się nieoczyszczonych wód opadowych do gruntu.

Jednocześnie trzeba zwrócić uwagę na fakt, że realizacja potencjalnych kondygnacji podziemnych ewentualnie nowoprojektowanych 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.

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.

## 9.5 Powietrze.

Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje nie spowoduje zmian w atmosferze, ponieważ ustalenia zawarte w uchwale poddawanego prognozie planu wskazują między innymi na zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

W przypadku budowy nowych źródeł ciepła, dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, a także ustala się obowiązek zaopatrzenia w systemy grzewcze w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła nie generujących zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.



Wykorzystanie do celów grzewczych opisanych źródeł ciepła pozwoli na zachowanie właściwej jakości powietrza atmosferycznego na obszarze opracowania miejscowego planu jak i poza nim i nie będzie miało negatywnego wpływu na jego jakość.

Ponadto opracowany plan ustala również nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego, a także nakłada obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawania zanieczyszczeń oraz rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę powietrza.

Podsumowując: docelowa realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, może spowodować znikomy wzrost (w stosunku do dotychczasowego) emitowanych zanieczyszczeń pochodzących z emitorów, jakimi są samochody osobowe i dostawcze.

**Podsumowując, realizacja projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakłada realizacji działań mogących mieć wpływ na czystość powietrza atmosferycznego.**

## **9.6 Powierzchnię ziemi.**

Przekształcenia powierzchni ziemi mogą wynikać ze zmiany dotychczasowego zainwestowania zgodnego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje.

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

Przedmiotowy projekt planu 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 miejskie. Plan nakłada również obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

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

W wyniku realizacji ustaleń planu, rzeźba terenu i gleby ulegną przekształceniu, a prawidłowo zrealizowany plan 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.

Podsumowując: prawidłowo zrealizowany miejscowy plan może spowodować, oddziaływanie trwałe (negatywne) ewentualne 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.

## **9.7 Krajobraz.**

Zmiana krajobrazu analizowanego terenu, polegać będzie głównie na dostosowaniu projektowanych obiektów do prowadzonej polityki przestrzennej gminy zapisanej w wytycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej Międzyzdroje z dnia 30 listopada 2021 r. oraz potrzeb i oczekiwań mieszkańców miasta Międzyzdroje.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz. W wyniku realizacji ustaleń planu może nastąpić

jedynie ewentualna wymiana istniejącej zabudowy, której parametry będą zgodne z zapisami obecnie opracowanego planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje stara się dostosować wysokości ewentualnej nowej zabudowy, aby nie wpływała ona w sposób dysharmonizujący w sąsiadującą głównie zabudowę historyczną. Nadmienia się, że przedmiotowy teren jest już przekształcony antropogenicznie i zabudowany na prawie całym obszarze.

Realizacja nowego planu nie będzie negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Będzie to oddziaływanie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

Zgodnie z zapisami projektu planu nowo wprowadzane obiekty powinny posiadać zespół cech budynków i budowli charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami, trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami wykończeniowymi takimi jak: kamień, drewno, cegła klinkierowa stal nierdzewna, blacha tytanowo-cynkowa, blacha miedziana, aluminium, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, tynk mineralny lub akrylowy w kolorach pastelowych.

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

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.

## **9.8 Klimat.**

Poddawany prognozie plan nie przewiduje oddziaływań mających wpływ na dotychczasowy klimat, ponieważ w swych zapisach zawiera różnego rodzaju obostrzenia prawne, zapobiegające ewentualnym następstwom wpływu na istniejące obecnie warunki klimatyczne.

## **9.9 Zasoby naturalne.**

Poddawany prognozie plan nie przewiduje oddziaływań mających wpływ na zasoby naturalne.

## **9.10 Zabytki.**

Na terenie objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych, wraz z otoczeniem, podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji historycznego układu wnętrza oraz materiałów. Wszelkie prace budowlane i inwestycje dotyczące obiektu zabytkowego wraz z jego otoczeniem należy prowadzić za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

- 1) Pensjonat wraz z otoczeniem z około 1900 r. (d. "Villa Waldburg"), ul. Promenada Gwiazd 26, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-40, Decyzją Nr DZ-4200/32/O/98/2000 z dnia 01.06.2000 r.;
- 2) Pensjonat wraz z otoczeniem / DW Kasia II z około 1900 r. (d. "Villa Erna"), ul. Ludowa 10, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1326, Decyzją Nr DZ-4200/28/O/98 z dnia 08.09.1998 r.;
- 3) Pensjonat z około 1910 r., ul. Ludowa 4, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1359, wraz z otoczeniem;
- 4) Dom mieszkalny wraz z otoczeniem, ul. 1000-lecia Państwa Polskiego 19, wpisany

do rejestru zabytków pod nr A-130, Decyzją Nr DZ-4200/21/O/2003 z dnia 12.08.2003 r.

- 5) Pensjonat wraz z otoczeniem, ul. 1000-lecia Państwa Polskiego 21, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1322, Decyzją Nr DZ-4200/45/O/97 z dnia 19.12.1997 r.

Dla budynków o walorach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków i jednocześnie chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), tj.:

- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. 1000-lecia Państwa Polskiego 25
- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Ludowa 2,
- dom mieszkalny z pocz. XX w. – ul. Ludowa 2a,

plan ustala:

- 1) współdziałanie z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obiektów chronionych ustaleniami planu;
- 2) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:
  - a) forma i proporcja bryły,
  - b) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
  - c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
  - d) rodzaj detalu architektonicznego,

w szczególności poprzez:

