

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

SPORZĄDZONA DLA POTRZEB PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU LUBIN ORAZ CZĘŚCI OBRĘBU WAPNICA,
GMINA MIĘDZYDROJE.



opracowanie:
mgr gosp. przestrzennej
Anna Siekierska

Kołobrzeg, sierpień 2022 r. -czerwiec 2023 r.

Spis treści:

| | strona |
|--|---------------|
| 1. Podstawy prawne i cel opracowania..... | 4 |
| 2. Metoda opracowania..... | 6 |
| 3. Zadania i cele miejscowego planu w oparciu o powiązanie z innymi dokumentami..... | 8 |
| 4. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska przyrodniczego:..... | 15 |
| 4.1 Położenie terenu, obecne użytkowanie..... | 15 |
| 4.2 Regionalizacja fizyczno-geograficzna i geomorfologia..... | 17 |
| 4.3 Warunki geologiczno – gruntowe..... | 20 |
| 4.4 Wody powierzchniowe..... | 21 |
| 4.5 Wody podziemne i występujące surowce mineralne..... | 21 |
| 4.6 Gleby..... | 22 |
| 4.7 Świat roślinny i zwierzęcy..... | 23 |
| 4.8 Warunki klimatyczne..... | 25 |
| 4.9 Topoklimat..... | 26 |
| 4.10 Przyrodnicze uwarunkowania i predyspozycje zagospodarowania terenu..... | 28 |
| 5. Potencjalne zmiany stanu środowiska przyrodniczego zaistniałe w przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego..... | 29 |
| 6. Analiza i ocena stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem w projekcie planu. | 29 |
| 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: | 33 |
| 7.1 Parki Narodowe..... | 33 |
| 7.2 Rezerваты Przyrody..... | 35 |
| 7.3 Parki Krajobrazowe | 35 |
| 7.4 Obszar Chronionego Krajobrazu..... | 35 |
| 7.5 Obszar Natura 2000..... | 35 |
| 7.6 Pomniki Przyrody | 38 |
| 7.7 Stanowiska Dokumentacyjne..... | 39 |
| 7.8 Użytki Ekologiczne..... | 39 |
| 7.9 Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe..... | 39 |
| 7.10 Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów..... | 39 |
| 7.11 Obszar i teren górniczy..... | 39 |
| 7.12 Strefy ochrony uzdrowiska..... | 39 |
| 7.13 Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej..... | 39 |
| 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. | 41 |

| | | |
|------|---|----|
| 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: | 42 |
| 9.1 | Różnorodność biologiczną..... | 42 |
| 9.2 | Ludzi..... | 44 |
| 9.3 | Rośliny i Zwierzęta..... | 45 |
| 9.4 | Wodę..... | 46 |
| 9.5 | Powietrze..... | 47 |
| 9.6 | Powierzchnię ziemi..... | 48 |
| 9.7 | Krajobraz..... | 48 |
| 9.8 | Klimat..... | 49 |
| 9.9 | Zasoby naturalne..... | 49 |
| 9.10 | Zabytki..... | 49 |
| 9.11 | Dobra materialne..... | 52 |
| 10 | Przewidywane metody analizy realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częstotliwości jej przeprowadzania..... | 53 |
| 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..... | 53 |
| 12 | Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko..... | 53 |
| 13 | Wnioski i zalecenia mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań, mogących być rezultatem realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego..... | 53 |
| 14 | Streszczenie w języku niespecjalistycznym..... | 55 |

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. zmianami).

„Prognozę...” należy wykonywać obligatoryjnie do każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uzyskuje ona moc prawną z chwilą wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, lecz nie podlega uchwaleniu jak 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz.1227 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, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego danego obszaru, a także zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w przeprowadzonym postępowaniu.

Nadmienia się również, że zgodnie z art. 48 ust. 1 i ust. 1a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 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 wyłącznie niezbyt istotnych zmian dla środowiska w stosunku do przyjętego już dokumentu.

W przypadku poddanego analizie miejscowego planu ww. artykuł nie może mieć zastosowania, gdyż został stworzony projekt nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina 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 takie rozporządzenie nie zostało wydane. W związku z powyższym obecnie obowiązują zapisy art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz.1029 z późn. zm.) określające zawartość prognozy oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem zakresu jaki wskaże RDOŚ i PPIS.

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

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

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

Mając na uwadze powyższe, w ramach realizacji niniejszego opracowania wykorzystane zostały również wymagania innych aktów prawnych związanych z ochroną środowiska, a także pozostałych przepisów odrębnych. Nadmieniamy również, że głównym celem opracowania 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 **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina 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 przeprowadzona w miesiącu lutym 2022 r. i w dniu 22 kwietnia 2022 r. oraz szczegółowa inwentaryzacja terenu przeprowadzona w miesiącu sierpniu 2022 r., która to pozwoliła na określenie aktualnego stanu środowiska przyrodniczego, jego użytkowania, podatności na degradację i realnych możliwości podniesienia jego jakości.

W opisanej metodzie, posłużono się również, szeregiem opracowań branżowych, stanowiących materiały archiwalne, 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) – „Delta Świny” PLB 320002, data ostatniej aktualizacji - marzec 2022 r.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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) – „Wolin i Uznam” PLH 320019, data ostatniej aktualizacji - marzec 2022 r.
- 9) Geografia Fizyczna Polski. Środowisko Przyrodnicze, L. Starkel, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 10) Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno – geograficzne, J. Kondracki, 1994r.:Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 11) Koncepcja sieci obszarów Natura 2000 w Polsce. „Ostoja na Zatoce Pomorskiej” Projekt PLH 990002 Raport Końcowy, data aktualizacji - wrzesień 2008 r.
- 12) Koncepcja sieci obszarów Natura 2000 w Polsce. „Zatoka Pomorska” Projekt PLB990003 Raport Końcowy, data aktualizacji - wrzesień 2008 r.
- 13) Mapa hydrograficzna Międzyzdroje – Arkusz (N-33-77-B), wyd. Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Poznań, 2007 r., skala 1:50000
- 14) Mapa sozologiczna Międzyzdroje – Arkusz (N-33-77-B), wyd. Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Poznań, 2007 r., skala 1:50000

- 15) Mapy ewidencji gruntów i wypisy z rejestru gruntów wg. stanu na dzień 12 kwietnia 2021 r.
- 16) 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.
- 17) Opracowanie Ekofizjograficzne opracowane dla potrzeb zmiany 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, Świątouś, 2008r.
- 18) PN-87/B-02151/02 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.
- 19) 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.
- 20) Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, ACER J.K. Dylawerska, Międzyzdroje sierpień 2009 r.
- 21) Program Ochrony Środowiska gminy Międzyzdroje, okres programowania 2006-2009, wrzesień 2005 r.,
- 22) Program Państwowego Monitoringu Środowiska Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2016-2020 wraz z aneksami z 2017 r., Praca zbiorowa, WIOŚ Szczecin 2016 r.
- 23) Raport o stanie środowiska w województwie zachodniopomorskim, Raport 2020, Praca zbiorowa, publikacja GIOŚ, Szczecin 2020.
- 24) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wolin i Uznam (PLH320019), (Dz. U. z dnia 27.12.2021 r., poz. 2418).
- 25) 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).
- 26) 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),
- 27) Tymczasowe cele ochrony dla siedlisk przyrodniczych oraz gatunków i ich siedlisk, będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Wolin i Uznam PLH320019, wynikające z warunków utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie obwieszczenie WOPN ON.6322.17.2021.RCh z dnia 13 sierpnia 2021 r.
- 28) 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.
- 29) 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).
- 30) Uchwała Nr XXIII/247/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje.

- 31) Waloryzacja przyrodnicza gminy Międzyzdroje (operat generalny), wyd. Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin 1998r.,
- 32) Waloryzacja Przyrodnicza Województwa Zachodniopomorskiego (operat generalny), wyd. Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin, luty 2010 r.
- 33) Wnioski złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzdroje, obejmującego obszar sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje, w tym: pismo RDOŚ znak: WOPN-OS.411.7.2021.MP z dnia 24.02.2021 r. i PPS znak: NZNS.9022.3.2.2021.AM z dnia 03.02.2021 r. dot. zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanych dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje.

„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 dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje, obejmujący obszar o powierzchni 101,2 ha.

Miejscowy plan wywołany został Uchwałą Nr XXIII/247/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 maja 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje.

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

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

Głównym zadaniem opracowanego projektu planu zlokalizowanego w południowo - zachodniej części gminy Międzyzdroje – miejscowości Lubin, jest ustalenie przeznaczenia terenów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a także określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy przy zachowaniu ładu przestrzennego, z uwzględnieniem występującego na tym terenie dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury oraz ochrony przyrody, a także uporządkowanie zasad podziałów geodezyjnych, wraz z ustaleniem zasad podziału terenu na działki budowlane oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

Celem poddanego analizie planu jest umożliwienie realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych gminy Międzyzdroje oraz osób prywatnych (fizycznych i prawnych) będących właścicielami poszczególnych nieruchomości, w oparciu o pełną zgodność z kierunkami obowiązującego studium.

Granice obszaru planu zostały przedstawione na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej prognozy, obejmując jednocześnie teren o powierzchni 101,2 ha, tj. prawie całą miejscowość Lubin.

Zaproponowane w opracowanym dokumencie rozwiązania planistyczne odzwierciedlają obecne i przyszłe potrzeby oraz zamierzenia inwestycyjne gminy Międzyzdroje, jak i zamierzenia pojedynczych prywatnych inwestorów.

W związku z powyższym głównym celem opracowania planistycznego jest ustalenie przeznaczona terenów pod:

- 1) tereny plaż, oznaczone na rysunku planu symbolem **PŻ**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M**;
- 4) tereny zabudowy usług turystycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT**;
- 5) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;

- 6) tereny zabudowy usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UA**;
- 7) tereny zabudowy usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**;
- 8) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 9) tereny zabudowy portowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **TP**;
- 10) tereny zieleni parkowej urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 11) tereny zieleni cmentarnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 12) tereny zieleni otwartej - nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **TO**;
- 13) tereny zieleni Wolińskiego Parku Narodowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **WPN**;
- 14) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **KDZ** – droga klasy zbiorczej,
 - b) **KDD** – droga klasy dojazdowej;
- 15) tereny publicznie dostępnych ciągów pieszych i pieszojezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 17) tereny komunikacji samochodowej -parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
- 18) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**.

Plan zapewnia również nienaruszalność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, przyjętego Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach 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 zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym (patrz załącznik Nr 2 do prognozy) na następujące kształtowanie poszczególnych struktur funkcjonalno – przestrzennych, tj. Strefę VII stanowiącą "Zespół miejscowości Wicko, Wapnica, Lubin", gdzie "dla poszczególnych obszarów planistycznych, charakteryzujących się zbliżonymi uwarunkowaniami środowiskowymi, sposobem użytkowania czy też statusem prawnym, sformułowano wytyczne i kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Wewnątrz obszarów planistycznych wskazano szczegółowe ustalenia funkcjonalne – granice ustaleń planistycznych do implementacji w planach miejscowych, do których odniesione zostały ustalenia studium". Ponadto "w formułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniono odrębność formalną i administracyjną terenów Wolińskiego Parku Narodowego i morskich wód wewnętrznych".

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i planowane działania inwestycyjne wskazane w studium, to:

"Ciąg miejscowości położonych wzdłuż brzegu jezior Wicko Małe, Wicko Wielkie oraz Zalewu Szczecińskiego stanowią naturalną rezerwę terenów rozwojowych (mieszkaniowych, usługowych, w tym turystycznych) i zaplecze Międzyzdrojów.

Zakłada się rozwój funkcji mieszkaniowej, wypoczynkowej i towarzyszących im usług.

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

- 1) realizacja zagospodarowania przestrzennego na podstawie ustaleń planów miejscowych;
- 2) rozwój zabudowy mieszkaniowej w ramach wykształconych struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych z możliwością włączenia terenów przyległych (wg rysunku studium) oraz na terenach wskazanych na ten cel w planach miejscowych;
- 3) rozwój zabudowy pensjonatowej, zabudowy rekreacji indywidualnej i usługowej w zakresie zakwaterowania oraz usług towarzyszących w zasięgu obszarów funkcjonalnych wskazanych na rysunku studium;
- 4) dopuszczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej, pensjonatowej i rekreacji

- indywidualnej do 9,5 m n.p.t. (nie dotyczy zabudowy istniejącej),
- 5) podtrzymanie w ograniczonym zakresie funkcji rolniczej (ogrodnictwa, itp.) jako podstawy dla funkcjonowania gospodarstw agroturystycznych i ochrony dziedzictwa kulturowego;
 - 6) teren byłej cementowni w Lubinie wskazuje się jako zdegradowany, wymagający przekształceń i działań rehabilitacyjnych w kierunku wykorzystania turystycznego, kulturowego i edukacyjnego;
 - 7) przekształcenia i rehabilitacja terenów portowych i sąsiednich – w tym m.in. budowa hali skutniczej w Wapnicy, budowa i przebudowa portu rybackiego w m. Lubin, budowa skansenu historii rybołówstwa w Lubinie;
 - 8) dopuszczalna jest lokalizacja urządzeń i obiektów nawigacyjnych dla potrzeb żeglugi;
 - 9) projektowane obiekty widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł;
 - 10) planowane oświetlenie obiektów, widoczne z wody, nie może powodować oślepienia nawigatorów statków manewrujących na pobliskim akwenu;
 - 11) budowa infrastruktury turystycznej, wypoczynku, sportu i rekreacji oraz infrastruktury na potrzeby turystycznego wykorzystania akwenów – w tym m.in. (...), budowa dojścia i urządzenie plaży w Lubinie, zagospodarowanie terenów ekspozycji walorów krajobrazowych i kulturowych, budowa tarasów widokowych, kładek pieszych i pomostów w Wapnicy i Lubinie, budowa promenady na odcinku port jachtowy w Wapnicy do granicy m. Lubin, budowa zaplecza na potrzeby rekreacji i sportów wodnych, toru narciarstwa wodnego na jez. Wicko wraz z zapleczem lądowym;
 - 12) w odniesieniu do podobszaru ochronnego B zbiornika GZWP nr 102 obowiązują przepisy odrębne; w zagospodarowaniu terenu należy unikać rozwiązań ingerujących w warstwy zabezpieczające wody podziemne, w szczególności należy wyłączyć możliwość lokalizacji oczyszczalni przydomowych i wykonywania otworów wiertniczych w celu wykorzystania ciepła Ziemi;
 - 13) budowa infrastruktury dróg rowerowych i ciągów pieszych, w tym na przebiegu od ul. Wolińskiej wzdłuż drogi powiatowej 0001Z przez Zalesie, Wicko, Wapnicę do plaży w Lubinie;
(...);
 - 16) eliminacja funkcji kolidujących z zasadami ochrony WPN i funkcji uciążliwych;
 - 17) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami;
 - 18) eliminacja agresywnych form zagospodarowania terenu w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych (docelowo do skablowania) i bazy kruszyw/betoniarni w Wicku;
 - 19) ustalenie odległości linii zabudowy od korony klifów i brzegów, z uwzględnieniem wymagań związanych z koniecznością zapewnienia ochrony brzegu morskiego oraz warunków zawartych w przepisach odrębnych, w tym środowiskowych, nastąpi na etapie planowania miejscowego;
 - 20) w zagospodarowaniu terenów należy ograniczać lokalizację obiektów budowlanych w zasięgu obszarów potencjalnych ruchów masowych i osuwiskowych oraz na terenach szczególnych warunków gruntowych występujących przede wszystkim na obszarze pasa technicznego. W przypadku uzasadnionej decyzji o lokalizacji, projektowanie obiektów budowlanych w tych obszarach powinno uwzględniać odpowiednią technikę posadowienia poszczególnych konstrukcji.
 - 21) na etapie sporządzania planów miejscowych należy uwzględnić ochronę istniejących i proponowanych form ochrony przyrody, siedlisk przyrodniczych (w szczególności priorytetowych: „Ciepłolubnych, śródlądowych muraw napiaskowych - 6120” oraz Łęgów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych - 91E0”) oraz krajobrazu. Realizacja ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie powinna wnosić skutków negatywnych na występujące formy ochrony przyrody oraz siedliska przyrodnicze.
 - 22) mając na uwadze występujące na obszarze gminy gatunki zwierząt objęte ochroną

ściłą i wymagające ochrony czynnej na etapie opracowywania planu miejscowego należy wskazać strefy ochrony ostoi dla tych gatunków zgodnie z art. 60 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

23) w odniesieniu do pasa technicznego brzegu wód morskich występują następujące ograniczenia inwestycyjne dotyczące możliwości zabudowy i zagospodarowania, w szczególności:

- w odniesieniu do brzegów wokół Zalewu Szczecińskiego (które są m.in.: podmokłe, niestabilne, o rzędnej poniżej stuletniej wody zalewowej, o niewielkiej szerokości pasa technicznego) oraz w odniesieniu do obszarów wydmowych i lasów ochronnych powinien obowiązywać zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem lokalizacji sanitariatów;
- ewentualna zmiana zagospodarowania powinna zostać ograniczona do niezbędnego minimum (np. celem ogólnodostępnego dojścia/dojazdu do wody na przedłużeniu istniejących dróg, wykonania ciągów pieszych/ rowerowych, platform widokowych, wież widokowych, sanitariatów);
- dopuszcza się lokalizowanie sezonowych (od maja do września) obiektów budowlanych wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i infrastrukturą, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej przy plaży, usuwanych po tym okresie;
- przyjęte rozwiązania techniczne oraz realizacja przedsięwzięcia powinny bezwzględnie gwarantować eliminację zagrożeń dla stanu pasa technicznego;
- dla terenów, na których planowana jest działalność rybacka/ związana z turystyka wodną przed przystąpieniem do uzgadniania sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu należy wyznaczyć granice przystani i wyłączyć te tereny z pasa technicznego".

Ustalenie przeznaczenia terenów w planie miejscowym przy uwzględnieniu wytycznych Studium powinno służyć tworzeniu spójnych funkcjonalnie i przestrzennie struktur zapewniających zrównoważony rozwój miejscowości Lubin.

"Ustalenia Studium w zakresie przeznaczenia terenów, kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów nie dotyczą:

- obszaru Wolińskiego Parku Narodowego z wyłączeniem kierunków zapisanych dla strefy IX oraz z wyłączeniem wyodrębnionych nieruchomości stanowiących obszar parku a położonych w granicach jednostek osadniczych,
- obszarów morskich wód wewnętrznych w granicach gminy Międzyzdroje".

"W ramach zasadniczej funkcji terenu określonej symbolem literowym i kolorem na rysunku studium, możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służącej zaopatrzeniu terenów zabudowy w elektryczność, telekomunikację, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki, lokalizacja dróg/ulic układu obsługującego, parkingów, zieleni urządzonej, terenów rekreacyjnych ogólnodostępnych i innych elementów zagospodarowania terenu niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania".

W zakresie kształtowania struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów - obowiązujące obecnie Studium wskazuje na poszczególne **kategorie terenów** wraz z opisem funkcji podstawowej i dopuszczalnej oraz określeniem parametrów i wskaźników:

M.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarach wiejskich oraz wskazanych na obszarze miasta

Funkcje:

- podstawowa – jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, zabudowa zagrodowa,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające – zabudowa zamieszkania zbiorowego, usługowa, administracyjna obsługa ludności, kultura i oświata.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- minimalne wielkości nowowydzielanych działek 600 m² (wskazane parametry nie dotyczą wydzielania działek na potrzeby infrastruktury, przyłączenia w celu poprawy warunków zagospodarowania działki itp.),
- powierzchnię zabudowy – maksymalnie do 40%,
- powierzchnię biologicznie czynną – minimum 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy do 9,5 m n.p.t. do kalenicy, najwyższego punktu dachu lub ściany

- attykowej (nie dotyczy zabudowy istniejącej),
- ponadto na terenach wiejskich dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych służących hodowli zwierząt i potrzebom prowadzenia gospodarstwa rolnego i ogrodniczego, o ile plan miejscowy w ustaleniach szczegółowych nie ograniczy tego rodzaju funkcji, możliwa jest również lokalizacja pensjonatów, budynków gospodarczych i garaży.

UT.1 Tereny zabudowy usług turystycznych na obszarach wiejskich oraz wskazanych na obszarze miasta

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy zamieszkania zbiorowego, m.in. pensjonaty i podobne budynki oferujące zakwaterowanie turystyczne, schroniska, domy wypoczynkowe oraz budynki rekreacji indywidualnej, gospody, kempingi i pola namiotowe,
- uzupełniająca - lokalizacja zabudowy usługowej i urządzeń związanych z wypoczynkiem i rekreacją, usług handlu, gastronomii, usług publicznych,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej z zaleceniem docelowej adaptacji na funkcje zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- wielkość powierzchni działki dostosowana do ilości miejsc noclegowych,
- powierzchnia zabudowy działki – maksymalnie do 40%,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – do 9,5 m n.p.t. (nie dotyczy zabudowy istniejącej),
- miejsca do parkowania w liczbie minimum 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych.

U Tereny zabudowy usługowej

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy i funkcji usługowych związanych z obsługą mieszkańców i turystów,
- dopuszczalne funkcje uzupełniająca: lokalizacja obiektów tj. domy opieki społecznej dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych, hospicja itp.
- w szczególności dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej z zaleceniem docelowej adaptacji na funkcje zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- minimalna powierzchnia działki – dostosowana do programu usługowego,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki – do 80% na obszarze miasta i do 60 % na obszarach wiejskich,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% na obszarze miasta i min. 30 % na obszarach wiejskich,
- wysokość zabudowy uzależniona od funkcji obiektu i rodzaju działalności usługowej lecz nie większa niż 12,0 m n.p.t. na obszarze miasta i 9,5 m n.p.t. na obszarze wiejskim; w kwartale zabudowy „Nowe Centrum” ograniczonym ulicami Komunalną, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską i Niepodległości dopuszcza się wysokość zabudowy do 20,0 m n.p.t.,
- możliwość stosowania akcentów architektonicznych na obszarze miasta w kubaturze budynków o wysokości do 16,0 m n.p.t. i na powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy,
- liczbę miejsc do parkowania należy dostosować do programu usługowego

UK Tereny usług kultury i kultu religijnego

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy i funkcji związanych z kulturą i kultem religijnym,
- dopuszczalne funkcje uzupełniająca - lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym mieszkaniowej i związanej z zakwaterowaniem,
- wysokość zabudowy uzależniona od funkcji obiektu i rodzaju działalności usługowej.