- nakaz zachowania istniejących elewacji z zachowaniem nadproży, płycin nad- i podokiennych, pilastrów, trójkątnych frontonów, gzymsów i cokołów,
- nakaz zachowania i/lub przywrócenia historycznych proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych z uwzględnieniem oryginalnych podziałów okien skrzynkowych, z dopuszczaniem wymiany okien z zachowaniem identycznego rozmieszczenia i szerokości szprosów jak w dotychczasowych oknach skrzynkowych,
- nakaz zachowania wysokości budynków i ilości kondygnacji,
- nakaz zachowania wieloosiowości elewacji oraz wysuniętych ryzalitów bocznych z balkonami rozpiętymi pomiędzy ryzalitami,
- nakaz zachowania układu i kąta nachylenia dachu z dopuszczeniem remontu/wymiany pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną w kolorze czerwieni lub grafitu,
- zakaz zmiany kąta nachylenia, formy i kształtu dachu,
- zakaz nadbudowy obiektu,
- zakaz realizacji nowych lukarn,
- zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach,
- dopuszczenie ocieplenia wyłącznie od wewnątrz budynków posiadających na elewacji detale architektoniczne lub budynków posiadających elewacje drewniane,
- dopuszczenie ocieplenia od zewnątrz dla pozostałych budynków, pod warunkiem zachowania lub przeniesienia historycznych form obramowań okiennych, gzymsów i detali elewacji,
- dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe,
- dopuszczenie adaptacji budynków gospodarczych na cele mieszkalne i usługowe, w tym turystyczne,
- dopuszczenie możliwości zamurowania części istniejących otworów okiennych w formie pozostawienia na jego miejscu tzw. świadków (blend),
- dopuszczenie realizacji dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych od strony zaplecza/ogrodu, w formie nawiązującej do historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- w przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny (potwierdzony opinią techniczną), obiektu chronionego ustaleniami planu, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków.

W związku z powyższym należy podkreślić fakt, że poddany analizie plan został zaprojektowany zgodnie ze sztuką urbanistyczną tak, aby zachować i utrzymać walory

zabytkowe istniejących obiektów zarówno będących zabytkami jak i obiektów o walorach zabytkowych, chronionych ustaleniami planu.

### **9.11 Dobra materialne.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje nie przewiduje żadnych oddziaływań, a tym bardziej znaczących na dotychczasowe dobra materialne tego obszaru.

---

Podsumowując punkt 9: Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zaprojektowany w taki sposób, aby nie występowały znaczące oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz zabytki i poszczególne dobra materialne.

Przewidywane oddziaływanie skutków realizacji planu na środowisko przyrodnicze cechuje się niewielką skalą, jakością i charakterem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma 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. Konieczne jest jednak konsekwentne respektowanie wszystkich ustaleń planu.

### **10. 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, a także częstotliwości jej przeprowadzania.

Realizacja postanowień omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje będzie wiązała się z planowaną Strategią Rozwoju Gminy Międzyzdroje oraz zainteresowaniem inwestycyjnym ludności, czyli potencjalnych inwestorów, chcących mieć wpływ na rozwój gminy Międzyzdroje.

### **11. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stwierdzono konieczności przyjęcia rozwiązań alternatywnych.

### **12. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.**

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miała wpływu na środowisko poza granicami niniejszego opracowania, a tym bardziej na oddziaływanie transgraniczne.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje ściśle ustala

przeznaczenie terenu dla każdego zaprojektowanego terenu elementarnego, niesprzeczne z obowiązującym studium.

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 tej części miasta.

Autorzy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy teren zaprojektowali w taki sposób, aby nie ingerował on w dotychczasowe środowisko przyrodnicze w sposób większy, a niżeli obecne i historyczne zainwestowanie.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz. Przedmiotowy teren został już przekształcony antropogenicznie i zabudowany w około 99%, a pozostały procent stanowi enklawa zieleni, wskazana jako zieleń parkowa.

Realizacja zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nie wpłynie na istniejący krajobraz w tej części miasta. Zasady kształtowania zabudowy ustalono na podstawie wytycznych kierunkowych wskazanych w studium oraz na podstawie historycznej zabudowy, będącej w rejestrze zabytków oraz chronioną ustaleniami planu miejscowego.

W związku z powyższym potencjalnie nowo realizowane nie powinny negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany.

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

Ustalenia miejscowego planu, a tym samym przeznaczenie 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 komunikacyjnymi i usługowymi,
- 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 projekt przedmiotowego opracowania planu został zaprojektowany w taki sposób, aby:

- została utrzymana ciągłość przyrodnicza i przestrzenna wszystkich elementów osnowy ekologicznej miasta,
- projektowane elementy zagospodarowania były odpowiednio dostosowane skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu,
- 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 zrealizowana lub/i zmodernizowana sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie projektowanym do zainwestowania w powiązaniu z systemem miejskim.

### **Reasumując:**

Zastosowanie się do niniejszej prognozy i ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje, 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 projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zgodny z zasadami ochrony środowiska.

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

#### 14. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.

Prognozę oddziaływania na środowisko opracowano dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje (patrz załącznik nr 3 - inwentaryzacja).

Planem objęto obszar o powierzchni 5,95 ha, który jest położony w mieście Międzyzdroje, powiecie Kamień Pomorski, województwie zachodniopomorskim. Poddany analizie teren położony jest w północno-wschodniej części miasta Międzyzdroje i graniczy poprzez drogę wojewódzką Nr 102 z Wolińskim Parkiem Narodowym, a dokładnie położony jest pomiędzy ulicami Ludową, Promenada Gwiazd, Campingowa i ul. Zwycięstwa.

Obszar objęty planem stanowi teren zabudowany, **o klimacie łagodnym, powierzchni nadbudowanej niekontrolowanymi nasypami.**

Obszar planu jest w 99% zainwestowany i zabudowany, w tym po części zabudową historyczną podlegającą ścisłej ochronie konserwatorskiej (patrz załącznik Nr 3 - inwentaryzacja).

Teren będący przedmiotem planu nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych, a występujące na nim warunki geologiczne – gruntowe z uwagi na warstwę podłoża i głębokość zalegania wód gruntowych, zaliczają się do warunków korzystnych.

Na obszarze opracowania planu nie występują wody powierzchniowe.

Świat roślinny tworzą głównie drzewa rosnące na terenie zieleni parkowej (zgodnie z rysunkiem planu) oraz na poszczególnych posesjach, w tym na obszarze objętym planem występują drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody, tj.:

- 5) P-20 - Dąb szypułkowy *Quercus robur* L. o nazwie "Warcisław I", o obwodzie 392 cm i wysokości 18 m (dz. 407/5, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 2a),
- 6) P-21 - Żywotnik olbrzymi *Thuja pilicata* Don. o nazwie: "Rybacy (1)" o obwodzie 235 cm i wysokości 18 m (dz. 385, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 10);
- 7) P-22 - Żywotnik olbrzymi *Thuja pilicata* Don. o nazwie: "Rybacy (2)" o obwodzie 194 cm i wysokości 18 m (dz. 385, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowej 10)
- 8) P-23 - Sosna zwyczajna i bluszcz pospolity *Pinus silvestris* L. i *Hedera helix* L. o nazwie „Przytuleni” o obwodzie 180 i 48 cm i wysokości 12 m (dz. 391, obręb 20 Międzyzdroje, przy ul. Ludowa 19 i ul. 1000-lecia Państwa Polskiego).