Istniejąca zabudowa usług kultury – muzea i galerie, Międzynarodowy Dom Kultury, amfiteatr, kino itp., a także sakralna – kościoły, domy modlitw i zabudowa towarzysząca, w tym związana z zakwaterowaniem (np. plebanie, domy pielgrzymkowe) – do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy.

US Tereny usług sportu i rekreacji

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja obiektów, urządzeń i zabudowy na potrzeby sportu i rekreacji oraz turystyki (boiska i place gier sportowych, place zabaw, przystanie wodne, kąpieliska, siłownie itp.),
- dopuszczalne funkcje uzupełniające - lokalizacja zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowej na potrzeby administracji i dozoru, obiekty usług gastronomii i zakwaterowania.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- minimalna powierzchnia działki – dostosowana do programu usługowego,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki – do 50%,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
- wysokość zabudowy - do 12,0 m (nie dotyczy obiektów wielokubaturowych takich jak hala sportowa czy kryta pływalnia, dla których dopuszcza się wysokość do 20 m n.p.t.),
- powyższe wskaźniki i parametry nie dotyczą obiektów realizowanych w całości jako wbudowanych w zabudowie wielofunkcyjnej.

UI Tereny usług innych

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy i urządzeń związanych z funkcjonowaniem służb bezpieczeństwa publicznego, w tym policji i straży pożarnej,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające - lokalizacja zabudowy towarzyszącej.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy jak dla terenów usług.

P Tereny produkcyjno-składowo-magazynowe

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy związanej z działalnością produkcyjną, składową i magazynową,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające - lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym funkcji mieszkaniowej (na potrzeby właściciela lub dozoru), biurowej, wystawienniczej, handlowej związanej z profilem działalności podstawowej.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- minimalna powierzchnia działki – dostosowana do programu usługowego,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki – do 60%,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
- wysokość zabudowy uzależniona od funkcji obiektu i rodzaju działalności usługowej lecz nie większa niż 12,0 m.

PM.2 Tereny zabudowy związanej z funkcjonowaniem portów i przystani morskich.

Tereny obejmujące porty i przystanie morskie:

- morski port rybacki w Wąpnicy (wraz z mariną jachtową),
- port morski w Lubinie

oraz pozostałe wskazane na rysunku studium (Zalesie i Wicko), dla których planowana zmiana zagospodarowania terenu wymaga przeprowadzenia procedur określonych przepisami odrębnymi w zakresie administracji morskiej.

Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy i urządzeń związanych z funkcjonowaniem portu i przystani morskiej, w tym na potrzeby rybołówstwa, żeglugi, sportów wodnych, turystyki i innych związanych funkcjonalnie z akwenami morza terytorialnego i morskich wód wewnętrznych;
- dopuszczalne funkcje uzupełniające – lokalizacja zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej, w tym obiekty usług gastronomii i zakwaterowania, funkcji mieszkaniowej na potrzeby dozoru, lokalizacja obiektów pełniących funkcje kulturalno-oświatowe (muzea, skanseny, edukacja);
- lokalizacja urządzeń i obiektów nawigacyjnych na potrzeby żeglugi.

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

- minimalna powierzchnia działki – dostosowana do programu użytkowego,
- dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki lub terenu – do 30%,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50%,

- wysokość zabudowy uzależniona od funkcji obiektu i rodzaju działalności lecz nie większa niż 9,5 m n.p.m. – nie dotyczy budynków istniejących poddawanych zabiegom rehabilitacji oraz obiektów wymagających zwiększenia wysokości zabudowy w związku z wymogami technicznymi wynikającymi z funkcji budynku jak np. hala szkodnicza. Ograniczenie wysokości nie dotyczy również technicznych urządzeń obsługi portu i obiektów towarzyszących.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się likwidację lub zmianę granic istniejących portów i przystani (decyzją Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie i w oparciu o procedury przepisów odrębnych).

Tereny zieleni.

Tereny cmentarzy

Istniejące, czynne – do dalszego użytkowania i nieczynne – użytkowanie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony dóbr kultury – zagospodarowanie na podstawie przepisów odrębnych.

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.

Tereny infrastruktury i obsługi komunikacji.

KS Tereny usług komunikacyjnych

Obsługa ruchu samochodowego w tym lokalizacja stacji paliw, parkingi i garaże wielostanowiskowe, w tym wielopoziomowe.

Tereny wyłączone spod zabudowy lub z ograniczeniami w zabudowie

TO Tereny otwarte

W celu ochrony wartości krajobrazowych i środowiskowych oraz zabezpieczenia przed antropopresją do terenów otwartych zaliczono poza terenami WPN oraz obszarami oznaczonymi na rysunku studium symbolem „TO” następujące obszary:

- 1) tereny plaż i wydm z wyłączeniem lokalizacji obiektów wskazanych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego strefy przybrzeżnej jako tymczasowych na potrzeby obsługi ruchu turystycznego;*
- 2) tereny pasa technicznego z wyłączeniem lokalizacji zabudowy w strefach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku studium oraz przejść na plażę i towarzyszącej im infrastruktury komunalnej;*
- 3) tereny lasów nie ujęte w żadnej strefie funkcjonalnej;*
- 4) tereny użytków zielonych i gruntów ornych, w tym odłogowanych, nie ujęte w żadnej strefie funkcjonalnej – wg oznaczenia na rys. studium;*
- 5) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (parki, skwery, zieleńce) przy uwzględnieniu ustaleń dopuszczających określony zakres ingerencji i przekształceń.*

Na terenach otwartych dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, lokalizację obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi wraz infrastrukturą towarzyszącą – m. in. zabudowy rekreacji indywidualnej (domki letniskowe), wiaty umożliwiające schronienie, ciągi pieszo-rowerowe, w tym umożliwiające dojście do brzegów, kładki i pomosty, platformy widokowe, oświetlenie itp.

Podsumowując należy stwierdzić, że przedmiotem planu jest przede wszystkim ustalenie przeznaczenia terenów, a także określenie sposobów ich realizacji tj. zagospodarowania i zabudowy zgodnej z ww. kierunkami studium.

Na podstawie 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, do którego sporządza się 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 zaopatrzonych 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 związku z powyższym w opracowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje wyznaczone zostały obszary niesprzeczne z kategoriami terenów wskazanymi w kierunkach obowiązującego studium (...) (zgodnie z rysunkiem planu – załącznik Nr 1).

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 dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje obejmuje obszar o powierzchni 101,2 ha, co stanowi prawie całą miejscowość Lubin położoną w gminie Międzyzdroje, powiecie Kamieńskim, województwie zachodniopomorskim oraz część obrębu Wapnica, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej prognozy.

Poddany analizie teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Wolińskiego Parku Narodowego, w południowo - zachodniej części gminy Międzyzdroje, (patrz załącznik Nr 3 - Inwentaryzacja).

Teren objęty procedurą sporządzenia miejscowego planu jak wspomniano powyżej obejmuje większą część miejscowości Lubin, która jest obecnie terenem częściowo zabudowanym i zainwestowanym (głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i

sezonowo pod usługi turystyki), a częściowo wolnym niezabudowanym i w żaden sposób niezagospodarowanym.

Tereny niezabudowane w południowej części Lubina ze względu na specyficzny murawowo - zaroślowy charakter cechują się szczególnymi wartościami przyrodniczymi Klif występujący na pograniczu terenów wsi Lubin i Zalewu Szczecińskiego oraz na wschód od Lubina zaliczany jest do klifów nieaktywnych z miejscowo występującymi urwiskami i bardzo stromym nachyleniem oraz bogatą w roślinność specyficzną dla siedliska przyrodniczego ujętego w wykazie załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Klif ten, charakteryzuje się minimalnym procesem abrazji, co sprawia, że jest silnie porośnięty zróżnicowaną roślinnością, w tym kserotermicznymi murawami.

W Lubiniu ponadto znajduje się obecnie ceglany, neogotycki Kościół parafialny pw. MB Jasnogórskiej wybudowany w 1861 r. (patrz załącznik Nr 7 Dokumentacja zdjęciowa) - , przy którym rośnie pomnik przyrody, lipa „Babki Proszalne” o obwodzie pnia 750 cm. W centrum miejscowości, przy ul. Głównej 44, znajduje się również Placówka Opiekuńczo Wychowawcza, a przy ul. Głównej 2 .(patrz załącznik Nr 7 Dokumentacja zdjęciowa) swoją siedzibą ma również Ochotnicza Straż Pożarna.

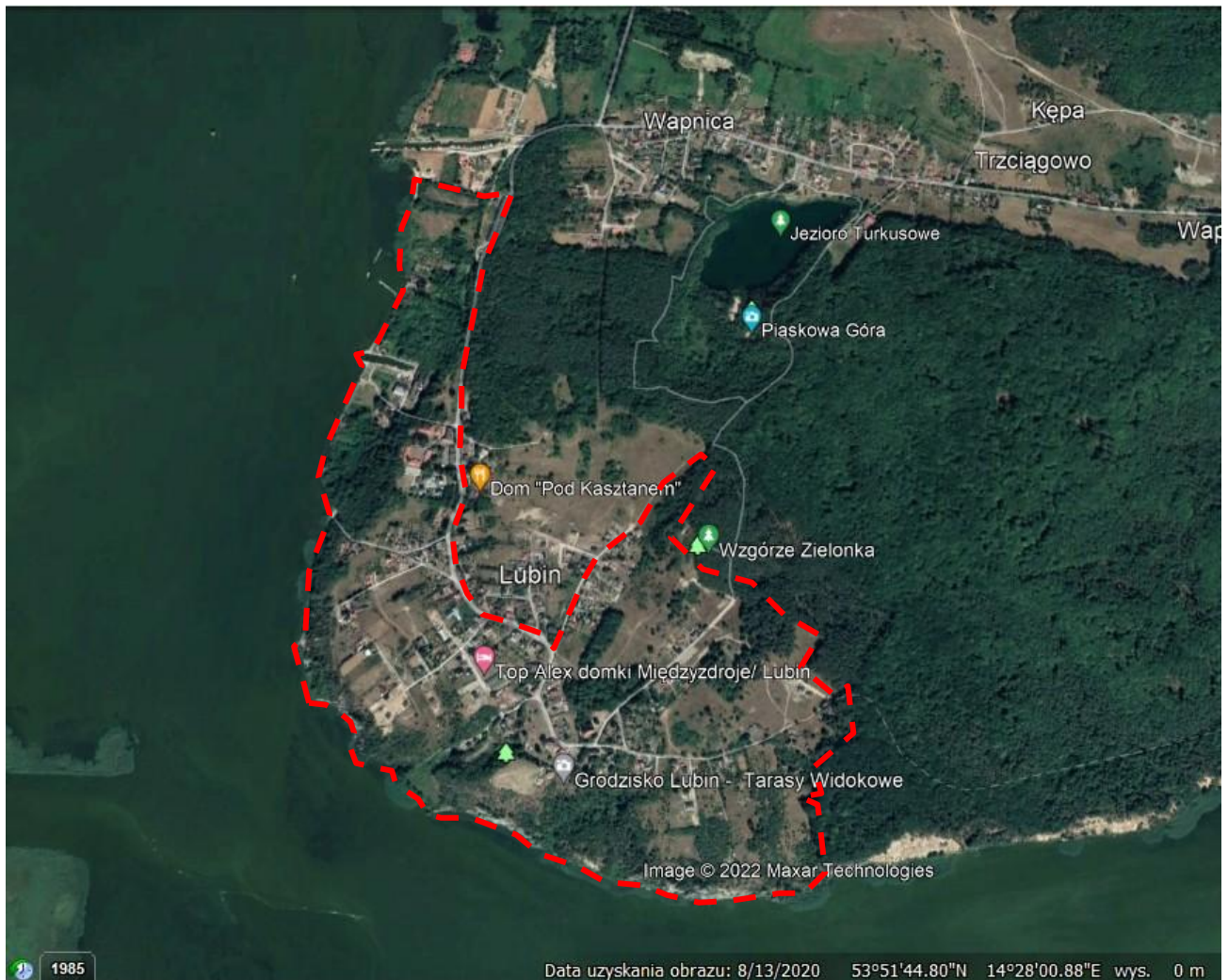
W we wsi Lubin przy ulicy Dobrej znajduje się także Cmentarz Komunalny, zarządzany przez Zakład Ochrony Środowiska w Międzyzdrojach. W południowozachodniej części miejscowości Lubin znajduje się również średniowieczne grodzisko, na którym w 2009 roku, odkryto fundamenty kościoła pw. św. Mikołaja (jako patrona żeglarzy i rybaków). Świątynia postawiona ta została prawdopodobnie przez biskupa Ottona z Bambergu w XII wieku. Grodzisko w przeszłości pełniło również funkcję latarni morskiej dla statków żeglujących po Świnie i Zalewie Szczecińskim, a obecnie stanowi punkt widokowy "Nad Klifem".

Znaczną część obszaru objętego granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje pas techniczny zawierający klify i osuwiska, które w planie zostały wyłączone z jakiegokolwiek zabudowy. W zachodniej części granic opracowania planu znajdują się również tereny portowe oraz pozostałości byłej cementowni w Lubinie.

Obecnie południowo-zachodnia część miejscowości Lubin, wykorzystywana jest również pod usługi turystyczne, na które jest coraz większy popyt.

W związku z powyższym miejscowość wymaga uporządkowania i właściwego zagospodarowania, a także ochrony jej walorów przyrodniczych, przy zachowaniu ładu przestrzennego, z uwzględnieniem występującego na tym terenie dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury oraz ochrony przyrody.

Poniżej zamieszczono zdjęcie lotnicze z granicami opracowania mpzp.



źródło: Google Earth.

4.2 Regionalizacja fizyczno – geograficzna i geomorfologia .

Gmina Międzyzdroje zgodnie z trójstopniowym podziałem fizycznogeograficznym położona 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 wzgórzami przekraczającymi tę wysokość” (*Geografia Fizyczna Polski - Środowisko Przyrodnicze*: L. Starkel). Wśród krajobrazów nadmorskich wyróżniono (J. Kondracki 1960) krajobraz wydmowy, deltowy i jezierno - bagienny. Do tej charakterystyki można jeszcze dodać krajobraz wzgórz glacialnych (A. Richling 1984), opadających ku morzu podciętymi przez fale urwiskami. Większe wygięcia linii brzegowej tworzy między innymi Zatoka Pomorska z Zalewem Szczecińskim.

Makroregion Pobrzeże Szczecińskie (313.2/3) związany jest z tektonicznym obniżeniem – niecką szczecińską, która ogranicza od północnego – wschodu tektoniczny wał pomorski ze skałami okresu jurajskiego w jądrze. Obniżenie tektoniczne wypełnił lód lodolodu fazy pomorskiej ostatniego zlodowacenia, wysuwając się szerokim łukiem na południe. Pozostawione przez ten lód formy marginalne tworzą południowe obramowanie regionu sięgając tym samym w głąb lądu ponad 100 km. W granicach naszego kraju region,

ten jest dość zróżnicowany - jego oś stanowi Dolna Odra wpadająca do Zalewu Szczecińskiego. Region ten powstał wskutek postglacjalnej 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 Mezoregiony na mikroregiony, to w obrębie Gminy Międzyzdroje można wyróżnić:

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

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 wydymami do 10 m n.p.m.

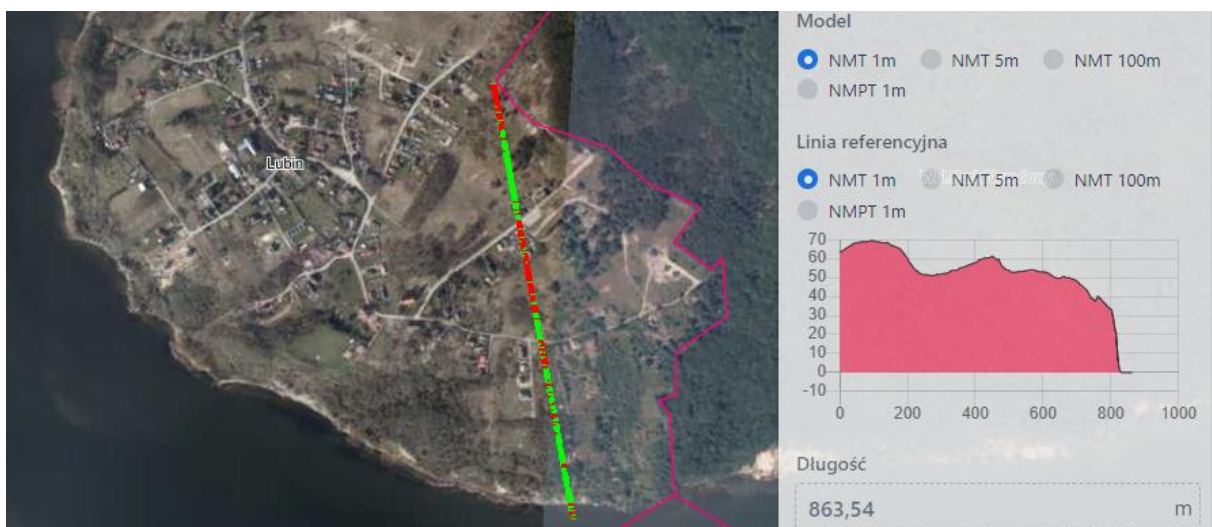
Geomorfologia terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wskazuje natomiast na to, że teren ten należy do fragmentu tzw. Pagórki

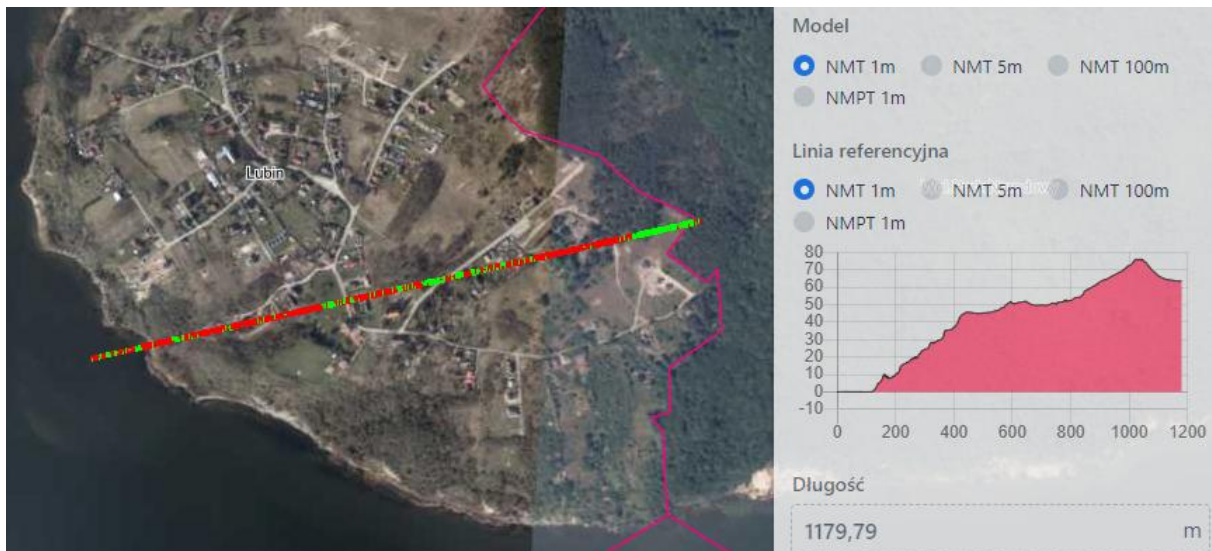
Lubińsko – Wapnickie powstałego w plejstocenie stanowiący część moreny czołowej Wyspy Wolin. Jest to forma glacitektoniczna spiętrzona stanowiąca część moreny czołowej.

Obszar poddany niniejszej prognozie charakteryzuje się wysokością w centralnej części od 60 m n.p.m do 72 m n.p.m. w części NE, opadając równomiernie w dół kierunku W i S, osiągając tym samym minimalną wysokość 0 m n.p.m. Deniwelacja wynosi 72 m.

Obszar objęty miejscowym planem w centralnej części posiada spadki rzędu 4° - 6° , natomiast w S i SW części opracowania występują klify o niemal pionowych osuwiskach. Klify w całości położone są w granicach pasa technicznego.

Charakterystyczne przykładowe przekroje wskazano poniżej.





źródło: <http://geoportal.gov.pl>

W wyniku przeprowadzonych badań wykazano również, że powierzchnia terenu, głównie w części zurbanizowanej nadbudowana jest warstwą kontrolowanych i niekontrolowanych nasypów o miąższości od około 0,5 m do 1,5 m.

Mając na uwadze powyższe należy zauważyć, że w części zurbanizowanej obszaru objętego planem nie występuje zagrożenia zjawiska osuwania się mas ziemnych.

Jednak każdą projektowaną inwestycją na terenie objętym planem należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi.

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 Swinoujścia, która dzieli tę część regionu na poszczególne bloki.

Wysoczyznowa część Wyspy Wolin położona jest w obrębie bloku Wolina, gdzie jego wschodnią granicę stanowi dyslokacja Kamienia Pomorskiego.

Obszar w zakres którego wchodzi również teren opracowania planu stanowi pasmo moren czołowych ciągnących się od okolic Lubinia przez Międzyzdroje po górę Grzywacz.

Układ form rzeźby na tym obszarze jest konsekwencją recesji lobu Odry z fazy szczecińskiej do linii moren czołowych fazy wolińsko – gardzieńskiej. Faza ta stratygraficznie odpowiada dryasowi. Pasma czołowomorenowe jest moreną spiętrzoną zbudowaną z silnie zaburzonych utworów polodowcowych oraz osadów starszych, tj. margli okresu kredowego. Moreny te często są podcinane stromymi klifami.

Podłoże czwartorzędowe stanowią utwory mezozoiku. Na terenie gminy Międzyzdroje utwory mezozoiczne zalegają zazwyczaj na rzędnych od 20 m p.p.m do 80 m p.p.m. Za wyjątkiem dwóch miejsc, gdzie utwory mezozoiczne sięgają najwyżej w dwóch kopułowych formach, tj. na wysokości 15 m n.p.m w okolicach Zalesia i 5 m n.p.m. w Lubiniu.

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

Mikroregion Pasma Wolińskie, jest obszarem charakteryzującym się występowaniem wysokich wzgórz spadających stromymi klifowymi urwiskami do morza. Za najstarsze osady plejstoceny 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.

Mikroregion Pagórki Lubińsko – Wapnickie – oddzielone od pasma Wolińskiego obniżeniem równoleżnikowym wał morenowy nad Zalewem Szczecińskim stanowi pasmo czołowomorenowe - moreny spiętrzonej, zbudowanej z silnie zaburzonych utworów polodowcowych oraz osadów starszych (margli okresu kredowego). Morena ta jest podcinana stromymi klifami tzw. martwego klifu opadającymi do Jeziora Wicko Wielkie i Wielkiego Zalewu.

Badania morfodynamiki wybrzeża klifowego gminy Międzyzdroje wskazują na zróżnicowane tempo jego cofania (średnio od 0,3-0,6 do 0,9 metra na rok).

Z przeprowadzonych badań oraz wnikliwej analizy materiałów kartograficznych stwierdzono, że podłoże terenu objętego planem stanowi warstwa gleby o miąższości 0,3 m do 0,6 m oraz piaski drobne średniozagęszczone o parametrach ID (n) = 0,43 i gamma (n) = 1,84, oraz gliny zwałowe.

Reasumując powyższe stwierdza się, że dla przedmiotowego terenu przed realizacją planowanej inwestycji należy przeprowadzić szczegółowe badania geotechniczne z odwiertami w zależności od miejsca od 3 m do 10 m p.p.t i sondowaniem w celu stwierdzenia stopnia zagęszczenia poszczególnych warstw gruntu. Po wykonaniu odwiertów należy opracować przekroje geologiczne uwzględniające występowanie poszczególnych warstw gruntu z ewentualnym ich pochyleniem.

Wykopy fundamentowe należy wykonywać zgodnie z wytycznymi przeprowadzonych badań na poszczególnej działce.

Podsumowując całościowo występujące warunki geologiczno – gruntowe należy stwierdzić, że w obszarze planu zaliczają się one do korzystnych, z uwagi na warstwę podłoża, którą stanowią niemal wyłącznie piaski w stanie średniozagęszczonym i zagęszczonym oraz gliny zwałowe, a także w części zurbanizowanej nasypy o miąższości od 0,5 do 1,5 m.p.p.t. w zależności od miejsca.

Dlatego też przy wyborze rodzaju fundamentowania jego głębokości i szerokości, należy wziąć pod uwagę wielkość budynku i typ podłoża. I tak: przy gruncie jednorodnym stanowiącym żwir, piasek, pospółkę – można zastosować fundamenty bezpośrednie, gdzie zwykle nie jest konieczne wykonywanie drenażu opaskowego ze względu na brak problemów z odprowadzaniem wód opadowych i gruntowych. Natomiast jeżeli podłoże gruntowe będą stanowiły ility lub gliny, to w tym przypadku wskazane byłyby ławy fundamentowe należy umieścić poniżej strefy zamrażania, a także odpowiednio zaizolować i zabezpieczyć przed wilgocią np. drenażem opaskowym.

4.4 Wody powierzchniowe.

Według podziału hydrograficznego Polski (2007r.), obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie zlewni Jeziora Wicko Wielkie. 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 4).

Odpływ wód odbywa się zgodnie ze spadkami omawianego obszaru w kierunku obniżen, 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 – Wisetki (I 2_B).

W rejonie Międzyzdrojów – Wisetki główny poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędowych na głębokości od 20 m do 40 m, lokalnie do 120 m. Jego miąższość w części wschodniej miasta i gminy Międzyzdroje wynosi do 40 m, a wydajności wynoszą od 30 do 70 m³h⁻¹. Natomiast w pasie przyległym do Zalewy Szczecińskiego i Jezior Wicka Wielkiego i Małego wydajności wynoszą od 10 do 30 m³h⁻¹ do poniżej 10 m³h⁻¹ w okolicach Lubinia.

Cechą warunków hydrogeologicznych wysoczyznowej części wyspy Wolin jest podparcie wód wałem glin zwałowych oraz duża izolacja od oblewających wód Morza Bałtyckiego i Zalewu Szczecińskiego. Na znacznej części tego obszaru występuje zasolenie wód od powierzchni.

Na terenie gminy Międzyzdroje 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 wody pierwszego poziomu wód gruntowych zalegają średnio na poziomie od 1 m p.p.t. do około 10 m p.p.t. (patrz załącznik Nr 4 - mapa hydrograficzna).

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.

Teren objęty niniejszą prognozą jest znacznie oddalony od Strefy Ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 102 – wyspa Wolin oraz jego strefy ochronnej, 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 km², która to odpowiada mniej więcej granicy zbiornika (powierzchnia samego zbiornika wynosi 112,2 km²) - nie wchodzi w zakres (patrz załącznik Nr 4 – mapa hydrograficzna).

W granicach tej strefy ochronnej ww. zbiornika 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 planu 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 ochronnej warstwy nieprzepuszczalnej. Teren objęty planem posiada grunty podatne na infiltrację zanieczyszczeń do pierwszego poziomu wód gruntowych. 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.

Nadmienia się również, że warunki wodne występujące na terenie planu zaliczają się do warunków wskazanych pod inwestycje jako korzystne.

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) w gminie Międzyzdroje przeważają gleby bielcowe piaskowe, wytworzone z pisaków luźnych, słabo gliniastych i gliniastych.

Na terenie przedmiotowego opracowania przeważają gleby wytworzone z glin zwałowych lekkich i średnich, na tym terenie występuje również kompleks 7 żytni bardzo słaby, który stanowią gleby rdzawe lub brunatne kwaśne oraz teren zadrzewiony. Na obrzeżach opracowania projektu planu występują grunty antropogeniczne obszarów zabudowanych o zabudowie luźnej i przepuszczalności zróżnicowanej (patrz załącznik Nr 5).

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, przy uwzględnieniu Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 roku, stwierdzono, że na terenie objętym planem występują następujące chronione gatunki flory i fauny (patrz załącznik graficzny Nr 3 - Inwentaryzacja):

| Fauna | | |
|----------------------|------------------------------|---------------|
| Głowienka | <i>Aythya nyroca</i> | Delta Świny |
| Ohar | <i>Tadorna tadorna</i> | Delta Świny |
| Zaskroniec zwyczajny | <i>Natrix natrix</i> | Delta Świny |
| Nurogęś | <i>Mergus merganser</i> | Delta Świny |
| Pokrzewka jarzębata | <i>Sylvia nisoria</i> | Wolin i Uznam |
| Dziwonia | <i>Carpodacus erythrinus</i> | Wolin i Uznam |
| Gniewosz plamisty | <i>Coronella austriaca</i> | Wolin i Uznam |
| Świergotek łąkowy | <i>Anthus pratensis</i> | Wolin i Uznam |
| Flora | | |
| Bluszcz pospolity | <i>Hedera helix</i> | Wolin i Uznam |
| Rokitnik zwyczajny | <i>Hippophaë rhamnoides</i> | Wolin i Uznam |

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje, graniczy z terenem Wolińskiego Parku Narodowego, w granicach którego, w bezpośrednim sąsiedztwie granic opracowania dominuje:

- las mieszany świeży (LMśw) z przewagą sosny – na północ od terenu **TO.8**,
- las świeży (Lśw) z przewagą sosny – na północ i wschód od terenu **TO.10** i **TO.11**,
- las świeży (Lśw) z przewagą dębu bezszypułkowego – na wschód od terenu **MN/U.27**, na którym pozostawiono 20-metrową strefę wolną od zabudowy,
- las mieszany świeży (LMśw) z przewagą sosny – na wschód od terenu **UT.1** (graniczny poprzez drogę **KDZ.2**),
- las świeży (Lśw) z przewagą buka i las mieszany świeży (LMśw) z przewagą sosny - na wschód od terenu **M.1** (graniczny poprzez drogę **KDZ.1**).

Na terenie opracowania wyróżnić można następujące typy siedlisk:

- 1230-2 - *Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku* – na terenach **TO.5**, **TO.6**, **TO.7**, graniczącymi z terenami:
 - a) **MN/U.4**, **MN/U.6**, **MN/U.9**, na których pozostawiono 15-metrową strefę wolną od zabudowy od granicy pasa technicznego,

- b) **MN/U.27** i **UT.12**, na których pozostawiono 12-metrową strefę wolną od zabudowy od granicy pasa technicznego,
- dodatkowo dla większej ochrony ww. siedlisk utworzono tereny **ZP.2**, **ZP.3** i **ZP.4** graniczące bezpośrednio z siedliskiem 1230-2 - Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku i z pasem technicznym.

Charakterystyczny drzewostan dla obszarów klifów to sosna i olsza, częściowo porośnięte bluszczem pospolitym. Na terenach cmentarzy występują głównie dęby, natomiast na nisko położonych terenach sąsiadujących z portem występuje olsza, buczyna i topola. Na pozostałym obszarze występują pojedyncze egzemplarze świerka, modrzewia, sosny, klona, brzozy i żywotnika olbrzymiego.

Na terenie objętym planem szatę roślinną tworzą również następujące gatunki drzew (Patrz załącznik Nr 3 - inwentaryzacja), będące jednocześnie pod ochroną jako pomniki przyrody na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr LVII/559/14 z dnia 28 sierpnia 2014 r., tj.:

- 1) P31 - Lipa drobnolistna *Tilia cordata Mill.* (1 szt.), o obwodzie 346 cm i wysokości 18 m (dz. nr 149, obręb 24 Lubin przy ul. Dobrej - teren cmentarza);
- 2) P32 - Topola czarna *Populus nigra L.* (1 szt.), o obwodzie 470 cm i wysokości 25 m (dz. nr 2/1, obręb 24 Lubin przy ul. Głównej i symbolu użytku Lz-RVI);
- 3) P33 - Topola czarna *Populus nigra L.* (1 szt.), o obwodzie 372 cm i wysokości 25 m (dz. nr 2/1, obręb 24 Lubin przy ul. Głównej i symbolu użytku Lz-RVI);
- 4) P34 - Dąb szypułkowy *Quercus robur L.*, o obwodzie 470 cm i wysokości 25 m, (dz. nr 10, obręb 24 Lubin, pas drogowy przy ul. Głównej);
- 5) P35 - Lipa drobnolistna *Tilia cordata Mill.* (1 szt.) o nazwie "Babki Proszalne", o łącznym obwodzie pni zrostu 780 cm (190+220+420 cm) i wysokości 25 m (dz. nr 114, obręb 24 Lubin przy kościele ul. Głównej);
- 6) P36 - Dąb szypułkowy *Quercus robur L.*, o obwodzie 506 cm i wysokości 25 m, (dz. nr 67/1, obręb 24 Lubin, przy ul. Głównej 46 i symbolu użytku B-RV).

Na terenie objętym planem zaobserwować można również bylice polną, jastrzębca baldaszkowatego oraz turzycę piaskową, a także kilka gatunków traw.

Podsumowując:

Teren objęty planem stanowi obszar po części zabudowany, a po części wolny niezabudowany porośnięty głównie trawami, położony w bezpośrednim sąsiedztwie Wolińskiego Parku Narodowego.

Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo Wolińskiego Parku Narodowego na terenie przedmiotowego planu można napotkać gatunki ptaków objętych ochroną gatunkową, jak i zwierząt tj. np. w pobliżu WPN można napotkać sarnę oraz w zadrzewieniach liczne gatunki ptaków, głównie przelotnych, a także trzmiela i ślimaka winniczka.

Gmina Międzyzdroje jest ważnym korytarzem migracyjnym ptactwa o znaczeniu regionalnym.

Z treści uzasadnienia do Decyzji odmawiającej ustalenia strefy ochronnej ostoi, miejsca rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową dla gatunku gniewosz plamiasty (*Coronella austriaca*), na terenie działek ewidencyjnych nr 81/1, 78/2, 79/1, 79/2, 80, w obrębie Lubin, gmina Międzyzdroje (Decyzja RDOŚ znak: WOPN-OG.6442.42.2017.MKP z dnia 21 maja 2018 r.) wynika, że "w obrębie działek nr 78/2, nr 79/1, nr 79/2, nr 80 oraz nr 81/1 podczas wizji terenowych przeprowadzonych w 2014 r. stwierdzono liczne stanowiska jaszczurki zwinki, a także obecność gniewosza plamistego, jaszczurki żyworodnej i padalca". W związku z powyższym pomimo decyzji odmawiającej ustalenie ww. strefy, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy poprowadzono w sposób, aby planowana zabudowa nie obejmowała miejsc występowania ww. gatunków, a jednocześnie w sposób minimalny sankcjonowała uprawnienia właścicielskie posiadaczy przedmiotowych gruntów.

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 ternie 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°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).

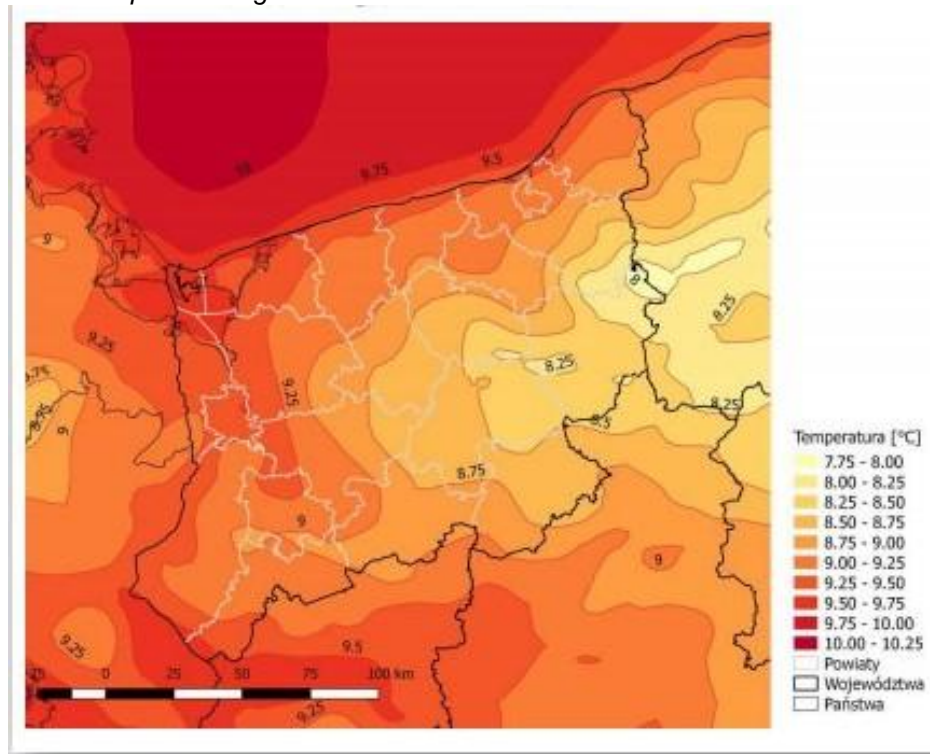
W omawianym regionie najmniej liczne są dni z pogodą przymrozkowo bardzo chłodną (32 dni), przymrozkowo umiarkowanie zimną (25 dni) oraz z przymrozkowo umiarkowanie zimną z dużym zachmurzeniem (9 dni). Rzadko zaobserwować można również na tym

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

Dla omawianego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono następujące rodzaje jednostek bilansowych powierzchni czynnej:

A. Powierzchnie wolne niezabudowane – o dobrym przewietrzaniu, o słabym zakryciu gruntu, o zmieniającym się z roku na rok składzie roślin (byliny jednoroczne) lub pokrytych niskimi trawami na łąkach trwałych lub murawach kserotermicznych. Jednostki form wypukłych (charakteryzują się niewielkim stopniem niebezpieczeństwa przymrozków lokalnych pochodzenia radiacyjnego lub radiacyjno-adwekcyjnego),

11. zbocza o wystawie SW-SE i nachyleniu $>6^{\circ}$ (powierzchnie o względnie dużych wartościach składnika P w nocy i względnie dużych wartościach składnika K_↓).

B. Powierzchnie zadrzewione (wskutek osłonięcia powierzchni granicznej przed wypromieniowaniem przez okap drzew występują stosunkowo wysokie wartości składnika L – nocne spadki temperatury są znacznie mniejsze niż na powierzchniach sąsiednich)

41. zbocza o wystawie SW-SE i nachyleniu $>6^{\circ}$ (powierzchnie o względnie małych wartościach absolutnych składnika L i o stosunkowo dużych wartościach składnika K_↓; promieniowanie efektywne w zakresie długofalowym jest tu znacznie osłabione, a nawet często przybiera wartości dodatnie wskutek zasłonięcia niebosłonu przez okap – korony drzew).

C. Powierzchnie zabudowane - 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

51a. o zabudowie rozproszonej

Przeprowadzona analiza przedmiotowego obszaru, dla którego opracowano projekt planu miejscowego wykazuje pewne zróżnicowanie pod względem jednostek bilansowych powierzchni czynnej (topoklimatów) - (patrz załącznik Nr 6). Na przedmiotowym terenie występują topoklimaty powierzchni wolnych niezabudowanych (oznaczono symbolem 11), zadrzewionych (oznaczono symbolem 41) i terenów zabudowanych o zabudowie rozproszonej (oznaczono symbolem 51a). Topoklimaty te kształtują klimaty zboczy i partii wierzchowinowych o wystawie SW-SE i nachyleniu $>6^{\circ}$.

Oceniając występowanie topoklimatów dla potrzeb rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w tym usług turystyki, będącej przedmiotem niniejszego opracowania przyjmuje się, że pod ten rodzaj zabudowy szczególnie korzystne są tereny położone na wysoczyznach oraz jej zboczach o ekspozycji południowej. Zapewnione jest wtedy dobre nasłonecznienie i właściwe przewietrzanie. Części wierzchowinowe wysoczyzn i wyniesień odznaczają się korzystnymi właściwościami klimatycznymi, szczególnie wtedy, gdy powierzchnia jest płaska. Warunki usłonecznienia, swobodne nawietrzanie i przewietrzanie są dobre. Na ogół nie występują tu mgły radiacyjne oraz stagnowanie zimnego powietrza. Masy powietrza są suchsze niż w obrębie innych form terenu. Zbocza wysoczyzn i wyniesień wykazują wyraźne zróżnicowanie klimatu w zależności od ekspozycji: najsilniej nasłoneczniane i nagrzewane są zbocza o ekspozycji południowej, najslabiej o ekspozycji północnej; najcieplejsze są zbocza o ekspozycji południowej i zachodniej, a w okresie letnim o wystawieniu ku południowi i wschodowi. W przypadku znacznych nachyleń obserwuje się spływy chłodnego i wilgotnego powietrza ku dołowi. U podstawy stoku mogą stagnować mgły radiacyjne.

Obszary zadrzewione, z którymi mamy do czynienia na terenie opracowania planu mają niewątpliwie wpływ na kształtowanie się topoklimatów. Charakteryzują się one małymi amplitudami dobowymi temperatury i wilgotności powietrza; mają wyższą wilgotność niż tereny odkryte; zmniejszają wartość prędkości wiatru; powodują osłabienie usłonecznienia; w strefach brzeżnych zadrzewień mogą powstawać wiatry lokalne o charakterze bryzy.

Podsumowując należy stwierdzić, że pod względem topoklimatycznym teren wskazany pod projektowane inwestycje zalicza się do obszarów bardzo korzystnych.

4.10 Przyrodnicze uwarunkowania i predyspozycje zagospodarowania terenu.

Teren objęty procedurą sporządzenia miejscowego planu stanowi teren częściowo zabudowany - zabudową rozproszoną, a częściowo wolny niezabudowany.

Obszar poddany niniejszej prognozie charakteryzuje się formą wypukłą podłoża, gdzie wysokości w centralnej części od 60 m n.p.m do 72 m n.p.m. w części NE, opadając równomiernie w dół kierunku W i S, osiągając tym samym minimalną wysokość 0 m n.p.m. Deniwelacja wynosi 72 m.

Obszar objęty miejscowym planem w centralnej części posiada spadki rzędu 4° - 6° , natomiast w S i SW części opracowania występują klify o niemal pionowych osuwiskach. Klify w całości położone są w granicach pasa technicznego.

Pod względem przepuszczalności gruntów teren posiada przepuszczalność średnią i zróżnicowaną – podłoże gruntowe stanowią piaski w stanie średniozagęszczonym i zagęszczonym, skały lite silnie uszczelnione oraz nasypy antropogeniczne (patrz załącznik Nr 4 - *Mapa hydrograficzna*).

Na analizowanym terenie wody pierwszego poziomu wód gruntowych zalegają na poziomie od 1 m p.p.t. w okolicach portu do 10 m p.p.m. w pozostałe części miejscowości Lubina (patrz załącznik Nr 4- *mapa hydrograficzna*).

Podsumowując całościowo występujące warunki geologiczno – gruntowe należy stwierdzić, że generalnie zaliczają się one do warunków korzystnych z uwagi na budowę geologiczną, warstwę podłoża, którą stanowią niemal wyłącznie piaski w stanie średniozagęszczonym i zagęszczonym oraz gliny zwałowe, a także kontrolowanych i niekontrolowanych nasypów o miąższości od 0,5 m do 1,5 m.

Mając na uwadze powyższe stwierdza się, że dla przedmiotowego terenu przed realizacją planowanej inwestycji należy przeprowadzić szczegółowe badania geotechniczne i sondowaniem w celu stwierdzenia stopnia zagęszczenia poszczególnych warstw gruntu, gdzie po wykonaniu odwiertów należy opracować przekroje geologiczne uwzględniające występowanie poszczególnych warstw gruntu z ewentualnym ich pochyleniem.

W niektórych miejscach terenu opracowania planu wykopy fundamentowe należy wykonywać w obrębie uprzednio wykonanych ścian szczelinowych kotwionych do skarp.

Pod względem jakości gleb opisywany obszar wypełniają gleby rdzawe lub brunatne kwaśne natomiast pod względem topoklimatycznym teren wskazany pod projektowaną inwestycję zalicza się do obszarów bardzo korzystnych.