Ponadto występują liczne gatunki krzewów ozdobnych zlokalizowane na terenie poszczególnych posesji oraz nieliczne klony, sosny, brzozy.

Teren objęty planem stanowi obszar intensywnie zabudowany w związku z powyższym na obszarze tym stałe siedliska zwierząt nie występują, a tym bardziej zwierząt objętych ochroną gatunkową. Podczas inwentaryzacji zaobserwowano jedynie zwierzęta domowe - głównie koty.

Na obszarze tym nie zaobserwowano występowania żadnych surowców mineralnych.

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

Zaproponowane w niniejszym planie rozwiązania planistyczne odzwierciedlają obecne i przyszłe potrzeby oraz zamierzenia miasta Międzyzdroje, tj. ustalenie przeznaczona terenów zapewniając tym samym nienaruszalność ustaleń „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje**”.

Nadmienia się również, że plan poddawany analizie został zaprojektowany w taki sposób, aby jego ustalenia nie miały jakiegokolwiek wpływu ani na sąsiadujący z nim Woliński Park Narodowy oraz sąsiadujące z nim specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000, ani na żadne inne obszary prawnie chronione wyznaczone zgodnie z obowiązującymi dyrektywami unijnymi.

Przewidywane oddziaływanie skutków realizacji planu na środowisko przyrodnicze cechują się niewielką skalą, jakością i charakterem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma 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. Konieczne jest jednak konsekwentne respektowanie wszystkich ustaleń planu

Podkreślić należy również, że nowo powstałe obiekty zgodnie z uchwałą projektu planu 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 planie rozwiązań, w żaden sposób nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru.

#### **PODSUMOWUJĄC:**

Prawidłowo zrealizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie będzie mieć negatywnego wpływu na istniejące środowisko przyrodnicze.

Informuje się również, że przy opracowaniu objętego prognozą 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. Na obszarze opracowania planu nie przewiduje się powstawania konfliktów przestrzennych.

Realizacja planu jest odpowiedzią na potrzeby społeczeństwa, a projektowane przeznaczenie terenu powinno bezpośrednio służyć mieszkańcom.

Brak realizacji opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa, Campingowa, Promenada Gwiazd, Turystyczna i Ludowa m. Międzyzdroje (patrz załącznik Nr 3) może spowodować znaczące zmiany w środowisku przyrodniczym z uwagi na agresywną presję inwestorów lokalizujących budynki wysokie i wysokościowe za pomocą narzędzia jakie stanowi możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy na podstawie, tzw. "dobrego sąsiedztwa", a co za tym idzie stopniowy zanik historycznej zabudowy, już obecnie znikomej w tej części miasta, a także znaczną dysharmonię w krajobrazie miasta Międzyzdroje.

Kołobrzeg, dnia 16 lutego 2018 r.

Anna Siekierska  
ul. A. Fredry 7B/42  
78-100 Kołobrzeg

## OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt.1 lit. f, w związku z art. 74a 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 2017 r. poz.1405, poz.1999, poz.1566) **oświadczam**, że: ukończyłam, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, jednolite studia magisterskie na kierunku Gospodarka Przestrzenna mieszcząca się na Wydziale Nauk Geograficznych i Geologicznych Uniwersytetu Adama Mickiewicza w Poznaniu.

Informuję, że posiadam osiemnastoletnie doświadczenie w opracowaniu prognoz oddziaływania na środowisko, raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, a także opracowań ekofizjograficznych.

Informuję również, że dotychczas opracowałam kilkadziesiąt prognoz oddziaływania na środowisko w różnych województwach, a od 2005 r. tut. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska jest w posiadaniu większości z opracowanych przez ze mnie opracowań.

"Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia."

mgr gospodarki przestrzennej  
ANNA SIEKIERSKA

  
CZŁONEK ZACHODNIEJ OKRĘGOWEJ  
IZBY URBANISTÓW NR Z-273



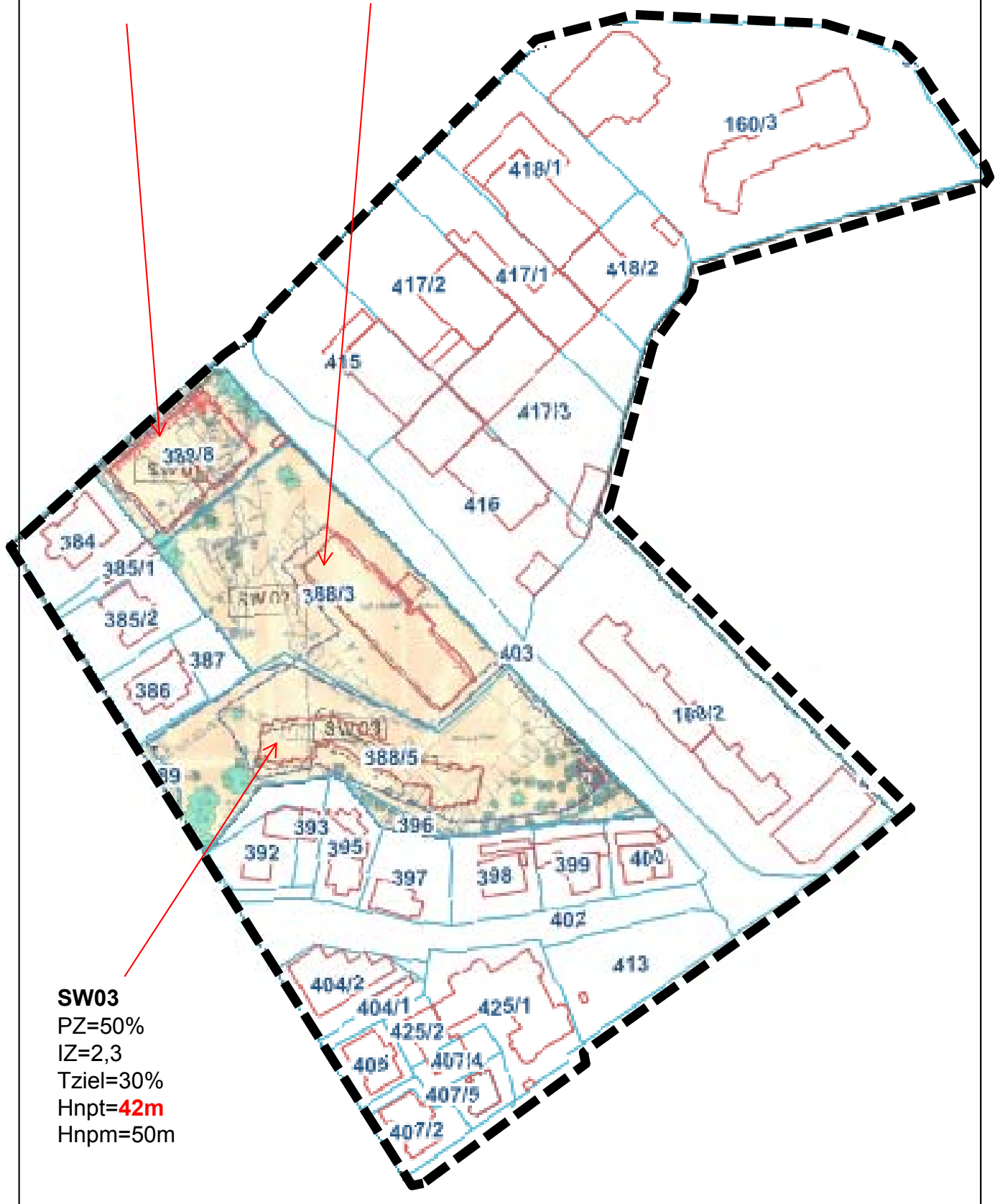
# PLANSZA OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP