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 zróżnicowaną przestrzeń krajobrazową, z wyraźnie wykształconą dominantą wysokościową o rzędnej 72 m n.p.t.

2. W zakresie zasobów wód podziemnych:

- użytkowy poziom wodonośny występuje w obrębie osadów czwartorzędowych od 20 m do 40 m. Jego miąższość wynosi do 40 m, a wydajności wynoszą poniżej $10 \text{ m}^3\text{h}^{-1}$.
- zwierciadło wód gruntowych występuje na poziomie od 1,0 m p.p.t do 10,0 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 korzystnych dopuszczalna jest zabudowa z podpiwniczeniami, o wysokości niestanowiącej elementów dysonansu w krajobrazie;
- na przedmiotowym terenie dla każdej inwestycji budowlanej, kubaturowej bądź liniowej należy wykonywać dokumentację warunków geologiczno – inżynierskich oraz według decyzji kompetentnych organów Urzędu Gminy raporty o oddziaływaniu na środowisko.

Podsumowując stwierdzono, że teren opracowania planu posiada warunki korzystne do wprowadzenia projektowanych inwestycji.

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.

W przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje poddany analizie, teren będzie nadal narażony na agresywną presję inwestorów, dzielących i zabudowujących wolne od zabudowy obszary za pomocą decyzji o warunkach zabudowy na podstawie, tzw. "dobrego sąsiedztwa", co w konsekwencji będzie miało negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze, a także na występujący w tej okolicy krajobraz.

Dla przykładu w części terenu objętego obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przy WPN w Lubinie” na obszarze obejmującym część miejscowości Lubin gminy Międzyzdroje część wydanych w latach 2010-2011 decyzji o warunkach zabudowy objęła swym zasięgiem północną część siedliska oznaczonego symbolem 6120, uzgodnionych przy milczącej aprobacie odpowiedniego oddziału RDOŚ.

Podkreślić należy, że opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje docelowo zapewni na obszarze objętym granicami przedmiotowego opracowania utworzenie wysokiej jakości przestrzeni, która będzie współgrała z istniejącymi na tym obszarze formami ochrony, a także która da możliwość utworzenia jakościowo nowej wizytówki miejscowości.

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

Przewidywane oddziaływanie skutków realizacji miejscowego planu na środowisko przyrodnicze cechuje się pewną ilością przekształceń mających wpływ na jakość środowiska przyrodniczego tego obszaru.

Zaznacza się, że stan środowiska w obszarach objętych granicami sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje, nie jest w stanie pierwotnej równowagi ekologicznej. Wytrącenie od niej wskazuje na istniejące i sąsiadujące zainwestowanie. Zaistniała dekompozycja systemu środowiska wprowadzona dotychczasowym zainwestowaniem, 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, należy zauważyć, że stan dotychczasowego środowiska ulegnie zmianie, jednak w sposób kontrolowany, a nie jak dotychczas to się dzieje w sposób niekontrolowany, wręcz przypadkowy.

W związku z powyższym w wyniku przyszłościowej realizacji planu, nie przewiduje się, znaczącego oddziaływania na stan środowiska przyrodniczego. Konieczne jest jednak bezsporne respektowanie wszystkich ustaleń planu.

Ustalenia projektu planu, zostały bowiem tak opracowane, aby potencjalne inwestycje na tym obszarze nie miały negatywnego i znaczącego wpływu na stan środowiska przyrodniczego.

Nowe potencjalne inwestycje zostały zaprojektowane w taki sposób, aby zmierzały w kierunku równowagi przyrodniczej obszaru oraz tak niezbędnego w tym rejonie ładu przestrzennego. Projekt planu został opracowany w taki sposób, aby obszary siedlisk przyrodniczych wskazane do ochrony, tj.: "*Klifby nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230, pozostały w stanie nienaruszonym, gdyż przedmiotowy plan ustala: "zakaz działań mogących pogarszać stan siedlisk przyrodniczych, w tym mogących powodować zaburzenie typowych dla siedliska procesów ekologicznych, zubożenie różnorodności biologicznej, upośledzenie funkcji oraz wpływać negatywnie na stan typowych gatunków i zubożenie ich zestawu, ponadto dla siedliska przyrodniczego"

- 1) "*Klifby nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230, które stanowią klify nieaktywne - martwe, przy uwzględnieniu naturalnych procesów, plan ustala:
 - a) niepogorszenie obecnego stanu ochrony, pozostawienie siedliska do naturalnego
 - b) utrzymanie stabilnej powierzchni siedliska,
 - c) utrzymanie stabilnej ściany klifu, przy niezmiennym nachyleniu,
 - d) utrzymanie dolnej części klifu
 - e) zachowanie charakterystycznych roślin zielnych,
 - f) ochronę przed zabudową terenów klifów,
 - g) zaniechanie jakiegokolwiek ingerencji w postaci wycinki, usuwania wykrotów, złomów itp. (ochrona spontanicznych procesów stokowych);
- 2) Zauważyć należy również, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje obejmuje swym zasięgiem w części tereny siedliska o nazwie "*Klifby nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" kod 1230, wskazane do zagospodarowania jako tereny oznaczone symbolem **UT.2**, tj. Tereny obsługi ruchu turystycznego, na których wskazano lokalizację cyt.: "*Lokalizacja obiektów małej architektury i urządzeń na potrzeby sportu, rekreacji oraz turystyki (przystanie wodne, kąpieliska, place zabaw, boiska i place gier sportowych, siłownie itp.). Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej*", dlatego też, aby nie zaistniała niezgodność z obowiązującym studium w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje wprowadzono:
 - a) *utrzymanie istniejącej zieleni terenów otwartych*
 - b) *zakaz zmiany ukształtowania terenu*
 - c) *zakaz usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, w tym wycinki trzcinowisk.*

a także w:

- § 19. ust. 3, pkt. 3 w zasadach zagospodarowania terenu projektu Uchwały dodano lit. c o treści: "zakaz zmiany ukształtowania terenu i usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, na obszarze skarpy klifu" ;
- § 19. ust. 4, pkt. 2 dodano natomiast zasady zagospodarowania terenu o treści:
 - a) "ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu i usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, na obszarze skarpy klifu,
 - b) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt.1 wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem **US.4a.**"

W zasadach ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, dla terenów **US.3** i **US.4** dodano zapis, że na "Obszarze siedlisk przyrodniczych: "Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku" o kodzie 1230, zgodnie z rysunkiem planu, należy uwzględnić wymogi zawarte w §6 ust. 2".

Podkreślić w tym miejscu należy, że projekt planu w maksymalny możliwy sposób chroni przedmiotowe siedlisko przyrodnicze, gdyż należy mieć na uwadze, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), który mówi, że cyt.: "Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych", to nie jest możliwe na części terenów oznaczonych w studium jako **UT.2**, a w projekcie planu miejscowego jako **US.3** i **US.4** wprowadzenie terenów otwartych oznaczonych symbolem **TO**, wyznaczonych "w celu ochrony wartości krajobrazowych i środowiskowych oraz zabezpieczenia przed antropopresją".

W związku z powyższym, przy zastosowaniu się do zapisów projektu planu miejscowego realizacja wskazanego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania nie będzie miała negatywnego wpływu na stan przedmiotowego siedliska przyrodniczego jakim jest siedlisko "Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku" o kodzie 1230.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje ustala również zachowanie i objęcie ochroną na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi uznanych z mocy Uchwały Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr LVII/559/14 z dnia 28 sierpnia 2014 r. następujące pomniki przyrody, zlokalizowane zgodnie z rysunkiem planu, tj.:

- 1) P31 - Lipa drobnolistna *Tilia cordata Mill.* (1 szt.), o obwodzie 346 cm i wysokości 18 m (dz. nr 149, obręb 24 Lubin przy ul. Dobrej - teren cmentarza);
- 2) P32 - Topola czarna *Populus nigra L.* (1 szt.), o obwodzie 470 cm i wysokości 25 m (dz. nr 2/1, obręb 24 Lubin przy ul. Głównej i symbolu użytku Lz-RVI);
- 3) P33 - Topola czarna *Populus nigra L.* (1 szt.), o obwodzie 372 cm i wysokości 25 m (dz. nr 2/1, obręb 24 Lubin przy ul. Głównej i symbolu użytku Lz-RVI);
- 4) P34 - Dąb szypułkowy *Quercus robur L.*, o obwodzie 470 cm i wysokości 25 m, (dz. nr 10, obręb 24 Lubin, pas drogowy przy ul. Głównej);
- 5) P35 - Lipa drobnolistna *Tilia cordata Mill.* (1 szt.) o nazwie "Babki Proszalne", o łącznym obwodzie pni zrostu 780 cm (190+220+420 cm) i wysokości 25 m (dz. nr 114, obręb 24 Lubin przy kościele ul. Głównej);
- 6) P36 - Dąb szypułkowy *Quercus robur L.*, o obwodzie 506 cm i wysokości 25 m, (dz. nr 67/1, obręb 24 Lubin, przy ul. Głównej 46 i symbolu użytku B-RV);

Ponadto, na terenie objętym planem w miejscach występowania gatunków flory i fauny objętych ochroną lub częściową ochroną. Projekt planu wskazuje na dokładną lokalizację występujących chronionych gatunków flory i fauny z ich wyróżnieniem gatunkowym, a także wskazuje na obowiązujące ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

Kompleksowa realizacja na obszarze objętym planem infrastruktury technicznej spowoduje poprawę jakości środowiska przyrodniczego między innymi jakości wód powierzchniowych poprzez pośrednie podczyszczanie wód opadowych i roztopowych w separatorach przed ich zrzutem.

Nową zabudowę w tym układ kalenic i posadowienie budynków zaprojektowano w sposób zapewniający jak najlepsze przewietrzanie terenu przez masy powietrza

migrującego z dna dolin w kierunku lokalnych wzniesień w porze wieczornej i odwrotnie w porze porannej.

Podobnie ukształtowano ograniczenia w zakresie wysokości budynków, tak by budynki nie stanowiły nadmiernych barier dla wspomnianych mas powietrza i właściwego przewietrzania. Natomiast tereny o wartościowych siedliskach przyrodniczych pozostawiono jako tereny otwarte - zieleni naturalnej lub zieleni parkowej, zgodnie z rysunkiem planu.

Podsumowując: Poddany analizie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ściśle ustala przeznaczenie terenu dla każdego zaprojektowanego terenu elementarnego.

W związku z powyższym dla zachowania równowagi środowiska przyrodniczego na analizowanym obszarze niezbędne jest przestrzeganie ustaleń planu i prognozy w zakresie zasad korzystania ze środowiska.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projektowane inwestycje nie będą miały negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową tej części miejscowości lecz ją dopełnia i uatrakcyjnią.

Podsumowując należy stwierdzić, że aby maksymalnie zminimalizować negatywny wpływ realizacji inwestycji na środowisko przyrodnicze należy koniecznie i bezsporne respektować wszystkie ustalenia planu i mieć na uwadze niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko.

Podstawowe przeznaczenie nowo projektowanego terenu w granicy opracowania planu stwarza szereg wymagań dla realizacji nowo projektowanych inwestycji, tj. w przedmiotowym planie ustalono:

- 1) obowiązek zachowania istniejącej zieleni przyulicznej oraz jej uzupełnienia. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami;
- 2) nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej;
- 3) obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel,
- 4) obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji;
- 5) konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową,
- 6) zakaz lokalizacji inwestycji mogących:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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,
- 7) 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;
- 8) Ze względu na sąsiedztwo Wolińskiego Parku Narodowego oraz wybitne walory krajobrazowe terenu objętego planem, dopuszcza się lokalizację bazowych stacji telefonii komórkowej wyłącznie w miejscach, które w zakresie emitowanego jonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie ograniczałyby zgodnego z ustaleniami planu możliwości zagospodarowania sąsiednich nieruchomości, pod warunkiem realizacji tych stacji jako zamaskowane i wkomponowane w istniejący krajobraz w postaci obiektów imitujących drzewa.
- 9) Dla oznaczonych na rysunku planu terenów, stanowiących działki ewidencyjne wchodzące w skład Wolińskiego Parku Narodowego, a zlokalizowanych poza kompleksem głównym parku, obowiązują przepisy odrębne zawarte w stosownym

zarządzeniu Ministra Środowiska w sprawie rocznych zadań ochronnych dla parku narodowego lub w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie ustanowienia planu ochrony parku po jego przyjęciu. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do tych terenów, położonych jednocześnie w zasięgu obszarów Natura 2000, będą mogły być realizowane wyłącznie w zakresie, w jakim nie będą naruszały zakazów wynikających z przepisów odrębnych.

- 10) wymóg, że emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm,
 - 11) zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystnych przekształceń naturalnego ukształtowania terenu,
 - 12) dążenie do wykorzystywania energii cieplnej przyjaznej dla środowiska;
- ponadto wskazano na:
- 13) realizację nowych obiektów, tj. budynków, budowli z wytycznymi zapisanymi w uchwale mpzp,
 - 14) spełnienie wymogów ochrony środowiska dla każdej nowej inwestycji,
 - 15) bezwzględne wyegzekwowanie prawidłowego funkcjonowania systemu odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - 16) dążenie do wykorzystywania energii cieplnej przyjaznej dla środowiska,
 - 17) zapewnianie odpowiedniego klimatu akustycznego.

Projekt przedmiotowego opracowania mpzp został zaprojektowany w taki sposób, aby:

- została utrzymana ciągłość przyrodnicza i przestrzenna wszystkich elementów osnowy ekologicznej miasta,
- zostały zachowane i we właściwy sposób zabezpieczone istniejące na tym terenie siedliska przyrodnicze,
- został zachowany udział powierzchni biologicznie czynnej,
- projektowane elementy zagospodarowania były odpowiednio dostosowane skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury,
- umożliwiono wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz w formie biogrup drzew i krzewów,
- został zachowany widok „wgląd” na Jezioro Wicko Wielkie i Wielki Zalew,
- została zrealizowana 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, a także właściwej kontroli nowo powstałych inwestycji przez odpowiednie służby wojewódzkie i samorządowe, zapewni spełnienie wymagań ochrony środowiska oraz zminimalizuje negatywne oddziaływanie na istniejące środowisko przyrodnicze.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za w pełni 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 dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje na obszarze obejmującym część miejscowości Lubin gminy Międzyzdroje:

- **zawiera w swych granicach 2 działki wchodzące w skład Wolińskiego Parku Narodowego (dz. nr 2/11 i nr 130), a zlokalizowanych poza kompleksem głównym**

parku, dla których obowiązują przepisy odrębne zawarte w stosownym zarządzeniu Ministra Środowiska w sprawie rocznych zadań ochronnych dla parku narodowego lub w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie ustanowienia planu ochrony parku po jego przyjęciu. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do tych terenów, położonych jednocześnie w zasięgu obszarów Natura 2000, będą mogły być realizowane wyłącznie w zakresie, w jakim nie będą naruszały zakazów wynikających z przepisów odrębnych.

- **sąsiaduje od strony N i częściowo E z terenem Wolińskiego Parku Narodowego**, poprzez tereny otwarte, oznaczone w planie symbolami TO.1, TO.3, TO.4 i TO.7, a także teren MN/U.27, na którym pozostawiono 20-metrową strefę wolną od zabudowy od granic terenu WPN oraz tereny istniejącej zabudowy M.1 i UT.1, które graniczą z terenami WPN poprzez drogę KDZ.1.

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 2004r. 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 przesuwa 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 kilkudziesięcioma 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 nie będą na niego oddziaływać, tzn. nie będą oddziaływać 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.

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 występuje na terenie planu objętego niniejszą prognozą, jak również w jego bliższym i dalszym sąsiedztwie (patrz załącznik nr 8 i 9). I tak odpowiednio:

- **W zakres opracowania planu wchodzi obszar Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 (Dyrektywa Siedliskowa)**. Na terenie poddawanym niniejszej prognozie poszczególne tereny zaprojektowano w taki sposób, aby spełniały wszelkie wytyczne kierunkowe zapisane w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje.

W granicach omawianego projektu planu występuje siedlisko przyrodnicze stanowiące przedmiot ochrony ww. obszaru Natura 2000, tj. 1230 „Klify na wybrzeżu Bałtyku”, w omawianym przypadku jest to odmiana 1230-2 „Klify nieaktywne (martwe)”. - zasięg siedliska na rysunku poniżej:



Zasięg siedliska „Klify na wybrzeżu Bałtyku” - 1230,

źródło: Załącznik graficzny do Projektu Planu Zadań Ochronnych obszaru Natura 2000 Wolin i Uznam PLH320019 w woj. zachodniopomorskim, Siedliska przyrodnicze Natura 2000.

W ramach ustaleń projektu planu miejscowego w granicach omawianego siedliska przyrodniczego, zgodnie z kierunkami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, wyznaczono następujące tereny elementarne: TO.5, TO.6, TO.7 – tereny zieleni otwartej, oraz tereny US.3, US.4 – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji. Jednak podkreślić należy, że zgodnie z dopuszczalnym przeznaczeniem dla każdego z wymienionych obszarów US, w zakres którego wchodzi częściowo przedmiotowe siedlisko plan ustala:

- a) *"utrzymanie istniejącej zieleni terenów otwartych,*
- b) *zakaz zmiany ukształtowania terenu,*
- c) *zakaz usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, w tym wycinki trzcinowisk".*

A także ustala *"zakaz zmiany ukształtowania terenu i usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, na obszarze skarpy klifu",* dopuszczając np. w terenie US. 4 *"realizację przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt.1 wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem US.4a".*

Ponadto na każdym z ww. terenów elementarnych US.3, US.4, na obszarze wchodzącym w zakres siedlisk przyrodniczych: *"Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku"* o kodzie 1230, zgodnie z rysunkiem planu, plan wskazuje na uwzględnienie wymogów zawartych w **§ 6 ust. 2.** Nadmienia się również, że zgodnie z ww.

tymczasowymi celami ochrony dla gatunków i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony w całym obszarze Natura 2000 Wolin i Uznam PLH320019, dla siedliska przyrodniczego 1230 „Klify na wybrzeżu Bałtyku” jednym z celów ochrony jest utrzymanie stabilnej powierzchni siedliska o powierzchni 60 ha z uwzględnieniem naturalnych procesów, przy czym podkreśla się, iż przez utrzymanie stabilnej powierzchni siedliska należy rozumieć utrzymanie niepomniejszonej powierzchni siedliska, co plan w 100% stara się utrzymać.

Nadmienia się również, że przewidywane zagrożenia dotyczące obszaru Natura 2000 **Wolin i Uznam PLH 320019 (Dyrektywa Siedliskowa)** to: *Przekształcenia fitocenoz 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 jednak, 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 skutkować negatywnym wpływem na wyznaczony obszar Natura 2000. Plan ponadto zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wolin i Uznam (PLH320019) (Dz. U. z 2021 r. poz. 2418), zabrania podejmowania działań:

- 1) mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie, oddziaływać na cele ochrony ww. obszaru, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- 2) mogących wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony ww. obszar,
- 3) mogących pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami.

Informuje się również, że zgodnie z zapisami planu w przypadku siedlisk i występowania chronionych gatunków zarówno flory jak i fauny obowiązują zgodnie z zapisami planu ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

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

- Bezpośrednio od W 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 w granicach obszaru projektu planu miejscowego, nie zostały zidentyfikowane stanowiska, ani dogodne siedliska dla przedmiotów ochrony ww. obszaru Natura 2000, a projektowane przeznaczenie terenu **nie spowoduje żadnego z ww. zagrożeń i nie będzie miało negatywnego wpływu na sąsiadujący obszar Natura 2000.**

- Daleko, tj. w odległości 5,0 km 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 również, że projektowane przeznaczenie terenu **nie spowoduje żadnego z ww. zagrożeń i nie będzie miało negatywnego wpływu na sąsiadujący obszar Natura 2000.**

- Bezpośrednio - na krótkim odcinku od strony S, Zalew Szczeciński PLB 990009 (Dyrektywa Ptasia) stanowiąca typ ostoi A, gdzie przewidywane zagrożenia stanowią: *różnego typu zanieczyszczenia. Zagrożeniem dla ptaków mogą być również pewne formy rybołówstwa.*

Podsumowując całość pkt. 7.5 należy stwierdzić, że realizacja projektu planu poddawaneemu analizie **nie będzie miała wpływu na obszar Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 oraz sąsiadujące pośrednio ww. 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) P31 - Lipa drobnolistna *Tilia cordata* Mill. (1 szt.), o obwodzie 346 cm i wysokości 18 m (dz. nr 149, obręb 24 Lubin przy ul. Dobrej - teren cmentarza);
- 2) P32 - Topola czarna *Populus nigra* L.. (1 szt.), o obwodzie 470 cm i wysokości 25 m (dz. nr 2/1, obręb 24 Lubin przy ul. Głównej i symbolu użytku Lz-RVI);
- 3) P33 - Topola czarna *Populus nigra* L.. (1 szt.), o obwodzie 372 cm i wysokości 25 m (dz. nr 2/1, obręb 24 Lubin przy ul. Głównej i symbolu użytku Lz-RVI);
- 4) P34 - Dąb szypułkowy *Quercus robur* L., o obwodzie 470 cm i wysokości 25 m, (dz. nr 10, obręb 24 Lubin, pas drogowy przy ul. Głównej);

- 5) P35 - Lipa drobnolistna *Tilia cordata* Mill. (1 szt.) o nazwie "Babki Proszalne", o łącznym obwodzie pni zrostu 780 cm (190+220+420 cm) i wysokości 25 m (dz. nr 114, obręb 24 Lubin przy kościele ul. Głównej);
- 6) P36 - Dąb szypułkowy *Quercus robur* L., o obwodzie 506 cm i wysokości 25 m, (dz. nr 67/1, obręb 24 Lubin, przy ul. Głównej 46 i symbolu użytku B-RV)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina 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 poddawanej analizie utrzymuje ww. formy ochrony i nie będzie miała na nie wpływu.

7.7 Stanowiska Dokumentacyjne – nie występuje na terenie planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie

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

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

7.10 Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów – ochroną gatunkową na terenie objętym planem są następujące gatunki flory i fauny:

| Fauna: | | |
|----------------------|------------------------------|---------------|
| Głowienka | <i>Aythya nyroca</i> | Delta Świny |
| Ohar | <i>Tadorna tadorna</i> | Delta Świny |
| Zaskroniec zwyczajny | <i>Natrix natrix</i> | Delta Świny |
| Nurogęś | <i>Mergus merganser</i> | Delta Świny |
| Pokrzewka jarzębata | <i>Sylvia nisoria</i> | Wolin i Uznam |
| Dziwonia | <i>Carpodacus erythrinus</i> | Wolin i Uznam |
| Gniewosz płamisty | <i>Coronella austriaca</i> | Wolin i Uznam |
| Świergotek łąkowy | <i>Anthus pratensis</i> | Wolin i Uznam |
| Flora: | | |
| Bluszcz pospolity | <i>Hedera helix</i> | Wolin i Uznam |
| Rokitnik zwyczajny | <i>Hippophaë rhamnoides</i> | Wolin i Uznam |

Dla których plan ustala, w przypadku występowania ww. gatunków, obowiązującego ograniczenia wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

Poza tym obszarem ochroną gatunkową zostały objęte również tereny wskazane w mpzp pod WPN.

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:

1. Na terenie objętym planem znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) Ochrona widoczności walorów krajobrazowych i widokowych panoramy wsi od strony Jeziora Wicko, z zabudową harmonijnie wpisaną w ukształtowanie terenu wzgórze,

wznoszącego się od brzegu jeziora i z dominantą krajobrazową w postaci bryły zabytkowego kościoła, zlokalizowanego na szczycie wzgórza. Teren objęty ochroną konserwatorską, zapewniającą ekspozycję obszarów z określonych kierunków widokowych. **Strefa „E” – ochrony ekspozycji** (zgodnie z rysunkiem planu) obejmuje strefę pomiędzy brzegiem Jeziora Wicko a ulicą Główną oraz pomiędzy granicą WPN a ulicą Portową, chroniona ustaleniami planu, dla której plan ustala:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy zakłócającej wgląd na zabytkowy obiekt Neogotycki kościoła parafialny pw. MB Jasnogórskiej,
 - b) zakaz lokalizacji anten telefonii komórkowej i jakichkolwiek subdominant,
 - c) zagwarantowanie właściwej wizury miejscowości Lubin od strony Zalewu Szczecińskiego;
- 2) Obszar obejmujący historycznie ukształtowane formy pokrycia terenu, w szczególności krajobraz integralnie związany z zespołem zabytkowym lub obszary ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej – parki, aleje a także zieleń o wartościach przyrodniczych wraz z obiektami architektonicznymi, podlegające ochronie poprzez utrzymanie ukształtowania i ustalonych elementów oraz ograniczenie swobody przekształceń obszaru. **Strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowego** (zgodnie z rysunkiem planu) obejmuje:
- a) teren dawnego cmentarza przykościelnego w Lubinie - założonego w ok. pocz. XIX w. (część działki 114, obręb Lubin) - zlokalizowanego, po płn. stronie od Neogotyckiego kościoła parafialnego pw. MB Jasnogórskiej (oznaczonego zgodnie z rysunkiem planu symbolem **ZC.2**), ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - b) dawnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Dobrej w Lubinie oznaczone zgodnie z rysunkiem planu), ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;

dla obu terenów cmentarzy, plan ustala:

- a) zachowanie i rewaloryzację historycznych kompozycji układów zieleni, w tym historycznie ukształtowanych alei,
- b) zachowanie kompozycji zieleni: rozplanowania i składu gatunkowego,
- c) zachowanie składu gatunkowego i rytmu alei,
- d) w razie niezbędnych cięć sanitarnych - uzupełnienia tymi sami gatunkami w tym samym powtarzalnym rytmie i odległościach jak w pierwotnym układzie,
- e) zachowanie i ochronę istniejących drzew, w tym w szczególności starodrzewu z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych; w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;

Dla obszarów zabytkowych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych zgodnie z pkt. 1 plan ustala:

- 1) współdziałanie z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obszarów chronionych ustaleniami planu;
 - 2) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, oraz architektonicznych form zabudowy występujących w obrębie miejscowości, zgodnie z pkt 1, ppkt.1);
 - 3) przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy dawnej, ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów i elewacjach, takich jak: cegła, dachówka zakładkowa.
2. Na terenie objętym planem znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W.I., W.II. i W.III., dla których plan ustala:
- a) Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy W.I. pełnej ochrony archeologicznej - konserwatorskiej (Lubin, stan. 1, AZP 21-04/1, funkcja G, datowanego na WS - IX-XIIIw., Nr rej. 628, Decyzja: Kl.I.6801/12/69 z dnia 10.12.1969 r.), wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną obowiązuje:
 - zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzenia drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami

zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;

- zachowanie istniejącego układu topograficznego;
 - obowiązek wystąpienia o szczegółowe wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w przypadku podjęcia jakiejkolwiek działalności na terenie objętym granicami strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu.
- b) Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy W.II. częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (Lubin, stan. 6, AZP 21-04/6, funkcja C, datowanego na WS), dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami obowiązuje:
- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
 - obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- c) Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy W.III. ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
- a. Lubin, stan. 2, AZP 21-04/2, funkcja O,x, datowanego na WS, SR,
 - b. Lubin, stan. 3, AZP 21-04/3, funkcja O,lx, datowanego na WS, SR,
 - c. Lubin, stan. 4, AZP 21-04/4, funkcja lx, datowanego na WS,
 - d. Lubin, stan. 5, AZP 21-04/5, funkcja O, datowanego na O
- polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych, plan ustala:
- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że realizacja projektu planu poddawanego analizie utrzymuje ww. formy ochrony i nie będzie miała na nie negatywnego 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 dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje, na obszarze obejmującym większą część miejscowości Lubin gminy 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 na specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, ani na żadne inne obszary prawnie chronione wyznaczone zgodnie z obowiązującymi dyrektywami unijnymi.

Od zachodniej granicy granic opracowania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z terenami WPN, autorzy projektu przedmiotowego planu odsunęli nieprzekraczalne linie zabudowy o 20 m, zgodnie ze złożonym wnioskiem przez WPN, pomimo, że obszar ten nie wchodzi w otulinę ww. parku narodowego.

Omawiany dokument, dla którego opracowywana jest 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 w tym .

Na całym obszarze planu ponadto wyznaczono współczynnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 20% do 50% w zależności od przeznaczenia terenu, będąc jednocześnie w zgodzie z kierunkami obecnie obowiązującego studium.

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 został opracowany w taki sposób, aby oddziaływania potencjalnych inwestycji nie występowały lub były niewielkie i jeżeli to możliwe krótkoterminowe. Projekt ten zachowuje całą istniejącą wartościową różnorodność biologiczną (patrz załącznik Nr 3 - Inwentaryzacja i załącznik Nr 1 – rysunek planu). I, tak znajdujące się na terenie objętym miejscowym planem:

- 1) "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230, które stanowią klify nieaktywne - martwe, przy uwzględnieniu naturalnych procesów, gdzie plan ustala:
 - a) niepogorszenie obecnego stanu ochrony, pozostawienie siedliska do naturalnego,
 - b) utrzymanie stabilnej powierzchni siedliska,
 - c) utrzymanie stabilnej ściany klifu, przy niezmienionym nachyleniu,
 - d) utrzymanie dolnej części klifu
 - e) zachowanie charakterystycznych roślin zielnych,
 - f) ochronę przed zabudową terenów klifów,
 - g) zaniechanie jakiegokolwiek ingerencji w postaci wycinki, usuwania wykrotów, złomów itp. (ochrona spontanicznych procesów stokowych),
 - h) zakaz zmiany ukształtowania terenu i usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, na obszarze skarpy klifu.

Plan ponadto ustala zachowanie i objęcie ochroną na zasadach zgodnych 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:

- 2) P31 - Lipa drobnolistna *Tilia cordata Mill.* (1 szt.), o obwodzie 346 cm i wysokości 18 m (dz. nr 149, obręb 24 Lubin przy ul. Dobrej - teren cmentarza);
- 3) P32 - Topola czarna *Populus nigra L.* (1 szt.), o obwodzie 470 cm i wysokości 25 m (dz. nr 2/1, obręb 24 Lubin przy ul. Głównej i symbolu użytku Lz-RVI);
- 4) P33 - Topola czarna *Populus nigra L.* (1 szt.), o obwodzie 372 cm i wysokości 25 m (dz. nr 2/1, obręb 24 Lubin przy ul. Głównej i symbolu użytku Lz-RVI);
- 5) P34 - Dąb szypułkowy *Quercus robur L.*, o obwodzie 470 cm i wysokości 25 m, (dz. nr 10, obręb 24 Lubin, pas drogowy przy ul. Głównej);
- 6) P35 - Lipa drobnolistna *Tilia cordata Mill.* (1 szt.) o nazwie "Babki Proszalne", o łącznym obwodzie pni zrostu 780 cm (190+220+420 cm) i wysokości 25 m (dz. nr 114, obręb 24 Lubin przy kościele ul. Głównej);
- 7) P36 - Dąb szypułkowy *Quercus robur L.*, o obwodzie 506 cm i wysokości 25 m, (dz. nr 67/1, obręb 24 Lubin, przy ul. Głównej 46 i symbolu użytku B-RV);

Na terenie objętym planem w przypadku występowania gatunków objętych ochroną lub

częściową ochroną gatunkową flory i fauny. Plan wskazuje na obowiązywanie ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych. Ustala też nakaz zachowania zadrzewień przydrożnych, zadrzewień przykościelnych i cmentarnych oraz innych wartościowych drzew i krzewów. Natomiast projektowaną zabudowę ustala w miejscach nie kolidujących z występującą na tym terenie różnorodnością biologiczną.

Ww. siedliska przyrodnicze w projekcie miejscowego planu zostały przeznaczone pod tereny zieleni otwartej - nieurządzonej z zachowaną naturalną roślinnością i oznaczone symbolem **TO** oraz w części na terenach **US.3** i **US.4**, na których w obrębie siedliska utrzymuje się istniejąca zieleń terenów otwartych, oraz wprowadzono zakaz zmiany ukształtowania terenu i usuwania roślinności stanowiącej naturalne umocnienie brzegu, w tym wycinki trzcinowisk. Natomiast sąsiadujące z tymi obszarami tereny zostały wskazane do zagospodarowania w taki sposób, aby potencjalnie zgodne z przeznaczeniem danego terenu zagospodarowanie na terenach sąsiednich nie miało jakiegokolwiek oddziaływania na ww. siedlisko, w tym pośredniego, czy krótkoterminowego.

Natomiast w obrębie działek nr 78/2, nr 79/1, nr 79/2, nr 80 oraz nr 81/1, przeznaczonych zgodnie z rysunkiem planu i odpowiednio treścią Uchwały pod tereny oznaczone symbolem **UT** i **MN/U**, linię zabudowy poprowadzono tak, aby nie kolidowała ona ze znajdującymi się na tych terenach stanowisk jaszczurki zwinki, a także obecność gniewosza plamistego, jaszczurki żyworodnej i padalca.

Mając na uwadze powyższe w przedmiotowym projekcie planu zminimalizowano maksymalnie wpływ działalności antropogenicznej na gatunki chronione w tym znajdującą się na jego terenie różnorodność biologiczną będącą pod ochroną i częściową ochroną.

Ponadto linie zabudowy opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprowadzono w taki sposób, aby kształtowały ład przestrzenny poszczególnych części miejscowości oraz naprowadzały przechodnia na otwarcia widokowe na Jezioro Wicko Wielkie i Wielki Zalew.

Reasumując należy stwierdzić, że opracowany przez projektantów miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zaprojektowany w taki sposób, aby planowane zagospodarowanie miało jak najmniejszy wpływ na wartości cenne przyrodniczo, a one same były w jak największym stopniu chronione. Dla przykładu drzewa uznane za wartościowe, ze względu na ich wiek, czy gatunek oraz ich wartość zastały pozostawione do zachowania, a prowadzona w przyszłości infrastruktura techniczna była realizowana z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew.

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 również, że nakłada on obowiązek pozostawienia w każdym z kwartałów powierzchni biologicznie czynnej wskazanej na poziomie od 20% do 50% powierzchni działki. Natomiast realizacja planowanej na jego obszarze zabudowy spowoduje znaczne zmiany środowiska przyrodniczego, w zakresie degradacji wierzchniej warstwy glebowej, pod terenami realizowanych w przyszłości obiektów, tj. na obszarze wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy. Plan jednak nakłada obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji oraz zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu, a także 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.

Dla oznaczonych na rysunku planu terenów, stanowiących działki ewidencyjne wchodzące w skład Wolińskiego Parku Narodowego, a zlokalizowane poza kompleksem

głównym parku, plan wskazuje na obowiązywanie przepisów odrębnych zawartych w stosownym zarządzeniu Ministra Środowiska w sprawie rocznych zadań ochronnych dla parku narodowego lub w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie ustanowienia planu ochrony parku po jego przyjęciu. Ustalenia szczegółowe w odniesieniu do tych terenów, położonych jednocześnie w zasięgu obszarów Natura 2000, będą mogły być realizowane wyłącznie w zakresie, w jakim nie będą naruszały zakazów wynikających z przepisów odrębnych.

W związku z powyższym skutki realizacji przedmiotowego miejscowego planu, którego teren został poddany analizie i ocenie, nie powinny mieć wpływu na różnorodność biologiczną terenów należących do wyznaczonego w sąsiedztwie Wolińskiego Parku Narodowego oraz wchodzącego w jego zakres, obszaru Natura 2000 omówionego w pkt. 7.5 niniejszej prognozy.

9.2 Ludzi.

Prawidłowo zrealizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na pewno 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, że:

- Jakiegokolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.
- Ustalono obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi na wszystkich terenach. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza a więc i zdrowia ludzi.

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

- 1) *możliwość odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, poprzez osadniki;*
- 2) *prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku braku takiej możliwości dopuszczenie lokalizacji sieci kanalizacji deszczowej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, nie będących terenami komunikacji*
- 3) *dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;*
- 4) *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;*
- 5) *dopuszczenie wykorzystania wód opadowych niewymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;*
- 6) *dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);*
- 7) *nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);*
- 8) *na obszarach, gdzie nie występuje sieć kanalizacji deszczowej do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie i neutralizację wód opadowych z terenów dróg oraz parkingów, placów i powierzchni utwardzonych, z terenów ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz z terenów o funkcjach usługowych poprzez zastosowanie właściwych urządzeń podczyszczających w zależności od ładunku zanieczyszczeń do indywidualnych systemów chłonnych;*

- 9) *ustala obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów;*
- 10) *ustala gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;*
- 11) *ustala nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;*
- 12) *dopuszcza stosowanie zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;*
- 13) *zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.*

Realizacja planu wprowadza dla całości obszaru odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Nowomyśliwskiej w Międzyzdrojach poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej. Ponadto ustala:

- 1) *zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT.1 - IT.5**;*
- 2) *odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;*
- 3) *odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci, bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **IT.1 - IT.5**;*
- 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 tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości;*
- 6) *dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez inne tereny elementarne;*
- 7) *dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na terenie infrastruktury technicznej oznaczonym symbolem **IT.1 - IT.5**.*

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

Projekt poddanego analizie terenu ustala również zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze i na zdrowie ludzi.

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

W związku z powyższym 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 krótkoterminowymi, czy chwilowymi na dotychczasowe środowisko przyrodnicze.

9.3 Rośliny i Zwierzęta.

W zakresie świata roślinnego i zwierzęcego realizacja miejscowego planu zakłada oddziaływanie głównie pozytywne, ponieważ oprócz zachowania siedlisk przyrodniczych zakłada również, zachowanie istniejącej zieleni przyulicznej oraz jej uzupełnienie i powstanie

nowej zgodnie z występującymi na tym terenie wymogami siedliskowymi. Zapis ten dotyczy również wartościowych drzew krzewów znajdujących się w obrębie planu, a także wprowadzenia nowej roślinności o wielopiętrowej strukturze.

Plan jak wspomniano już w **pkt.7.10** oraz w **pkt. 9.1** nie dopuszcza do podejmowania jakichkolwiek działań:

- 1) mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie, oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- 2) mogących wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony ww. obszar,
- 3) mogących pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami.

W zakresie urządzenia zieleni publicznej i prywatnej (w celu ochrony siedlisk i wsparcia gatunków migrujących ptaków), plan preferuje stosowanie rodzimych gatunków roślin i krzewów, tj. dereń zwyczajny, bez czarny i koralowy, śliwa tarnina, cis, rokitnik, dzika róża, głóg. Natomiast w zakresie prowadzenia infrastruktury technicznej plan nakłada obowiązek minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew.

Podkreślić również, należy, że na terenach obecnie wolnych od zabudowy realizacja planu spowoduje stałe zmiany środowiska przyrodniczego w zakresie degradacji wierzchniej warstwy glebowej, pod ewentualnymi realizowanymi obiektami, a co za tym idzie występującego środowiska roślinnego.

Plan nakłada również obowiązek pozostawienia w każdym z terenów elementarnych powierzchni biologicznie czynnej w zależności od przeznaczenia terenu na poziomie od 20% do 50%.

Realizacja projektu planu spowoduje głównie utrzymanie wartościowego świata roślinnego i zwierzęcego, a także uporządkowanie obecnego świata roślinnego wprowadzając jednocześnie pewną różnorodność gatunkową np. nowe trawniki, krzewy, drzewa itp. na wolnych i niezabudowanych dotychczas parcelach i jednocześnie wskazanych do zagospodarowania.

Na terenach parków, skwerów (**ZP**) istniejąca i nowo nasadzona zieleń oraz szpalery drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych znacznie zwiększą walory estetyczne terenu.

W związku z powyższym projekt mpzp wprowadza wiele zapisów łagodzących i kompensujących ewentualne nawet niewielkie straty w środowisku, opisane w **§ 6**, **§7** i **§9**.

Zgromadzone dane pozwalają na stwierdzenie, że realizacja ustaleń mpzp nie wpłynie w sposób znaczący na stan zasobów flory i fauny na badanym obszarze.

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, budowę i rozbudowę które zostały opisane w pkt. **9.2**. niniejszej prognozy (opis dotyczy kanalizacji sanitarnej i deszczowej).

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 budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) *zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego,*

- zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego poza granicami planu;
- 2) nakazuje się doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej dn 300 mm w ulicy Głównej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
 - 3) prowadzenie przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 100 mm dla sieci rozdzielczej;
 - 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach oraz przełożenia odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci wodociągowej przez inne tereny elementarne;
 - 6) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;
 - 7) uwzględnienie i realizacja nowych studni publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi - poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym - dla potrzeb zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych;
 - 8) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, plan ustala obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. Ustala on również zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu, rzek i rowów otwartych.

W związku z powyższym realizacja planu nie przewiduje negatywnych skutków wpływu ustaleń planu na stan wód powierzchniowych i podziemnych, a raczej pozytywne skutki ze względu na większą ochronę wód podziemnych niż dotychczas. Przede wszystkim spowoduje brak możliwości przedostawania się nieoczyszczonych wód opadowych do gruntu. Jednocześnie trzeba zwrócić uwagę na fakt, że realizacja projektowanej inwestycji kondygnacji podziemnych w niektórych miejscach może doprowadzić do obniżenia zwierciadła wody w stosunku do stanu naturalnego na skutek prowadzenia prac wykonawczych.

Podsumowując należy stwierdzić, że posadowienie projektowanej zabudowy kubaturowej nieznacznie może powodować pewne oddziaływania o charakterze krótkoterminowym polegającym na zakłóceniu równowagi w wodach gruntowych podczas wykonywania prac budowlanych.

9.5 Powietrze.

Realizacja projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina 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 będą wynikały z zainwestowania wolnych niezabudowanych obszarów zgodnego ze wskazanym w uchwale i na rysunku planu przeznaczeniem terenu.

Przedmiotowy plan zakłada przekształcenia powierzchni ziemi wyłącznie na terenach, gdzie powstanie ewentualna zabudowa kubaturowa lub też na terenach przewidzianych pod infrastrukturę techniczną, wyłącznie w zakresie związanym z realizacją zabudowy lub infrastruktury technicznej.

Przekształcenia powierzchni ziemi przy realizacji projektu planu kształtować się będą na średnim i jednocześnie trwałym poziomie, ponieważ 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 na innych obszarach wskazanych do tego celu przez odpowiednie służby miejskie. Natomiast same wykopy powinny być prowadzone przy minimalnej ingerencji w grunt otaczający obszar inwestycji. Plan nakłada również obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji oraz zakaz niekorzystnego przekształcania ukształtowania terenu.

Przekształcenia powierzchni ziemi będą również wiązały się z koniecznością pełnego uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, gaz, kanalizację sanitarną i deszczową) w powiązaniu z systemem miejskim oraz niezbędną przebudowę układu komunikacyjnego.

Podsumowując: prawidłowo zrealizowany plan spowoduje na terenach przewidzianych pod zagospodarowanie **trwale** przekształcenie powierzchni ziemi. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że realizacja planowanych inwestycji została wskazana w kierunkach obowiązującego studium, a plan i tak nakłada minimalną ingerencję w powierzchnię ziemi dla wskazanych kierunków studium.

W związku z powyższym należy podkreślić fakt, że poddany analizie plan został zaprojektowany zgodnie ze sztuką urbanistyczną, aby zachować na tym obszarze w przyszłości 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 gminy Międzyzdroje, a także istniejącego krajobrazu występującego w miejscowości Lubin z uwzględnieniem występowania na sąsiadującym obszarze Wolińskiego Parku Narodowego.

Plan ma również za zadanie uporządkowanie istniejącego krajobrazu, w tym zablokowanie dużej presji inwestycyjnej inwestorów, występujących rok rocznie o warunki

zabudowy i zagospodarowania terenu, bez uwzględnienia ładu przestrzennego i architektonicznego, a także poszanowania walorów przyrodniczych tego obszaru.

Nowo powstałe obiekty zgodnie z ustaleniami 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.

Charakter proponowanych w planie rozwiązań, w żaden sposób nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru, ale znacznie go poprawi i uatrakcyjni, w tym zharmonizuje. Zgodnie z planem przestrzeni publiczną, którą tworzą ciągi komunikacyjne, należy zrealizować, jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, małą architekturę, urządzenia pomocnicze, itp.