ZaŁ. 1

**SW01**  
PZ=50%  
IZ=4,5  
Tziel=30%  
Hnpt=**39,5m**  
Hnpm=45,5m

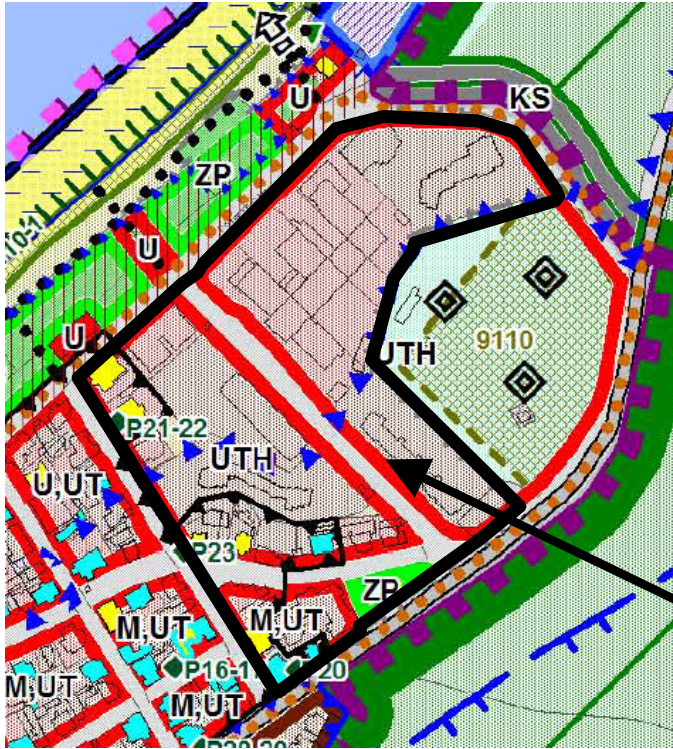
**SW02**  
PZ=40%  
IZ=3,5  
Tziel=30%  
Hnpt=**42m**  
Hnpm=46,5m

**STUDIUM dla UTH:**  
PZ= max 70%  
Tziel= min 30%  
Hnpt= max 20m



**SW03**  
PZ=50%  
IZ=2,3  
Tziel=30%  
Hnpt=**42m**  
Hnpm=50m

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SIEDLISKA PRZYRODNICZE ORAZ STANOWISKA ROŚLIN I ZWIERZĄT CHRONIONYCH GATUNKOWO

- SIEDLISKA PRZYRODNICZE (LINIOWE I OBSZAROWE)
- SIEDLISKA PRZYRODNICZE PRIORYTETOWE
- STANOWISKA PRAWNIE CHRONIONYCH ZWIERZĄT
- STANOWISKA PRAWNIE CHRONIONYCH ROŚLIN
- PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY**
- POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE (5)
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE - KLIF NADZALEWOWY W LUBINIE

7. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- STREFA "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "C" OCHRONY KRAJOBRAZU
- STREFA "W I" PEŁNEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W II" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (TYPOWANE DO WPISANIA DO REJESTRU KONSERWATORA ZABYTKÓW)
- PARK ZABYTKOWY

- GRANICA OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- GRANICA PORTÓW MORSKICH I PRZYSTANI
- TERENY ZAMKNIĘTE

1. HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ

- MIEJZDROJE SIEDZIBA URZĘDU MIEJSKIEGO
- WAPNICA POZOSTAŁE MIEJSCOWOŚCI

OGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
- OBSZARY ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM PORTÓW I PRZYSTANI MORSKICH
- OBSZARY REKREACJI I SPORTU, OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, ZIELENI URZĄDZONEJ I CMENTARZY
- TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACYJNEJ
- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TERENY DRÓG, CIĄGÓW KOMUNIKACJI PIESZEJ I ROWEROWEJ, PLACÓW

SZCZEGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

- M, M.1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA OBSZARZE MIASTA (ZABUDOWA JEDNO- I WIELORODZINNA, ZABUDOWA ZAGRODOWA)
- UTH - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- UT, UT.1, UT.2 - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARZE MIASTA
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZAR
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK - TERENY USŁUG KULTURY I KULTU RELIGIJNEGO
- UO - TERENY USŁUG OŚWIATY I WYCHOWANIA
- UA - TERENY USŁUG ADMINISTRACJI
- UH - TERENY USŁUG HANDLU
- US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UZ - TERENY USŁUG ZDROWIA
- UI - TERENY USŁUG INNYCH
- RLU - TERENY ADMINISTRACJI LEŚNEJ

6. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- WPN - WOLIŃSKI PARK NARODOWY
- GRANICA OTULINY WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA POMNIKOWE (54)

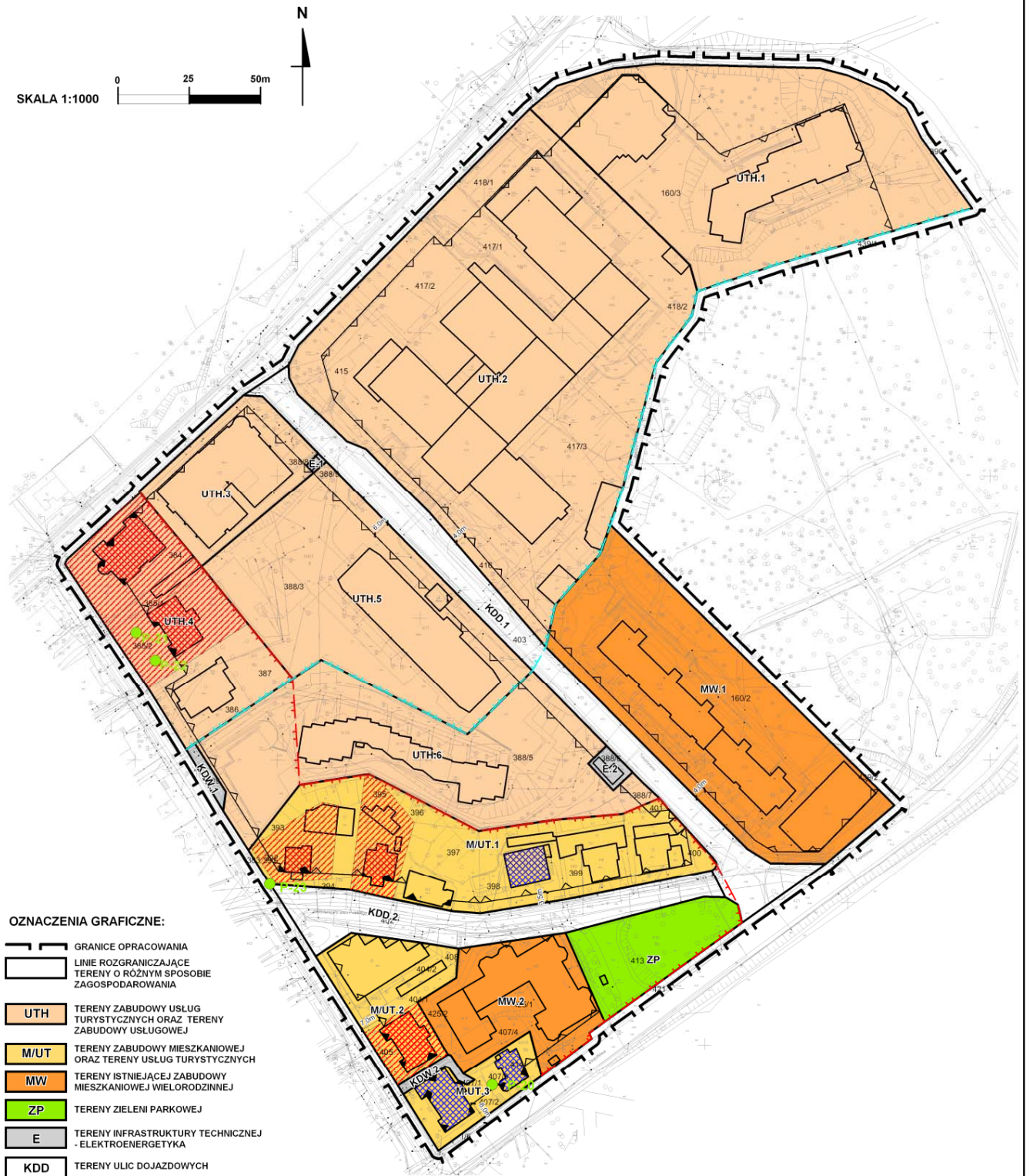
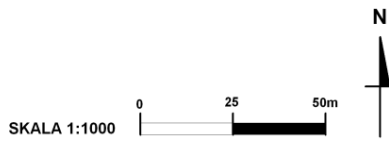
OBSZARY NATURA 2000

- SPECJALNE OBSZARY OCHRONY PTAKÓW
- MAJĄCE ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE  
ULICY ZWYCIĘSTWA, CAMPINGOWA, PROMENADA GWIAZD,  
TURYSTYCZNA I LUDOWA, GMINY MIĘDZYZDROJE

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
z dnia ..... r.



OZNACZENIA GRAFICZNE:

- GRANICE OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- UTH TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH ORAZ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- M/UT TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- MW TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- KDD TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
- KDW TERENY ULIC WEWNĘTRZNYCH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- BUDYNKI O WALORACH ZABYTKOWYCH, WSKAZANE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU
- BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z OTOCZENIEM

- DRZEWA DO ZACHOWANIA
- GRANICE PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH
- GRANICA UKŁADU URBANISTYCZNEGO UJĘTEGO W GEZ

- INNE OZNACZENIA GRAFICZNE:
- WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY







# WYRYS Z MAPY HYDROGRAFICZNEJ N-33-77-B W SKALI 1:50 000 - POWIĘKSZENIE

## OBJAŚNIENIA ZNAKÓW

### TOPOGRAFICZNE DZIAŁY WODNE

- europejski IV rzędu
- II rzędu III rzędu
- IV rzędu V rzędu
- obszaru bezodpływ. ewapotranspiracyjnego
- obszaru bezodpływ. chłonnego
- obszaru bifurkującego

### WODY PODZIEMNE

- Studnie, odwierty. Liczby oznaczają: głębokość do zwierciadła wody w m
- Studnie suche. Liczba oznacza głębokość do dna w m
- Hydroizobaty (np. 50, 60) oznaczają głębokość przopuszczalną w m
- Hydroizobaty o przebiegu niepewnym

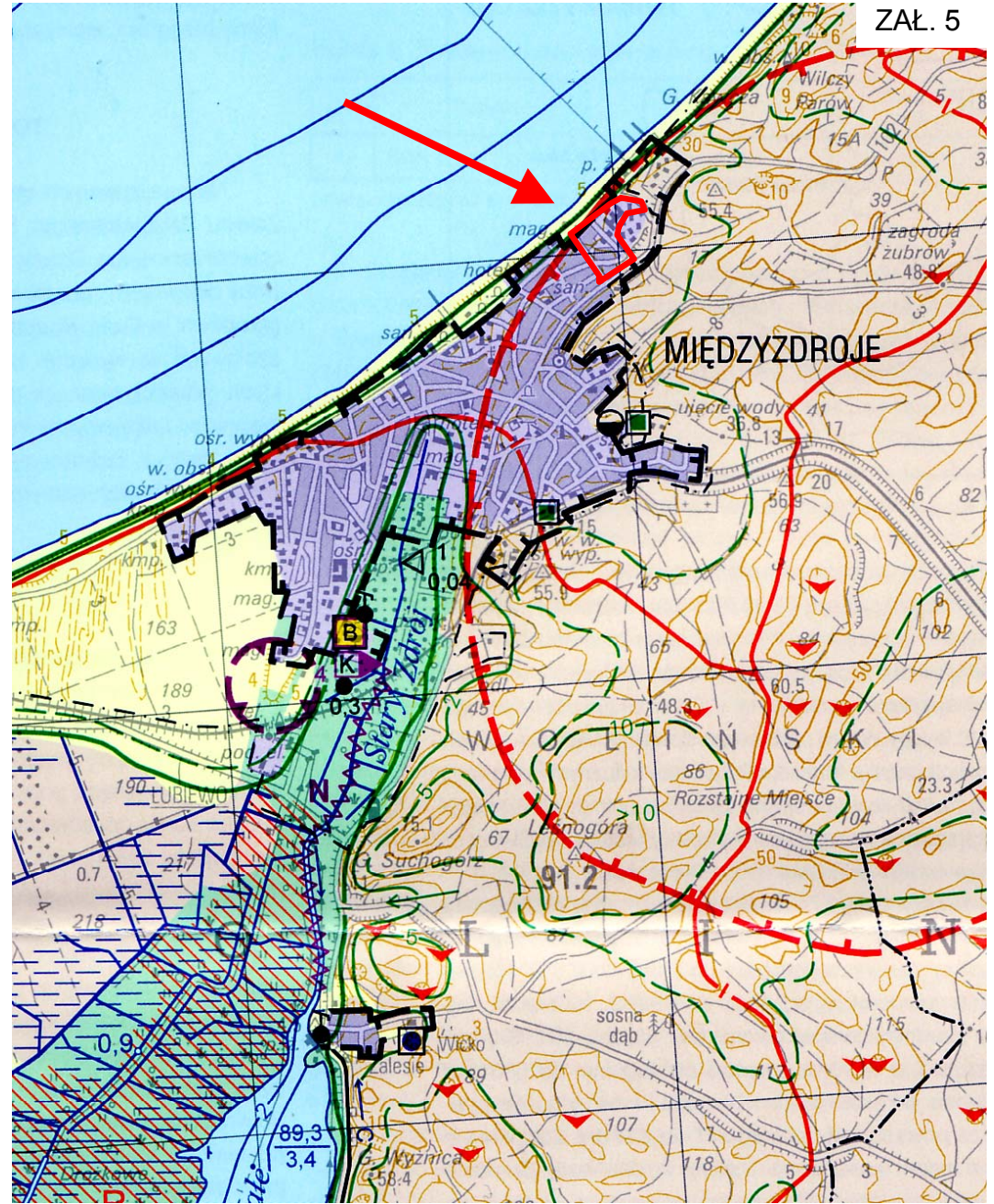
### PRZEPUSZCZALNOŚĆ GRUNTÓW

KI	Przepuszczalność	Rodzaje gruntów	KI	Przepuszczalność	Rodzaje gruntów
1	łatwa	rumosze i żwirny	4	zmienna	grunty organiczne
2	średnia	piaski i skały lite silnie uszczelnione	5	zróżnicowana	grunty antropogeniczne
3	słaba	gliny i pyły	6	bardzo słaba	skały lite słabo uszczelnione i tły

### ZJAWISKA I OBIEKTY GOSPODARKI WODNEJ

- Stacje uzdatniania wody
- Ujęcia źródeł
- Pompownie
- Zapory wodne, E - Elektrownie
- Ujęcia wód powierzchniowych
- Ujęcia wód podziemnych
- Jakość wód powierzchniowych w punktach pomiarowych:
  - I klasa
  - II klasa
  - III klasa
  - pozaklasowe
  - zanieczyszczone nie badane
- Wody słone lub zasolone
- Punkty oceny jakości wody
- Przepuszczalność zasięgu zanieczyszczenia wód podziemnych
- Zasięg odwodnienia (leja depresyjnego)
- Zasięg intensywnych antropogenicznych przekształceń terenu
- Zasięg kanalizacji

LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA



# WYRYS Z MAPY SOZIOLOGICZNEJ N-33-77-B W SKALI 1:50 000 - POWIĘKSZENIE

## OBJAŚNIENIA ZNAKÓW

### FORMY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- grunty orme
    - chronione
    - pozostałe
  - łąki i pastwiska
    - chronione
    - pozostałe
  - lasy ochronne
    - chronione
    - lasy pozostałe
    - zieleni urządzona
  - Ujęcia i strefy ochronne
    - wód powierzchniowych
    - wód podziemnych
    - wód śródlądowych
- L - granica parku narodowego  
 L - granica parku krajobrazowego  
 L - granica obszaru chronionego krajobrazu  
 L - granica otuliny parku narodowego lub krajobrazowego  
 Rezerwat przyrody  
 F - faunistyczne, K - krajobrazowe, L - leśne, N - słonoroślowe, P - przyrody niezawinionej, R - florystyczne, S - stepowe, T - torfowiskowe, W - wodne  
 L - Pomniki przyrody  
 L - ożywionej pojedyncze drzewa lub grupy drzew

### DEGRADACJA KOMPONENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- grunty podatne na denudację naturalną i uprawową  
 grunty osuwiskowe  
 Degradacja powierzchni terenu  
 grunty narażone na zalewy powodziowe i sztorwowe  
 Grunty antropogeniczne obszarów zabudowanych  
 o zabudowie zwartej  
 o zabudowie luźnej