Przestrzenie publiczne zaprojektowano jako zespół wzajemnie przenikających się wnętrz urbanistycznych z uwzględnieniem walorów krajobrazowych i obszarów chronionych.

Tereny klifu opracowany plan pozostawia jako tereny wolne niezabudowane i jednocześnie chronione, a zabudowę ponad klifem kształtuje w taki sposób, aby pozostawić wgląd na jezioro Wicko Wielkie i Wielki Zalew.

Niniejszy plan wprowadza również szereg elementów przyrodniczych wpływających na zmianę krajobrazu przedstawionych w wyżej wymienionych punktach takich jak usytuowanie budynków na skarpach w sposób kaskadowy wzajemnie nie przesłaniający.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że przyszłe oddziaływanie projektu planu za pomocą realizowanych w przyszłości inwestycji stworzy stały i pozytywny dla tej przestrzeni reprezentacyjny układ urbanistyczny z tzw. wglądem na jezioro Wicko Wielkie i Wielki Zalew.

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.

1. Na terenie miejscowego planu zagospodarowania znajdują się następujące obiekty zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, tj.: Neogotycki kościół parafialny pw. MB Jasnogórskiej, wraz z otoczeniem, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-319 (decyzja nr DZ-4200/39/O/2007 z dnia 20.07.2007 r.) podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji historycznego układu wnętrza oraz materiałów.

2. Plan ustala iż, wszelkie prace budowlane i inwestycje dotyczące obiektu zabytkowego wraz z jego otoczeniem należy prowadzić we współdziałaniu z odpowiednim organem ochrony zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. W celu zachowania historycznego wyglądu budynków i obiektów o walorach zabytkowych chronionych ustaleniami planu (zgodnie z rysunkiem planu), ujętych także w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz wskazanych do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków, tj.:

- 1) pensjonat położony przy ul. Głównej 14,
- 2) willa położona przy ul. Głównej 56,
- 3) żelbetowa konstrukcja, tzw. mostu nad ulicą Główną z 1937 r. będącego reliktem dawnej kolejki linowej łączącej cementownię z kopalnią kredy (nigdy nieukończony),

- 4) budynek mieszkalny i gospodarczy, przy ul. Turkusowej 1, związany z działaniem cementowni,
 - 5) budynek dawnych warsztatów cementowni usytuowanych, przy basenie portowym;
- 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 symetrii elewacji frontowych,
- nakaz zachowania układu i kąta nachylenia dachu z dopuszczeniem remontu/wymiany pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną,
- nakaz pełnego zachowania żelbetowej konstrukcji, tzw. mostu nad ulicą Główną,
- 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,
- 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,
- dopuszczenie możliwości rozbudowy obiektu, wyłącznie od strony zaplecza, przy zastosowaniu parametrów i wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych kwartałów, pod warunkiem nieprzekraczania wysokości budynku rozbudowywanego,
- dopuszczenie instalowania na połaciach dachowych paneli fotowoltaicznych przy zachowaniu ich osiowości względem układu elewacji,

Natomiast w przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny (potwierdzony opinią techniczną), obiektu chronionego ustaleniami planu, plan nakazuje opracowanie inwentaryzacji budowlanej z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków.

4. Na terenie objętym planem znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Ochrona widoczności walorów krajobrazowych i widokowych panoramy wsi od strony Jeziora Wicko, z zabudową harmonijnie wpisaną w ukształtowanie terenu wzgórza,

wznoszącego się od brzegu jeziora i z dominanta krajobrazową w postaci bryły zabytkowego kościoła, zlokalizowanego na szczycie wzgórza. Teren objęty ochroną konserwatorską, zapewniającą ekspozycję obszarów z określonych kierunków widokowych. **Strefa „E” – ochrony ekspozycji** (zgodnie z rysunkiem planu) obejmuje strefę pomiędzy brzegiem Jeziora Wicko a ulicą Główną oraz pomiędzy granicą WPN a ulicą Portową, chroniona ustaleniami planu, dla której plan ustala:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy zakłócającej wgląd na zabytkowy obiekt Neogotycki kościoła parafialny pw. MB Jasnogórskiej,
 - b) zakaz lokalizacji anten telefonii komórkowej i jakichkolwiek subdominant,
 - c) zagwarantowanie właściwej wizury miejscowości Lubin od strony Zalewu Szczecińskiego;
- 2) Obszar obejmujący historycznie ukształtowane formy pokrycia terenu, w szczególności krajobraz integralnie związany z zespołem zabytkowym lub obszary ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej – parki, aleje a także zieleń o wartościach przyrodniczych wraz z obiektami architektonicznymi, podlegające ochronie poprzez utrzymanie ukształtowania i ustalonych elementów oraz ograniczenie swobody przekształceń obszaru. **Strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowego** (zgodnie z rysunkiem planu) obejmuje:
- a) teren dawnego cmentarza przykościelnego w Lubinie - założonego w ok. pocz. XIX w. (część działki 114, obręb Lubin) - zlokalizowanego, po płn. stronie od Neogotyckiego kościoła parafialnego pw. MB Jasnogórskiej (oznaczonego zgodnie z rysunkiem planu symbolem **ZC.2**), ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - b) dawnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Dobrej w Lubinie oznaczone zgodnie z rysunkiem planu), ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- dla obu terenów cmentarzy, plan ustala:**
- a) zachowania i rewitalizacji historycznych kompozycji układów zieleni, w tym historycznie ukształtowanych alei,
 - b) zachowania kompozycji zieleni: rozplanowania i składu gatunkowego,
 - c) zachowania składu gatunkowego i rytmu alei,
 - d) w razie niezbędnych cięć sanitarnych - uzupełnienia tymi samymi gatunkami w tym samym powtarzalnym rytmie i odległościach jak w pierwotnym układzie,
 - e) zachowania i ochrony istniejących drzew, w tym w szczególności starodrzewu z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych; w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;
6. Dla obszarów zabytkowych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych zgodnie z pkt. 5 plan również wskazuje na następujące ustalenia:
- 1) współdziałanie z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obszarów chronionych ustaleniami planu;
 - 2) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej, oraz architektonicznych form zabudowy występujących w obrębie miejscowości, zgodnie z pkt 5, ppkt.1);
 - 3) w przypadku budowy nowych obiektów lub remontów zabudowy dawnej, nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów i elewacjach, takich jak: cegła, dachówka zakładkowa.
7. Na terenie objętym planem znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych **W.I.**, **W.II.** i **W.III.**, dla których plan ustala:
- a) Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy **W.I.** pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej (Lubin, stan. 1, AZP 21-04/1, funkcja G, datowanego na WS - IX-XIIIw., Nr rej. 628, Decyzja: Kl.I.6801/12/69 z dnia 10.12.1969 r.),wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną obowiązuje:
 - zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzenia

drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;

- zachowanie istniejącego układu topograficznego;
 - obowiązek wystąpienia o szczegółowe wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w przypadku podjęcia jakiejkolwiek działalności na terenie objętym granicami strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu.
- b) Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy **W.II.** częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (Lubin, stan. 6, AZP 21-04/6, funkcja C, datowanego na WS), dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami obowiązuje:
- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
 - obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- c) Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy **W.III.** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
- a. Lubin, stan. 2, AZP 21-04/2, funkcja O,x, datowanego na WS, SR,
 - b. Lubin, stan. 3, AZP 21-04/3, funkcja O,lx, datowanego na WS, SR,
 - c. Lubin, stan. 4, AZP 21-04/4, funkcja lx, datowanego na WS,
 - d. Lubin, stan. 5, AZP 21-04/5, funkcja O, datowanego na O
- polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych, ustala:
- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

Ponadto w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

Dla terenów byłej fabryki cementu należącej do rodziny Quistorp'ów zaleca się aby w programach użytkowych oraz zabudowie i zagospodarowaniu terenu znalazły się symboliczne formy ujawniające przemysłową przeszłość tego obszaru np. formy nowej architektury, nazwy obiektów oraz nazwy ciągów pieszych i drogowych.

Mając na uwadze powyższe **nie przewiduje się negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na zabytki, dziedzictwo kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.**

9.11 Dobra materialne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje żadnych oddziaływań, a tym bardziej znaczących na dotychczasowe dobra materialne tego obszaru.

Podsumowując punkt 9.: Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zaprojektowany ze szczególną starannością, 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, z uwagi na obecne uwarunkowania jakim jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej miejscowości.

Głównym zadaniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie na omawianym obszarze ładu przestrzennego z uwzględnieniem ochrony wszystkich walorów środowiska przyrodniczego, a także kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Należy przypuszczać, że ustalenia projektu planu nie powinny wpłynąć w sposób znaczący na środowisko lecz jedynie krótkoterminowy, czy chwilowy. 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 mpzp 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. Jedynie oświetlenie budynków może być widoczne z odległości 12 Mil Morskich od brzegu (granice wód terytorialnych RP) jednakże w projekcie uchwały wprowadzono zapis, który mówi, że: *„wszelkie obiekty, widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła oraz nie mogą powodować padania promieni świetlnych na pobliski akwen morski w sposób powodujący utrudnienia we właściwej identyfikacji światła znaków nawigacyjnych”*.

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

Projektowane zagospodarowanie terenu będzie uzupełniać istniejącą strukturę w przestrzeni miejscowości Lubin, w wyniku której można spodziewać się wymienionych w punkcie 6 i 7 zmian w dotychczasowym środowisku przyrodniczym i krajobrazie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje ściśle ustala przeznaczenie terenów dla wskazanej w kierunkach obowiązującego studium zabudowy.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą terenu oraz analizą projektowanych, na tym terenie rozwiązań planistycznych, należy stwierdzić, że projektowane zagospodarowanie nie będzie mieć negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową tej części miejscowości Lubin.

Autorzy projektu planu, w wyniku przeprowadzanej wizji w terenie oraz szeregu analiz krajobrazu i wszelkich uwarunkowań, a także zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r. zaprojektowali go w sposób najmniej ingerujący w dotychczasowe środowisko przyrodnicze oraz istniejący krajobraz.

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.

Przeznaczenie nowo projektowanych terenów w granicach opracowania planu wymusza szereg wymagań dla możliwości realizacji potencjalnych nowo projektowanych inwestycji, np.:

- 1) każdy nowy obiekt, tj. budynek, budowlę, należy ściśle realizować na podstawie wytycznych zapisanych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) każda nowa inwestycja musi spełniać wymogi ochrony środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, szczególnie te związane z funkcjami portu, komunikacyjnymi i usługowymi,
- 3) należy dążyć możliwie jak najszybciej do budowy kanalizacji deszczowej co umożliwi bezwzględnie egzekwowanie prawidłowego funkcjonowania systemu odprowadzania deszczówki,
- 4) należy dążyć możliwie jak najszybciej do budowy kanalizacji sanitarnej, na całościowym terenie miejscowości, co umożliwi bezwzględnie egzekwowanie prawidłowego funkcjonowania systemu odprowadzania ścieków,
- 5) należy dążyć do wykorzystywania energii cieplnej przyjaznej dla środowiska,
- 6) przed posadowieniem obiektów zgodnych z zapisami planu, w tym dla każdej inwestycji budowlanej, kubaturowej bądź liniowej, konieczne jest wykonanie dokumentacji warunków geologiczno – inżynierskich,
- 7) dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego należy unikać lokalizacji inwestycji, które mogą generować hałas, natomiast podczas modernizacji dróg postuluje się o zastosowanie tzw. „cichej” nawierzchni.

Ponadto projekt przedmiotowego opracowania planu został zaprojektowany w taki sposób, aby:

- została utrzymana ciągłość przyrodnicza i przestrzenna wszystkich elementów osnowy ekologicznej gminy, głównie poprzez zachowanie terenów otwartych na obszarach szczególnie chronionych oraz wyznaczanie nowych układów zieleni,
- zostały zachowane i we właściwy sposób zabezpieczone istniejące siedliska na tym obszarze,
- zostały wprowadzone nowe zadrzewienia, wzdłuż istniejących i planowanych ulic, które powinny posiadać luźną strukturę ażurową, tak aby nie utrudniać swobodnego przewietrzania terenu, a także powinny być zgodne z gatunkami występującymi już na tym terenie, oraz charakteryzować się dobrym stanem sanitarno–zdrowotnym,
- został zachowany odpowiedni udział powierzchni biologicznie czynnej,
- móc wprowadzić nowe zadrzewienia i zakrzewienia zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz w formie biogrup drzew i krzewów,
- zostały zachowane lokalne warunki ukształtowania rzeźby terenu (przy projektowaniu poszczególnych kwartałów terenu i wytyczaniu nowych ulic wzięto pod uwagę w szczególności istniejącą rzeźbę terenu),

- został zachowany widok na panoramę Jeziora Wicko Wielkie i Wielki Zalew tzw. „wgląd” w dolinę,
- projektowane elementy zagospodarowania były odpowiednio dostosowane skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu
- 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 dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje, a także właściwej kontroli nowo powstałych inwestycji przez odpowiednie służby wojewódzkie i samorządowe, zapewni spełnienie wymagań ochrony środowiska oraz zaprowadzi ład przestrzenny dla analizowanego obszaru.

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.

Prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje wywołanego Uchwałą Nr XXIII/247/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 maja 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Lubin oraz części obrębu Wapnica, gmina Międzyzdroje, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/485/21 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 30 listopada 2021 r.

Przy sporządzaniu tego dokumentu wzięto pod uwagę posiadaną wiedzę o terenie (patrz załącznik Nr 7 Dokumentacja zdjęciowa), w tym przeprowadzono szereg analiz oraz ustalenia realizacyjne części tekstowej i rysunku planu.

Nadmienia się, że obszar poddawanego prognozie planu położony jest w gminie Międzyzdroje, miejscowości Lubin i obejmuje on powierzchnię 101,2 ha.

W niniejszej prognozie wykazano, że teren poddawany analizie jest obszarem o bardzo zróżnicowanej rzeźbie terenu, ponadto jest obszarem częściowo zainwestowanym, posiadającym szereg walorów zarówno przyrodniczych, jak i historycznych.

Przeprowadzona inwentaryzacja wykazała również, że zainwestowanie to tworzy głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz pojedynczy obiekt gastronomiczno-handlowy, historyczny port, a także rozwijająca się obecnie zabudowa turystyczna.

Pozostała część obszaru natomiast stanowi teren wolny niezabudowany porośnięty wysokimi trawami i skupiskami drzew – szczególnie w pobliżu granicy z Wolińskim Parkiem Narodowym (patrz załącznik Nr 3 - Inwentaryzacja).

Wykazano również, że ukształtowanie terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego powstało w okresie ostatniego zlodowacenia, tzw. zlodowacenia Bałtyckiego.

Obszar planu poddawanego niniejszej analizie stanowi krajobraz wyżynny o dużych spadkach terenu, na jego terenie występuje siedlisko "*Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku*" o kodzie 1230-2, są to **klify nieaktywne-martwe nad Zalewem Szczecińskim**, które są objęte są Państwowym Monitoringiem Środowiska, gdzie wg sporządzonych raportów "nie zanotowano istotnego ubytku tego siedliska w obszarze", które plan zachowuje w nienaruszonym stanie.

Największe spadki terenu występują w południowo - zachodniej części opracowania planu, a najniższe w północno - zachodniej części opracowania planu.

W wyniku przeprowadzonych badań wykazano również, że na powierzchni terenów zainwestowanych, występują różnego typu nasypy o zróżnicowanej miąższości.

Wykazano również, że teren poddany prognozie w wyniku realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego narażony jest na osuwanie się mas ziemnych, dlatego też projektowane inwestycje należy wykonać ściśle według przeprowadzonych wcześniej badań geotechnicznych.

Generalnie jednak stwierdzono, że warunki geologiczno-gruntowe należy zaliczyć do korzystnych, biorąc pod uwagę rodzaje gruntów oraz głębokości występowania pierwszego poziomu wód gruntowych.

Wykazano również, że odpływ wód gruntowych odbywa się zgodnie ze spadkami omawianego obszaru w kierunku obniżeń, a dalej do zbiornika wodnego „Jezioro Wicko Wielkie”. Teren objęty planem posiada grunty podatne na infiltrację zanieczyszczeń do wód gruntowych. 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. Warunki wodne występujące na terenie planu zaliczają się do warunków wskazanych pod inwestycje jako korzystne. Na obszarze objętym nie występowania surowce mineralne do ewentualnej eksploatacji.

Na terenie przedmiotowego opracowania przeważają gleby wytworzone z glin zwałowych lekkich i średnich. W związku z powyższym na terenie wolnym niezabudowanym występują gleby zaliczane do słabych, natomiast na terenie zabudowanym głównie gleby przeobrażone przez człowieka oraz teren zadrzewiony.

W części terenu niezabudowanego będącego w pobliżu Wolińskiego Parku Narodowego czasami napotkać można sarnę oraz w zadrzewieniach liczne gatunki ptaków, głównie przelotnych, a także trzmiela i ślimaka winniczka. Natomiast w południowo wschodniej części opracowania stanowiska jaszczurki zwinki, a także obecność gniewosza plamistego, jaszczurki żyworodnej i padalca.

Szate roślinną na terenie objętym planem tworzą głównie drzewa, tj. sosna czarna, buk, dąb, świerk, olcha czarna, wierzba, topola, i brzoza oraz byliny jednoroczne (trawy).

Na terenie objętym planem zaobserwowano również bylice polną, jastrzębca baldaszkowatego oraz kilka gatunków traw.

Warunki klimatyczne charakteryzowanego obszaru są dość łagodne, o długim okresie wegetacyjnym i dużej ilości opadów w czasie trwania sezonu wegetacyjnego. Oceniając występowanie topoklimatów dla potrzeb rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej będącej przedmiotem niniejszego opracowania przyjmuje się, że pod ten rodzaj zabudowy szczególnie korzystne są tereny położone na wysoczyznach oraz jej zboczach o ekspozycji południowej. Zapewnione jest wtedy dobre nasłonecznienie i właściwe przewietrzanie. Obszary zadrzewione, z którymi mamy również do czynienia na terenie opracowania planu mają niewątpliwy wpływ na kształtowanie się topoklimatów. Charakteryzują się one małymi amplitudami dobowymi temperatury i wilgotności powietrza; mają wyższą wilgotność niż tereny odkryte; zmniejszają wartość prędkości wiatru; powodują osłabienie osłonecznienia; w strefach brzeżnych zadrzewień mogą powstawać wiatry lokalne o charakterze bryzy.

Podsumowując należy stwierdzić, że pod względem klimatycznym teren wskazany pod projektowane inwestycje zalicza się do obszarów bardzo korzystnych.

Mając na uwadze uwarunkowania przyrodnicze oraz predyspozycje do zagospodarowania terenu poddanego analizie, należy stwierdzić, że teren planu posiada ogólnie warunki korzystne dla posadawienia planowanych inwestycji.

Projekt przedmiotowego opracowania mpzp został zaprojektowany w taki sposób, aby:

- została utrzymana ciągłość przyrodnicza i przestrzenna wszystkich elementów osnowy ekologicznej gminy,
- zostało zachowane i we właściwy sposób zabezpieczone występujące na tym terenie siedliska przyrodnicze oraz istniejące zabytki,

- projektowane elementy zagospodarowania były odpowiednio dostosowane skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury,
- został zachowany odpowiedni udział powierzchni biologicznie czynnej,
- umożliwiono wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz w formie biogrupo drzew i krzewów,
- został zachowany widok „wgląd” na Jezioro Wicko Wielkie i Wielki Zalew,
- została zrealizowana sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie projektowanym do zainwestowania w powiązaniu z systemem miejskim.

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.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zgodny z zasadami ochrony środowiska.

Wykazano również, że realizacja miejscowego planu nie będzie miała negatywnego oddziaływania na sąsiadujący bezpośrednio z nim Woliński Park Narodowy jak i na obszar Natura 2000 wchodzący w jego zakres oraz obszary NATURA 2000 pośrednio z nim sąsiadujące. Zaproponowane w planie przeznaczenie terenu nie dopuszcza w świetle przepisów odrębnych realizacji żadnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze.

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

Należy przypuszczać, że ustalenia projektu planu nie wpłyną na środowisko przyrodnicze. Konieczne jest jednak konsekwentne respektowanie wszystkich ustaleń planu.

Jakiegokolwiek ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko, typu hałas podczas prowadzonych budów, będą miały charakter krótkoterminowy i będą mogły wynikać jedynie z czasu realizacji inwestycji na danym terenie.

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.

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 powinien mieć negatywnego wpływu na istniejące środowisko przyrodnicze.

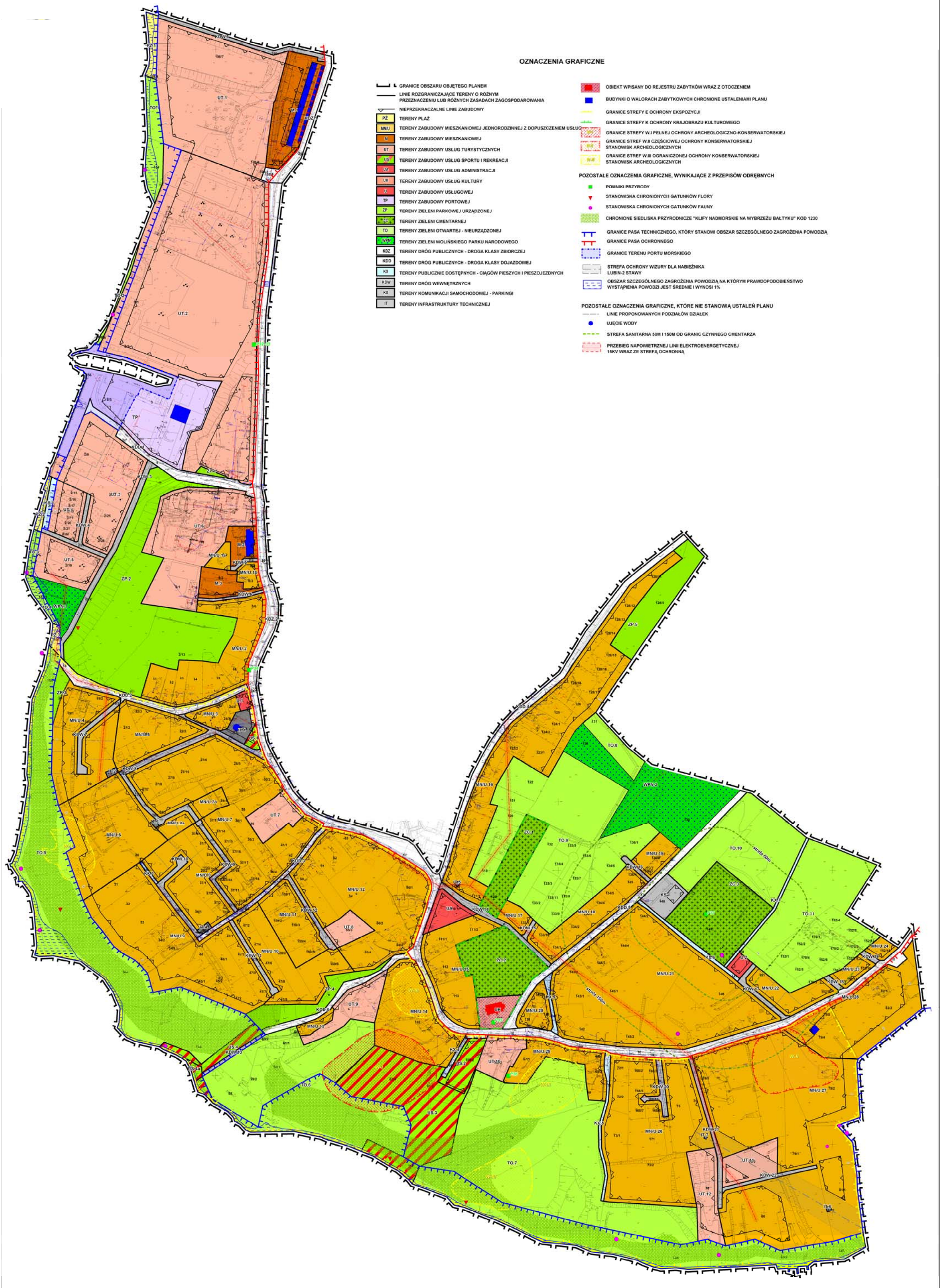
Informuje się również, że przy opracowaniu objętego prognozą planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano, go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi. Na obszarze opracowania planu nie przewiduje się powstawania konfliktów przestrzennych.

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

Brak realizacji przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje prawdopodobnie:

- w części dalsze pozostanie omawianego terenu jako niezainwestowanego, stwarzającego możliwość powstawania tzw. dzikich wysypisk śmieci,
- dalszą możliwość rozwoju w sposób niekontrolowany i przypadkowy miejscowości poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie sąsiedztwa, następstwem których będą prawomocne pozwolenia na budowę i tym samym zniszczenie w całości gatunków chronionych na tym terenie lub będących pod ochroną.

W związku z powyższym w przypadku braku realizacji planu może się również pogłębiać degradacja wód powierzchniowych tego terenu, poprzez dalszą przedostawanie się do wód powierzchniowych niekontrolowanych zrzutów ścieków oraz dalszą degradację obszaru objętego planem, a także niekontrolowane skupiska składowania śmieci.

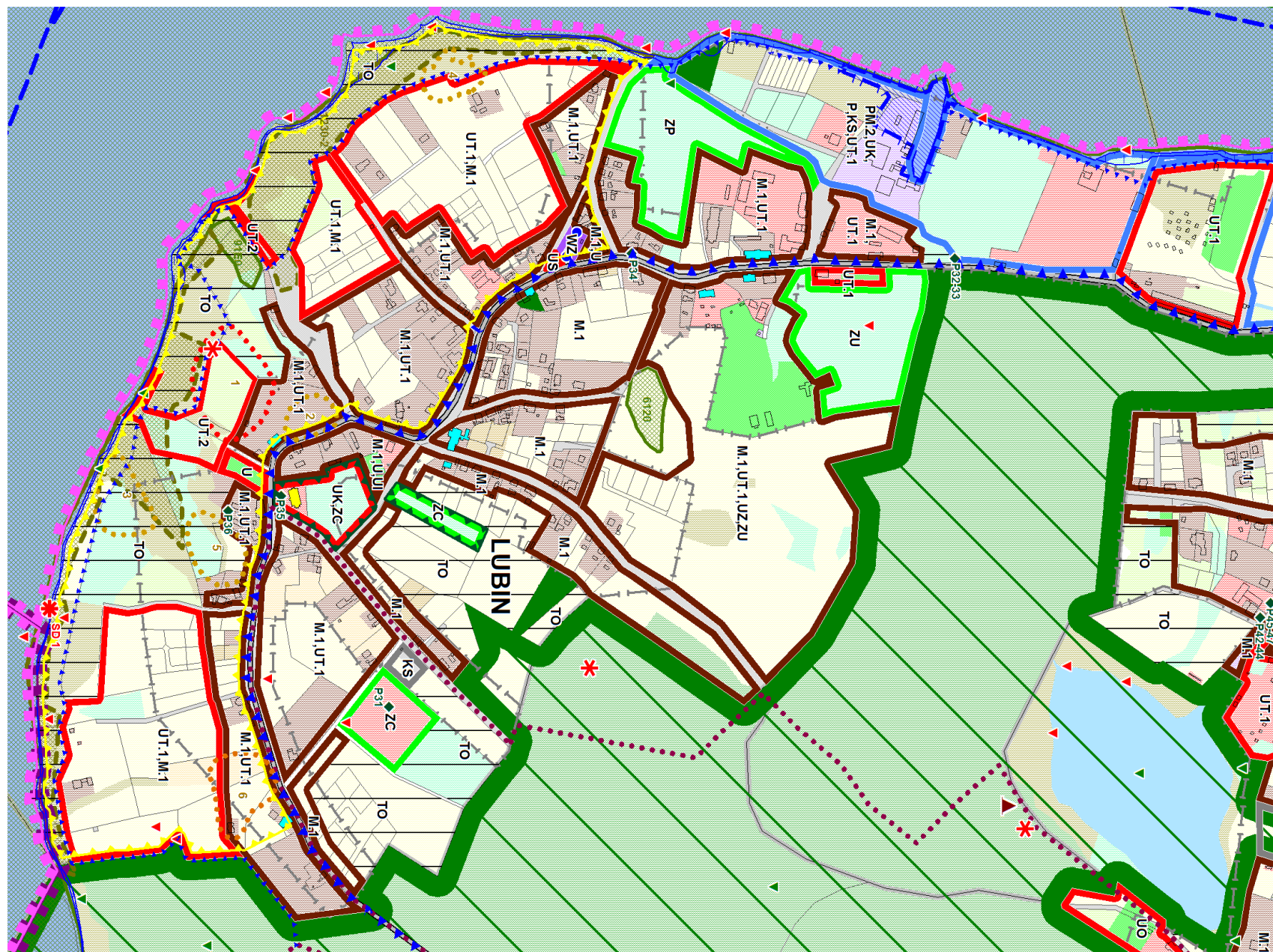


OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PZ TERENY PLAŻ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- UT TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- US TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UA TERENY ZABUDOWY USŁUG ADMINISTRACJI
- UK TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTURY
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TP TERENY ZABUDOWY PORTOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ URZĄDZONEJ
- ZG TERENY ZIELENI CMENTARNEJ
- TO TERENY ZIELENI OTWARTEJ - NIURZĄDZONEJ
- TO2 TERENY ZIELENI WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA KLASY ZBIORCZEJ
- KDO TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA KLASY DOJAZDOWEJ
- KK TERENY PUBLICZNIE DOSTĘPNYCH - CIĄGÓW PIESZYCH I PIESZODZIEJNYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KS TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - PARKINGI
- IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z OTOCZENIEM
- BUDYNKI O WALORACH ZABYTKOWYCH CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
- GRANICE STREFY E OCHRONY EKSPOZYCJI
- GRANICE STREFY K OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- GRANICE STREFY W I PEŁNEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY W II CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICE STREFY W III OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- POMNIKI PRZYRODY
- STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW FLORY
- STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW FAUNY
- CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE "KLIFY NADMORSKIE NA WYBRZEŻU BAŁTYKU" KOD 1230
- GRANICE PASA TECHNICZNEGO, KTÓRY STANOWI OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- GRANICE PASA OCHRONNEGO
- GRANICE TERENU PORTU MORSKIEGO
- STREFA OCHRONY WIZURY DLA NABIEŻNIKA LUBIN-2 STAWY
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%
- LINIE PROPONOWANYCH PODZIAŁÓW DZIAŁEK
- UJECIE WODY
- STREFA SANITARNA 50M I 150M OD GRANIC CZYNNEGO CMENTARZA
- PRZEBIEG NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15KV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

POZOSTALE OZNACZENIA GRAFICZNE, WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

POZOSTALE OZNACZENIA GRAFICZNE, KTÓRE NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU



| | |
|--|---|
| | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE |
| | TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE |
| | TERENY HODOWLANE - ISTNIEJĄCA FARMA STRUSI |
| | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE |
| | TERENY USŁUG SPORTOWO-REKREACYJNYCH: ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE |
| | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ TURYSTYKI - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE |
| | TERENY CMENTARNE - ISTNIEJĄCE |
| | TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, SĄDÓW - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE |
| | TERENY ISTNIEJĄCYCH PARKÓW I ZIELENI URZĄDZONEJ |

FUNKCJA TERENU

| | |
|-----|--|
| KS | KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA - PARKINGI |
| M | MIESZKANIOWA - JEDNORODZINNA I WIELORODZINNA |
| P | PRODUKCYJNO-SKŁADOWO-MAGAZYNOWA ORAZ PRODUKCYJNO-USŁUGOWA (RZEMIEŚNICZA) |
| PW | PORTOWA - PRYSTANIE JACHTOWE (ŻEGLARSKIE) |
| PH | FARMA STRUSI |
| U | USŁUGOWA - HANDEL DROBNY, GASTRONOMIA, DROBNA WYTWÓRCZOŚĆ, ITP. |
| UH | USŁUGOWA - HANDEL WIELKOPOWIERZCHNIOWY |
| UK | USŁUGOWA - KULTU RELIGIJNEGO I KULTUROWEGO (GALERIE, MIĘDZYNARODOWY DOM KULTURY, AMFITEATR ITP.) |
| UO | USŁUGOWA - OŚWIATY (PRZEDSZKOLA, SZKOŁY, MUZEA) |
| US | USŁUGOWA - SPORTU I REKREACJI (STADION MIEJSKI, KORTY TENISOWE ITP.) |
| UT | USŁUGOWA - TURYSTYKI (PENSJONATY, MOTELE, OŚRODKI WYPOCZYNKOWE ITP.) |
| UTM | USŁUGOWA - WIELOFUNKCYJNE OBIEKTY WYSOKIE I WYSOKOŚCIOWE (HOTELOWO-MIESZKANIOWE) |
| UZ | USŁUGOWA - SŁUŻBY ZDROWIA (PRZYCHODNIA, POGOTOWIE RATUNKOWE, ZAKŁAD PRZYRODO-LECZNICZY) |
| ZC | ZIELEŃ - CMENTARZE ISTNIEJĄCE (CZYNNIE I ZAMKNIĘTE) |
| ZD | ZIELEŃ - RODZINNE OGRODY DZIAŁKOWE |
| ZP | ZIELEŃ - URZĄDZONA (PARKI, SKWERY) |

ELEMENTY KOMUNIKACJI

| | |
|--|---|
| | DROGA O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM (KRAJOWA) |
| | DROGA O ZNACZENIU PONADREGIONALNYM (WOJEWÓDZKA) |
| | DROGA O ZNACZENIU REGIONALNYM (POWIATOWA) |
| | PROJEKTOWANE LINIE ROZGRANICZENIA DRÓG (GMINNYCH) O ZNACZENIU LOKALNYM |
| | PROJEKTOWANE CIĄGI PIESZE - IDEOGRAMY PRZEBIEGU; NAD KORONĄ WYDM - KŁADKOWE |
| | PROJEKTOWANE TRASY ROWEROWE - IDEOGRAMY PRZEBIEGU |

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

| | |
|--|---|
| | PROJEKTOWANE DOMINANTY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ ŚREDNIEJ I WYSOKIEJ O NAJWYŻSZEJ JAKOŚCI ("RZEŻBY / IKONY" ARCHITEKTONICZNE) - CYFRA OZNACZA MAKSYMALNĄ ILOŚĆ KONDYGNACJI |
| | PROJEKTOWANE DOMINANTY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ WYSOKOŚCIOWEJ O NAJWYŻSZEJ JAKOŚCI ("RZEŻBY / IKONY" ARCHITEKTONICZNE) - CYFRA OZNACZA MINIMALNĄ LICZBĘ KONDYGNACJI; MAKSYMALNĄ LICZBĄ KONDYGNACJI KAŻDORAZOWO DO USTALENIA W PLANIE MIEJSCOWYM |

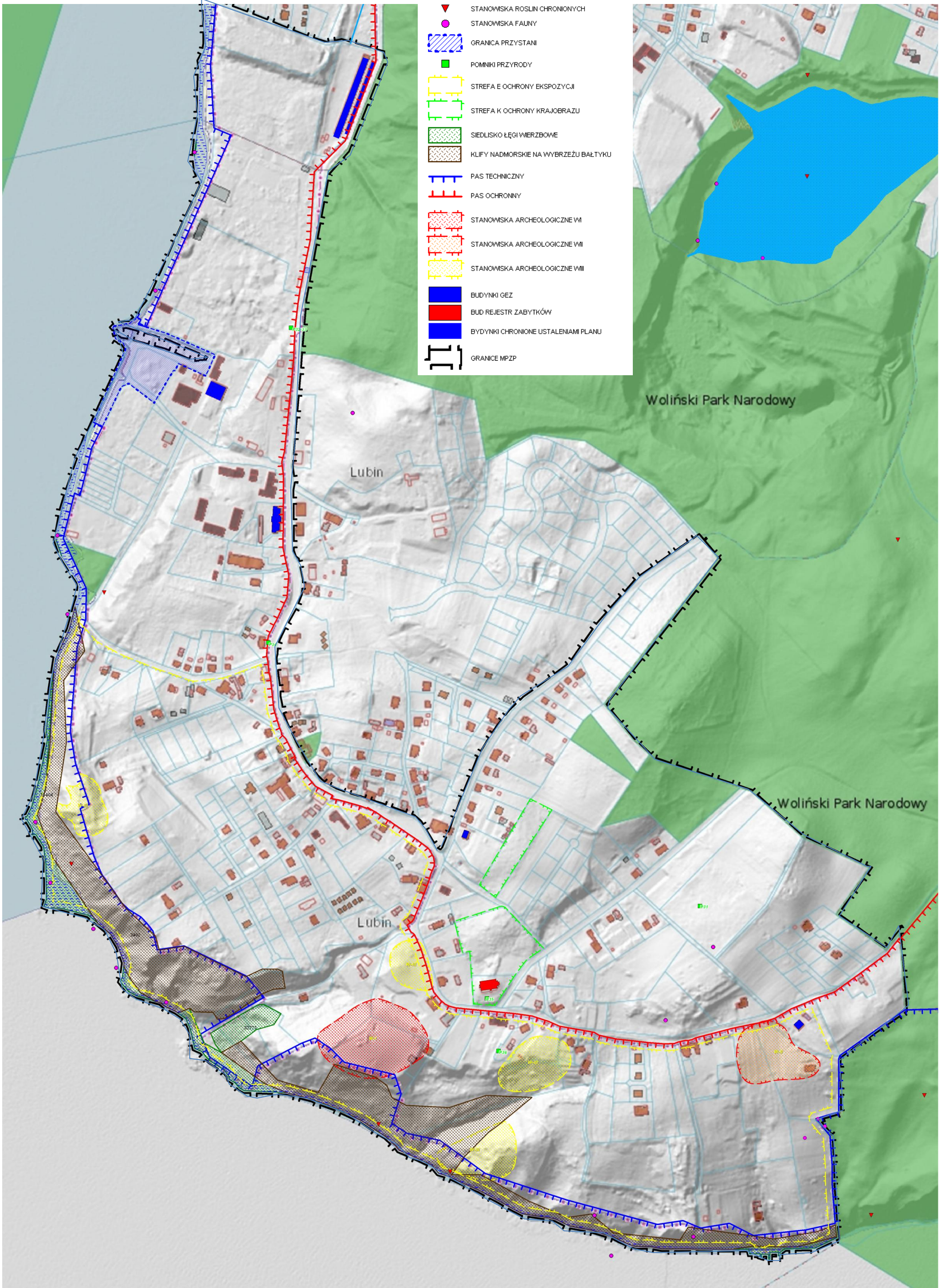
| | |
|--|---------------------------------|
| | GRUNTY POCHODZENIA ORGANICZNEGO |
|--|---------------------------------|

OCHRONA WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

| | |
|--|--|
| | LASY NADLEŚNICTWA MIĘDZYDROJE I WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO |
| | LASY OCHRONNE NADLEŚNICTWA MIĘDZYDROJE: 1 - WODOCHRONNE; 2 - STANOWIĄCE OSTOJE ZWIERZĄT PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE GATUNKOWEJ; 3 - GLEBOCHRONNE |
| | OBSZARY WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO |
| | ZAGRODA POKAZOWA ŻUBRÓW |
| | OTULINA WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO |
| | STREFY OCHRONY GATUNKOWEJ |
| | OSTOJE ZWIERZĄT PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE GATUNKOWEJ |
| | OBSZAR NATURA 2000 - DYREKTYWA PTASIA PLB32002- DELTA ŚWINY |
| | OBSZAR NATURA 2000 - DYREKTYWA PTASIA PLB32009 - ZALEW SZCZECIŃSKI |
| | OBSZAR NATURA 2000 - DYREKTYWA PTASIA PLB990003 - ZATOKA POMORSKA I OBSZAR NATURA 2000 - DYREKTYWA SIEDLISKOWA PLH990002 - OSTOJA NA ZATOCE POMOESKIEJ |
| | OBSZAR NATURA 2000 - DYREKTYWA SIEDLISKOWA PLH320018 - UJŚCIE ODRY I ZALEW SZCZECIŃSKI |
| | OBSZAR NATURA 2000 - DYREKTYWA SIEDLISKOWA PLH320019 - WOLIN I UZNAM |
| | WAŻNIEJSZE SIEDLISKA PRZYRODNICZE NATURA 2000 Z ICH KODAMI KLASYFIKACJI |
| | WAŻNIEJSZE STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ZWIERZĄT |
| | WAŻNIEJSZE STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ROŚLIN WAŻNIEJSZE STANOWISKA CENNYCH GATUNKÓW ROŚLIN W NADLEŚNICTWIE MIĘDZYDROJE |
| | POMNIKI PRZYRODY: POJEDYNCZE DRZEWIA, GRUPY DRZEW |
| | ISTNIEJĄCA ALEJA - DO ZACHOWANIA |
| | ISTNIEJĄCE CENNE DRZEWIA - DO ZACHOWANIA |

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

| | |
|--|--|
| | STREFY "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ |
| | STREFY "B" POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ |
| | STREFY "E" OCHRONY EKSPOZYCJI |
| | STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO |
| | STREFY "W.I." ŚCISLEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH OTRIENTACYJNA LOKALIZACJA STANOWISKA I JEGO NUMER |
| | STREFY "W.II." CZĘŚCIOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH OTRIENTACYJNA LOKALIZACJA STANOWISKA I JEGO NUMER |
| | STREFY "W.III." OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH OTRIENTACYJNA LOKALIZACJA STANOWISKA I JEGO NUMER |
| | OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW |
| | OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO EWIDENCJI GMINNEJ |
| | OBIEKTY ZABYTKOWE TYPOWANE DO WPISU W REJESTRZE ZABYTKÓW LUB W EWIDENCJI GMINNEJ |



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

OBJAŚNIENIA ZNAKÓW

LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA



TOPOGRAFICZNE DZIAŁY WODNE

| | | | | | |
|--|--|--|------------------------------|--|-----------------------|
| | Europejski | | II rzędu | | III rzędu |
| | IV rzędu | | V rzędu | | niepewny |
| | obszaru bezodpływ. ewapotranspiracyjnego | | obszaru bezodpływ. chłonnego | | obszaru biturkującego |

WODY PODZIEMNE

● 1,8
○ 3,6

Studnie, odwierty. Liczby oznaczają: głębokość do zwierciadła wody w m n.p.m.
wys. zwierciadła wody w m n.p.m.