- Wyróbiska  
 C<sup>-8</sup> czynne  
 C<sup>+6</sup> czynne  
 C<sup>+6</sup> nieczynne  
 C<sup>+6</sup> nieczynne  
 Zwałowiska  
 C<sup>+6</sup> czynne  
 C<sup>+6</sup> nieczynne  
 po eksploatacji surowców: B - budowlanych, C - chemicznych, E - energetycznych, H - hutniczych  
 Liczby oznaczają wysokość względną zwałowiska lub głębokość wyróbki



- Deformacje pookupacyjne  
 ciągłe  
 nieciągłe  
 inne  
 Kanały  
 żeglugowe  
 pozostałe  
 Cmentarze  
 Waty ochronne  
 Groble

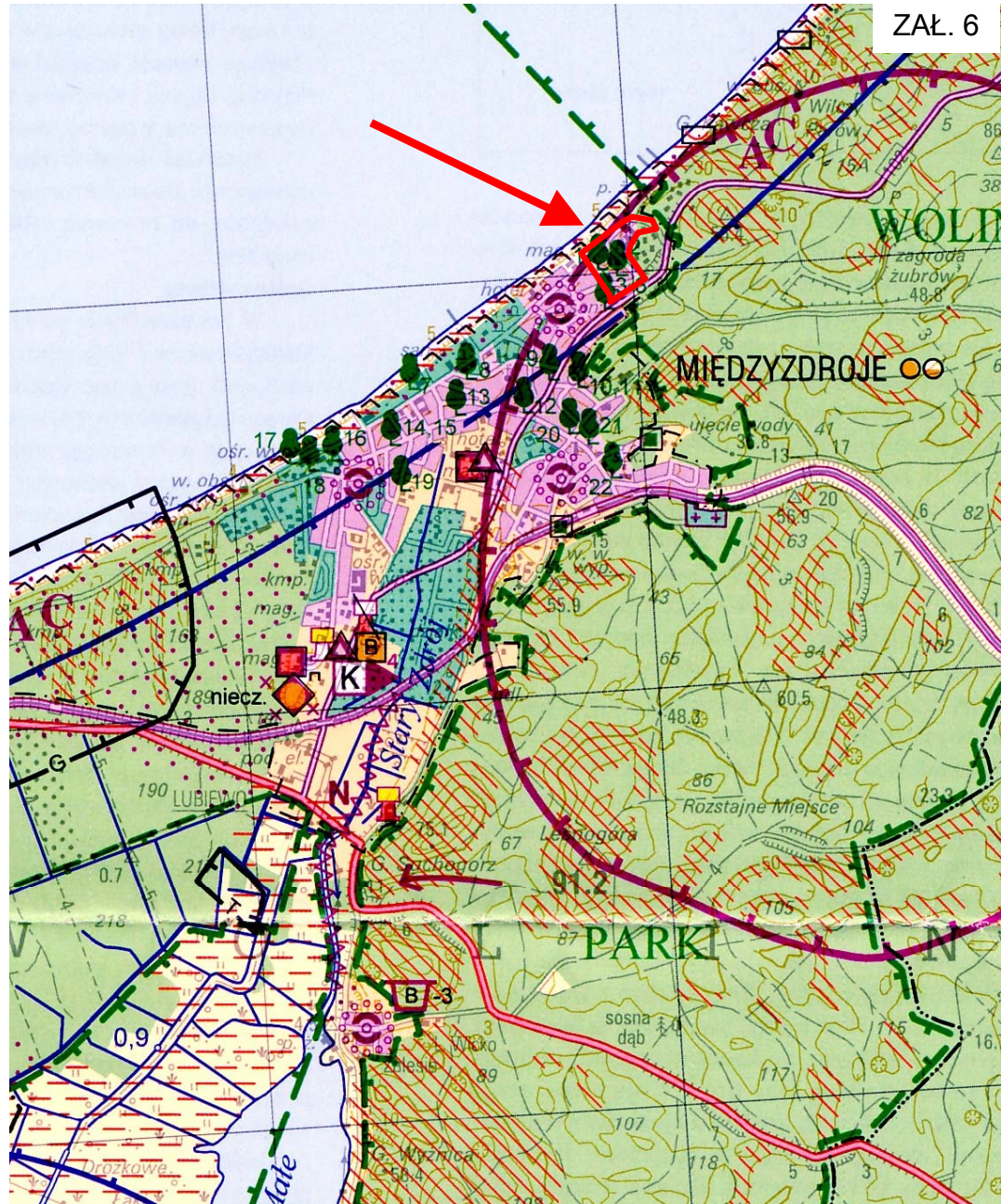
- Degradacja lasów  
 Klasy uszkodzeń lasów  
 Powierzchnie lasów o uszkodzonym drzewostanie  
 słabo ↓  
 średnio ↓  
 silnie ↓

- Degradacja powietrza atmosferycznego  
 Emisory przemysłowe  
 Wielkość emisji gazów i pyłów (t/rok)  
 do 1000  
 1000 - 5000  
 powyżej 5000

- Zbiorniki emisyjne  
 Wielkość znaku zależy od emisji  
 Emisory hałasu i wibracji  
 punktowe emisyjne hałasu i wibracji  
 liniowe emisyjne hałasu i wibracji

- Skupiska źródeł niskiej emisji gazów i pyłów  
 Emisory hałasu i wibracji  
 strefowe - strefy podejścia i startu samolotów



 LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA





## POWIERZCHNIE ZABUDOWANE

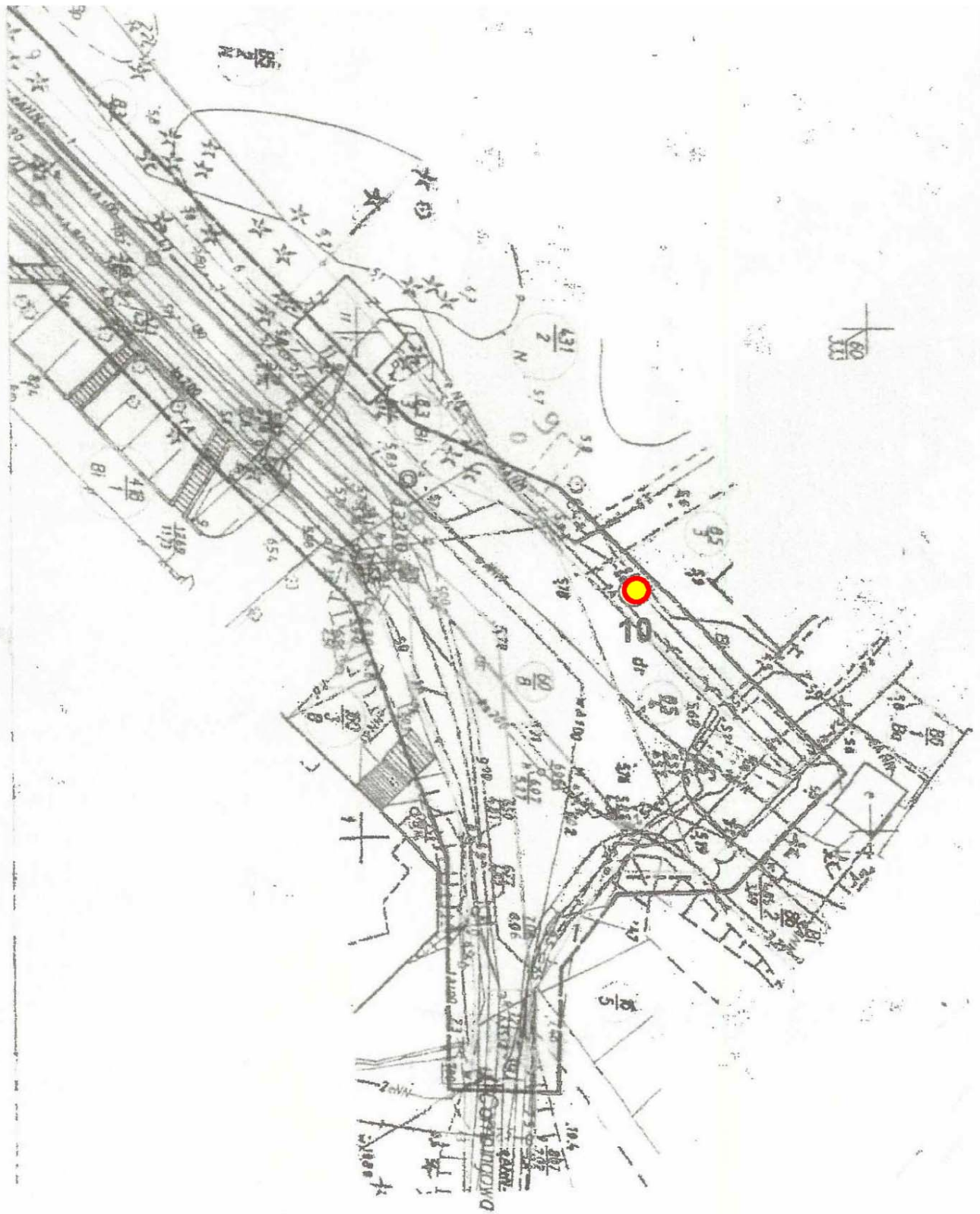
**C51b**

Dobrze przewietrzane partie wierzchołkowe i zbocza o zabudowie zwartej









Rys.9 MAPA DOKUMENTACYJNA  
skala 1:500  
○' wykonane otwory geol.- Inż..







KARTA DOKUMENTACYJNA  
OTWORU WIERTNICZEGO

DATA  
czerwiec 2007  
RZĘDNA  
6,0

NR OTWORU  
**9**

EKO - GEO  
Andrzej Piotrowski  
ul. Korzaniowskiego 30  
71-108 Szczecin

TEMAT  
Budowa drogi

LOKALIZACJA Międzyzdroje,  
skrzyżowanie ul. Ludowa/Bohaterów Warszawy

głębokość (m p.p.t.)	miejsca pobrania próbek	przejawy wód gruntow.	przełot warstwy	mię- szość	profil litologiczny, nr warstwy	opis makroskopowy				geneza i stratygrafia
						rodzaj gruntu, barwa	wilgotność	ilość wal.	stan gruntu	
0,0 - 1,0			0,3	0,3	Gł Pd	Gleba: Piasek drobny;	w		szg I <sub>D</sub> =0,4	N Q e Q <sub>h</sub>
1,0 - 2,0										
2,0 - 3,0				4,2						
3,0 - 4,0										



KARTA DOKUMENTACYJNA  
OTWORU WIERTNICZEGO

DATA  
czerwiec 2007  
RZĘDNA  
2,8

NR OTWORU  
**11**

EKO - GEO  
Andrzej Piotrowski  
ul. Korzaniowskiego 30  
71-108 Szczecin

TEMAT  
Budowa drogi

LOKALIZACJA Międzyzdroje, skrzyżowanie  
ul. Pomorska/1000 lecia Państwa Polskiego

głębokość (m p.p.t.)	miejsca pobrania próbek	przejawy wód gruntow.	przełot warstwy	mię- szość	profil litologiczny, nr warstwy	opis makroskopowy				geneza i stratygrafia
						rodzaj gruntu, barwa	wilgotność	ilość wal.	stan gruntu	
0,0 - 1,0			0,6	0,8	Gł Pd	Gleba: Piasek drobny;	w		szg I <sub>D</sub> =0,4	N Q e Q <sub>h</sub>
1,0 - 2,0										
2,0 - 3,0		2,7 (0,1)		2,4						



KARTA DOKUMENTACYJNA  
OTWORU WIERTNICZEGO

DATA  
czerwiec 2007  
RZĘDNA  
8,3

NR OTWORU  
**12**

EKO - GEO  
Andrzej Piotrowski  
ul. Kozierowskiego 30  
71-106 Szczecin

TEMAT  
Budowa drogi

LOKALIZACJA Międzyzdroje,  
ul. 1000 lecia Państwa Polskiego, okolice posesji 25

głębokość [m p.p.l.]	miejsca pobrania próbek	przejawy wód gruntow.	przebieg warstwy	miaz- szość	profil litologiczny nr warstwy	opis makroskopowy				geneza i stratygrafia
						rodzaj gruntu, barwa	wilgotność	ilość wał.	etan gruntu	
0,0 - 1,0			1,0		Gd Gleba:		w			N Q
1,0 - 7,0			1,0		Pd Flasek drobny;			szg ld=0,4		e Q <sub>h</sub>
7,0 - 8,0		▼ 7,2 (1,1)		7,0						