○ Studnie suche. Liczba oznacza głębokość do dna w m

Hydroizobaty Liczby na hydroizobatach oznaczają głębokość do zwierciadła wody od powierzchni terenu w m: 1, 2, 5, 10, 20
Zapis (np. 50-60) oznacza głębokość przypuszczalną w m

Hydroizobaty o przebiegu niepewnym → Przypuszczalny kierunek płynięcia wód podziemnych

PRZEPUSZCZALNOŚĆ GRUNTÓW

| Kl | Przepuszczalność | Rodzaje gruntów | Kl | Przepuszczalność | Rodzaje gruntów |
|----|------------------|---|----|------------------|-------------------------------------|
| 1 | łatwa | rumosze i żwiry | 4 | zmienna | grunty organiczne |
| 2 | średnia | piaski i skały lite silnie uszczelnione | 5 | zróżnicowana | grunty antropogeniczne |
| 3 | ślaba | gliny i pyły | 6 | bardzo ślaba | skały lite słabo uszczelnione i ity |

ZJAWISKA I OBIEKTY GOSPODARKI WODNEJ

a) Śluz
b) Zapory wodne, E - Elektrownie
c) Ujęcia wód powierzchniowych
d) Ujęcia wód podziemnych

● Stacje uzdatniania wody
● Pompownie
■ Ujęcia źródeł

Jakość wód powierzchniowych w punktach pomiarowych:
 I klasa
 II klasa
 III klasa
 pozaklasowe
 zanieczyszczone nie badane

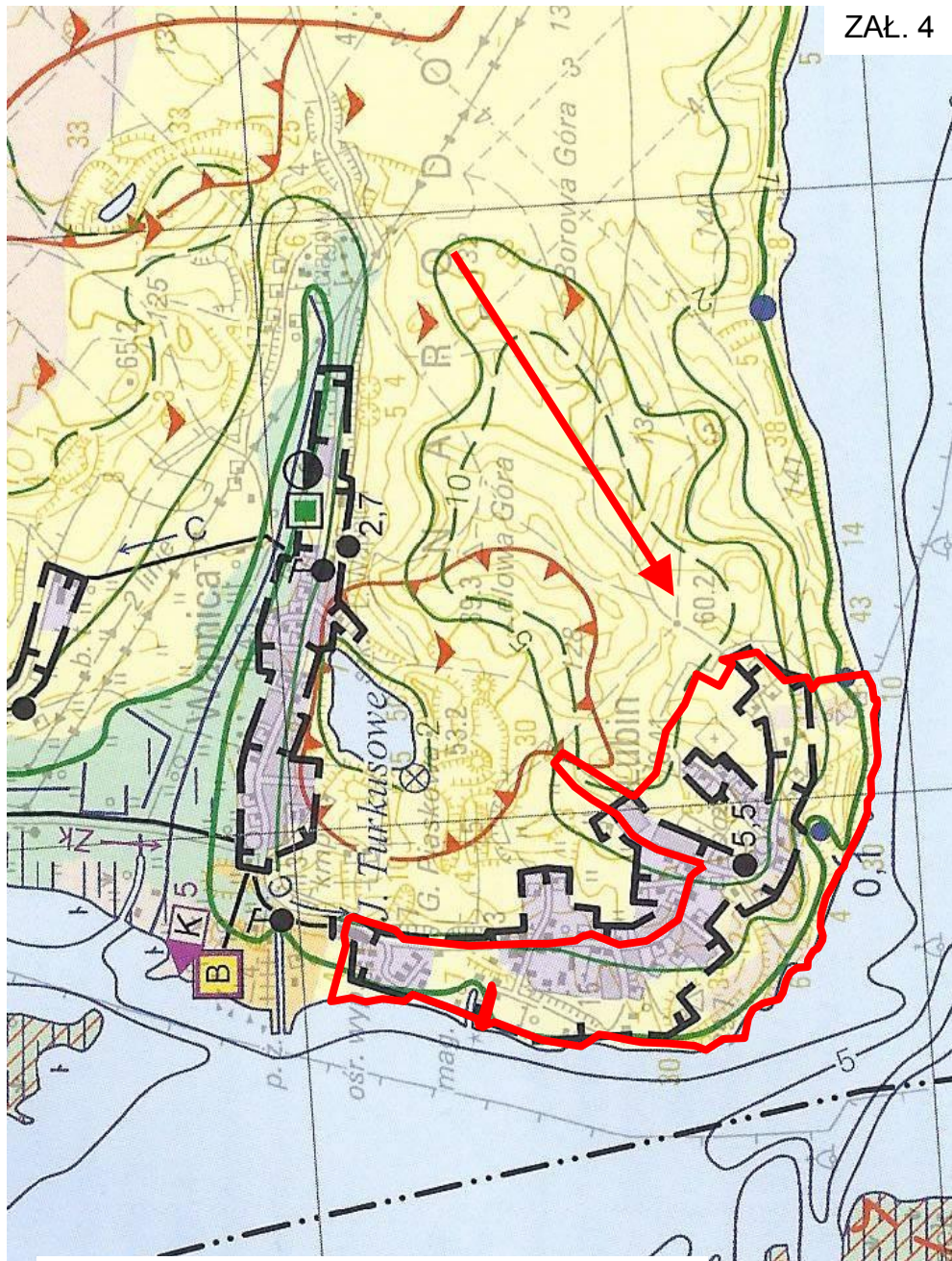
Wody słone lub zasolone
 Punkty oceny jakości wody

Przypuszczalny zasięg strefy zanieczyszczenia wód podziemnych

Zasięg odwodnienia (leja depresyjnego)

Zasięg intensywnych antropogenicznych przekształceń terenu

Zasięg kanalizacji



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

OBJAŚNIENIA ZNAKÓW

FORMY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

| | | |
|----|----|---|
| 1a | 1b | granica parku narodowego |
| 2a | 2b | granica parku krajobrazowego |
| 3a | 3b | granica obszaru chronionego krajobrazu |
| 4 | | granica otuliny parku narodowego lub krajobrazowego |

Rezerwy przyrody
 F - faunistyczne, K - krajobrazowe, L - leśne, N - słonoroślowe, P - przyrody nieożywionej, R - florystyczne, S - stepowe, T - torowiskowe, W - wodne

Pomniki przyrody
 ożywionej pojedyncze drzewa lub grupy drzew

DEGRADACJA KOMPONENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

| | | | |
|--|--|--|--|
| | grunty podatne na denudację naturalną i uprawową | | grunty narażone na zalewy powodziowe i szorstowe |
| | Grunty antropogeniczne obszarów zabudowanych o zabudowie zwartej | | grunty narażone na zalewy powodziowe i szorstowe |
| | Wyrobiska | | o zabudowie luźnej |
| | czymne | | Zwałowiska |
| | nieczymne | | czymne |
| | nieczymne | | nieczymne |

po eksploatacji surowców: B - budowlanych, C - chemicznych, E - energetycznych, H - hutniczych
 Liczby oznaczają wysokość zwałowiska lub głębokość wyrobiska

Deformacje pooksploatacyjne

| | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| | ciągle | | Kanale |
| | nieciągle | | zeglugowe |
| | inne | | pozostałe |
| | | | Groble |
| | | | Cmentarze |

Degradacja lasów

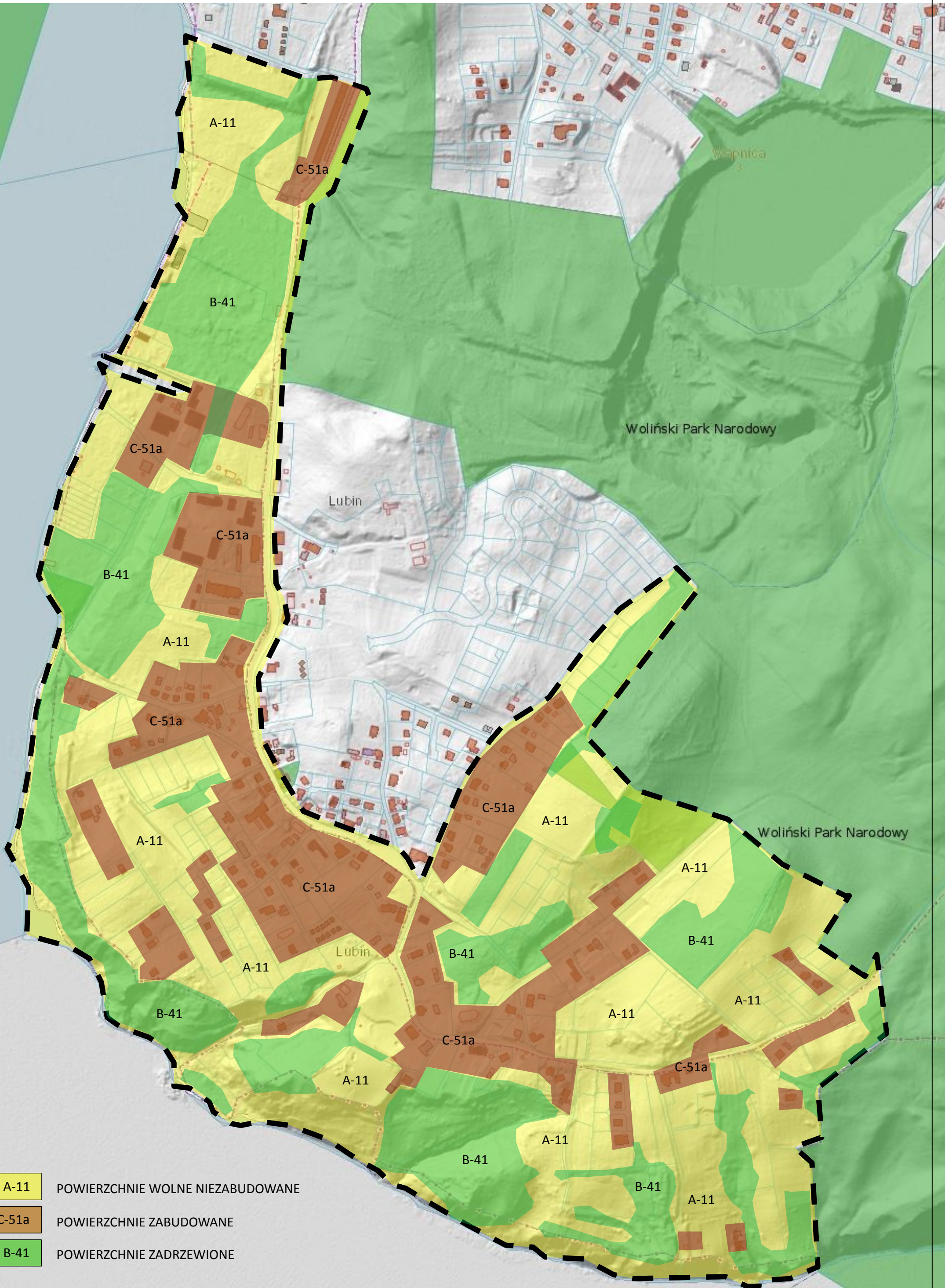
Klasy uszkodzeń lasów
 Powierzchnie lasów o uszkodzonym drzewostanie
 ↓ słabo ↓ średnio ↓ silnie
 A abiotyczne B biotyczne C antropogeniczne
 Czynniki degradujące

Degradacja powietrza atmosferycznego

| | | | |
|--|------------------------------------|--|--|
| | Emisory przemysłowe | | Wielkość emisji gazów i pyłów (t/rok) |
| | gazów | | do 1000 |
| | pyłów | | 1000 - 5000 |
| | uciążliwych odorów | | Skupiska źródeł niskiej emisji gazów i pyłów |
| | Emisory hałasu i wibracji | | Emisory hałasu i wibracji |
| | punktowe emisory hałasu i wibracji | | strefowe - strefy podejścia i startu samolotów |
| | liniowe emisory hałasu i wibracji | | |

LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA



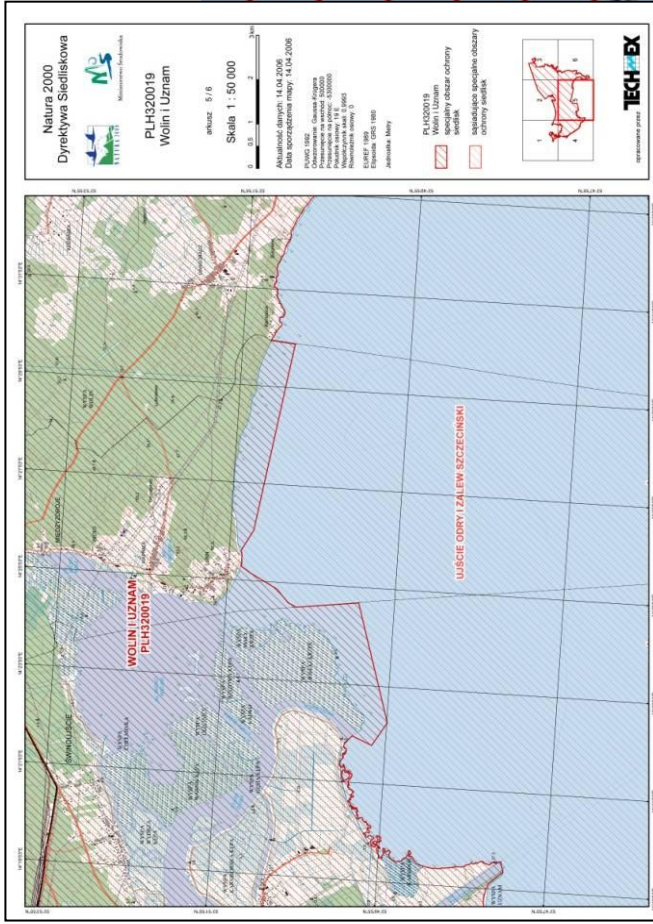


- A-11 POWIERZCHNIE WOLNE NIEZABUDOWANE
- C-51a POWIERZCHNIE ZABUDOWANE
- B-41 POWIERZCHNIE ZADRZEWIONE

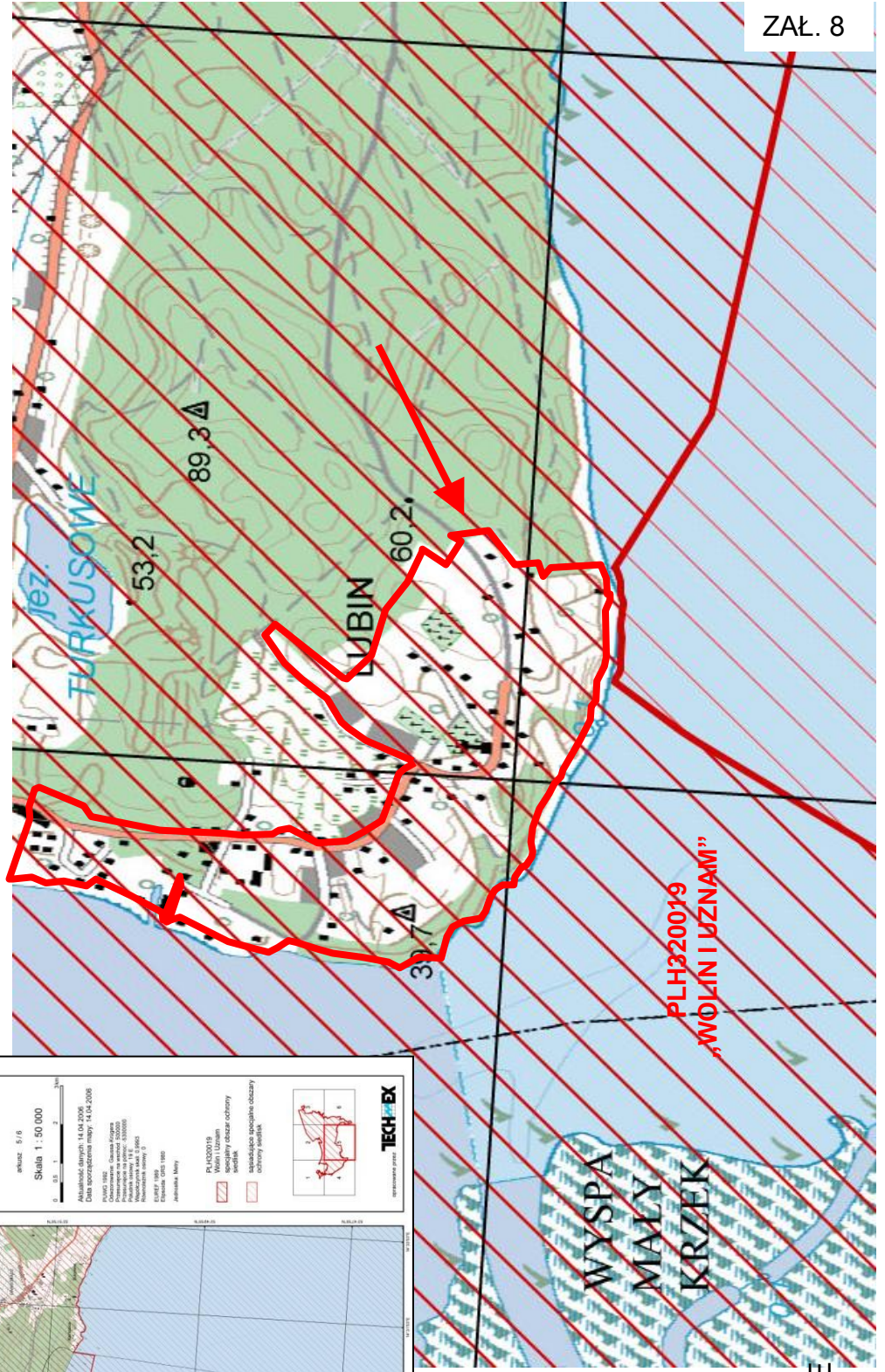




NATURA 2000 DYREKTYWA SIEDLISKOWA PLH320019 „WOLIN I UZNAM”

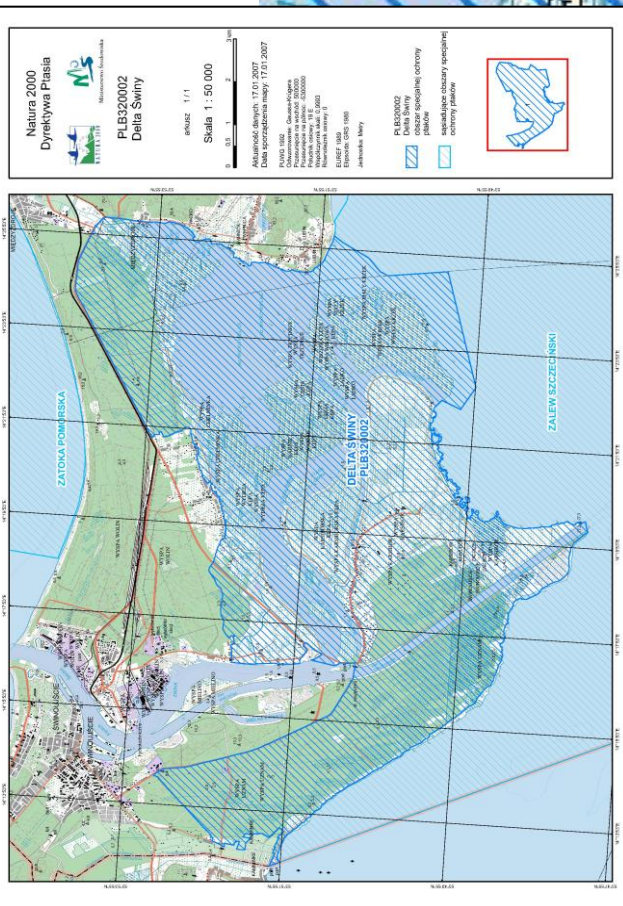



→   LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA

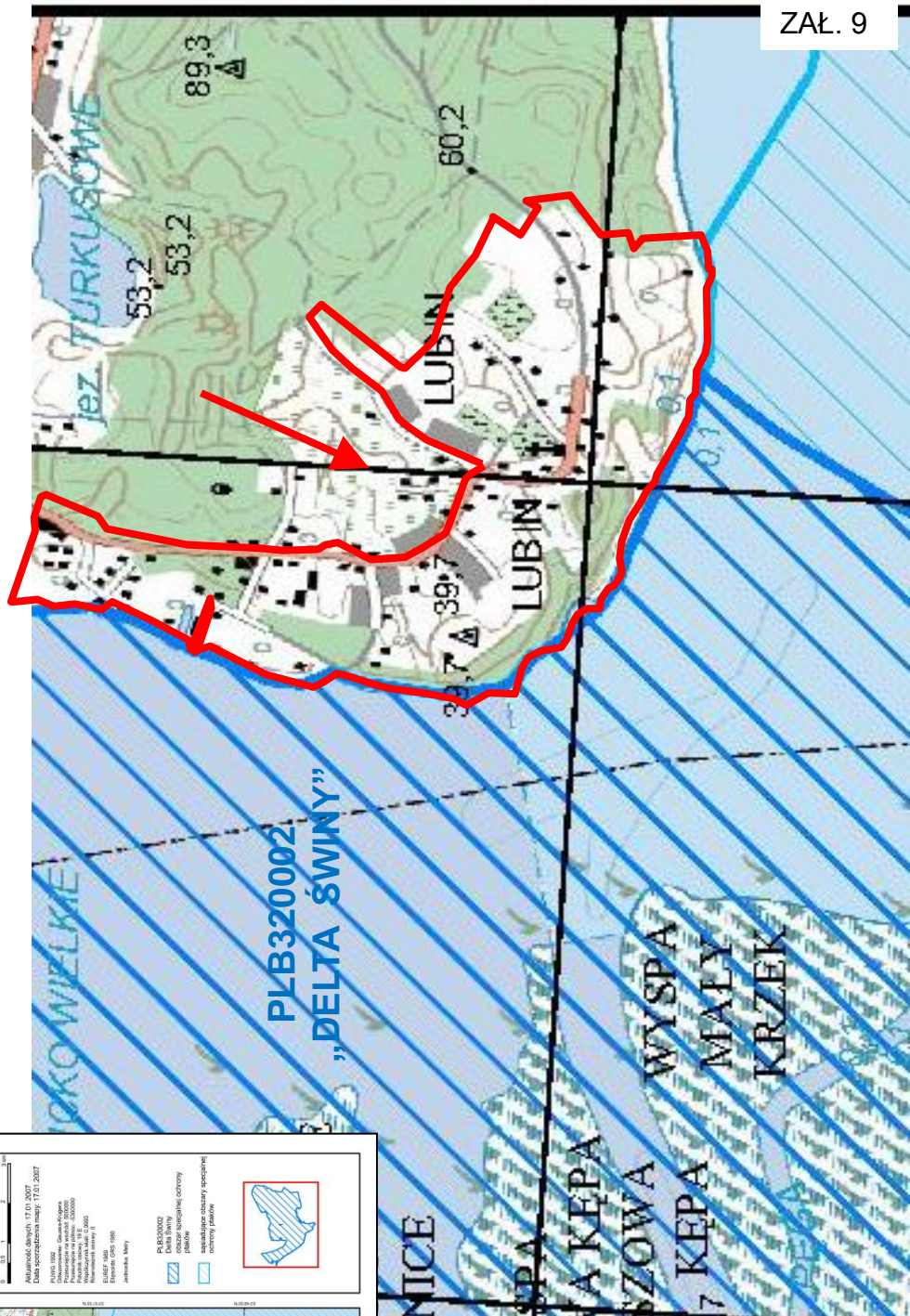


AKTUALNOŚĆ DANYCH:
14.04.2006
SKALA 1:50 000 - POWIĘKSZENIE

NATURA 2000 DYREKTYWA PTASIA PLB320002 „DELTA ŚWINY”
I PLB320009 „ZALEW SZCZECIŃSKI



→  LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA



AKTUALNOŚĆ DANYCH:
17.01.2007
SALA 1:50 000 - POWIĘKSZENIE

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