

## **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**SPORZĄDZONA DLA POTRZEB PROJEKTU  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA MIĘDZYDROJE NA TERENIE OGRANICZONYM ULICAMI:  
NIEPODLEGŁOŚCI, GRYFA POMORSKIEGO, NOWOMYŚLIWSKĄ, KOMUNALNĄ**



**opracowanie:  
mgr gosp. przestrzennej  
Anna Siekierska**

**Kołobrzeg, grudzień 2018 r.**

## Spis treści:

|  | <b>strona</b> |
|--|---------------|
| 1. Podstawy prawne i cel opracowania.....  | 4             |
| 2. Metoda opracowania.....   | 5             |
| 3. Zadania i cele miejscowego planu w oparciu o powiązanie z innymi dokumentami.....   | 7             |
| 4. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska przyrodniczego:.....  | 10            |
| 4.1 Położenie terenu, obecne użytkowanie.....  | 10            |
| 4.2 Regionalizacja fizyczno-geograficzna i geomorfologia.....  | 12            |
| 4.3 Warunki geologiczno – gruntowe.....  | 13            |
| 4.4 Wody powierzchniowe.....   | 14            |
| 4.5 Wody podziemne i występujące surowce mineralne.....  | 15            |
| 4.6 Gleby.....   | 16            |
| 4.7 Świat roślinny i zwierzęcy.....  | 17            |
| 4.8 Warunki klimatyczne.....   | 17            |
| 4.9 Topoklimat.....  | 18            |
| 4.10 Przyrodnicze uwarunkowania i predyspozycje zagospodarowania terenu.....   | 19            |
| 5. Potencjalne zmiany stanu środowiska przyrodniczego zaistniałe w przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....   | 21            |
| 6. Analiza i ocena stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem w projekcie planu.  | 21            |
| 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: | 23            |
| 7.1 Parki Narodowe.....  | 23            |
| 7.2 Rezerваты Przyrody.....  | 25            |
| 7.3 Parki Krajobrazowe .....   | 25            |
| 7.4 Obszar Chronionego Krajobrazu.....   | 25            |
| 7.5 Obszar Natura 2000.....  | 25            |
| 7.6 Pomniki Przyrody .....   | 26            |
| 7.7 Stanowiska Dokumentacyjne.....   | 26            |
| 7.8 Użytki Ekologiczne.....  | 26            |
| 7.9 Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe.....   | 26            |
| 7.10 Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.....   | 26            |
| 7.11 Obszar i teren górniczy.....  | 26            |
| 7.12 Strefy ochrony uzdrowiska.....  | 26            |
| 7.13 Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.....  | 26            |
| 8 Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te  | 26            |

cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.

|      |   |    |
|------|---|----|
| 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: | 27 |
| 9.1  | Różnorodność biologiczną.....   | 27 |
| 9.2  | Ludzi.....  | 28 |
| 9.3  | Rośliny i Zwierzęta.....  | 30 |
| 9.4  | Wodę.....   | 31 |
| 9.5  | Powietrze.....  | 31 |
| 9.6  | Powierzchnię ziemi.....   | 32 |
| 9.7  | Krajobraz.....  | 33 |
| 9.8  | Klimat.....   | 33 |
| 9.9  | Zasoby naturalne.....   | 33 |
| 9.10 | Zabytki.....  | 33 |
| 9.11 | Dobra materialne.....   | 33 |
| 10   | Przewidywane metody analizy realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....   | 34 |
| 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.....  | 34 |
| 12   | Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....  | 34 |
| 13   | Wnioski i zalecenia mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań, mogących być rezultatem realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....   | 34 |
| 14   | Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....  | 35 |

## 1. Podstawy prawne i cel opracowania.

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

Stanowi ona znaczący element systemu planowania przestrzennego, który został wprowadzony do ustawy z dnia 7 lipca 1994r. 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 obligacyjnie 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 2008r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. 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 jest przede wszystkim zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

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.

W realizacji niniejszego opracowania wykorzystane zostały również, wymagania innych aktów prawnych związanych z ochroną środowiska oraz innych przepisów szczególnych. Nadmieniamy również, że głównym celem opracowania „prognozy...” jest analiza istniejącego stanu środowiska przyrodniczego oraz jego potencjalne zmiany w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz określenie skutków wynikających ze zmiany sposobu

zagospodarowania terenu, jego wpływu na poszczególne elementy i całokształt środowiska oraz warunki życia i zdrowie ludzi.

Prognoza oddziaływania na środowisko powinna 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 między oddziaływaniami na te elementy.

Powinna ponadto zawierać rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

Sporządzany dokument powinien również uwzględniać wzajemne relacje, pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi, a przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi - ich wpływie na środowisko.

Podsumowując należy stwierdzić, że „prognoza...” powinna mieć charakter dynamiczno-funkcjonalny - powinna podkreślać aspekt zmian w czasie.

Należy pamiętać również, że w prognozie dominują relacje człowiek - środowisko, wyrażane prognozowanym wpływem postulowanych form zagospodarowania na przyrodę, co jest niezwykle ważnym elementem w opracowanym dokumencie.

## 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, która pozwoliła na określenie aktualnego stanu środowiska przyrodniczego, jego użytkowania, podatności na degradację i realnych możliwości podniesienia jego jakości oraz przeprowadzone badania gruntowe.

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) Geografia Fizyczna Polski. Środowisko Przyrodnicze, L. Starkel, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 6) Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno – geograficzne, J. Kondracki, 1994 r.:Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 7) Mapa hydrograficzna Międzyzdroje – Arkusz (N-33-77-B), wyd. Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Poznań, 2007 r., skala 1:50000
- 8) Mapa sozologiczna Międzyzdroje – Arkusz (N-33-77-B), wyd. Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Poznań, 2007r., skala 1:50000
- 9) Mapy ewidencji gruntów i wypisy z rejestru gruntów wg. stanu na czerwiec 2018 r.
- 10) Natura 2000, standardowy formularz danych dla obszarów dla obszarów specjalnej ochrony (OSO), proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty (pOZW), obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty (OZW) oraz specjalnych obszarów ochrony (SOO) – „Delta Świny” PLB320002, data ostatniej aktualizacji - luty 2017 r.

- 11) Natura 2000, standardowy formularz danych dla obszarów dla obszarów specjalnej ochrony (OSO), proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty (pOZW), obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty (OZW) oraz specjalnych obszarów ochrony (SOO) – „Zatoka Pomorska” PLB990003, data ostatniej aktualizacji - luty 2017 r.
- 12) Natura 2000, standardowy formularz danych dla obszarów dla obszarów specjalnej ochrony (OSO), proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty (pOZW), obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty (OZW) oraz specjalnych obszarów ochrony (SOO) – „Ostoja na Zatoce Pomorskiej” PLH990002, data ostatniej aktualizacji - styczeń 2019 r.
- 13) Natura 2000, standardowy formularz danych dla obszarów dla obszarów specjalnej ochrony (OSO), proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty (pOZW), obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty (OZW) oraz specjalnych obszarów ochrony (SOO) – „Wolin i Uznam” PLH320019, data ostatniej aktualizacji - - luty 2017 r.
- 14) Opinia dotycząca wstępnego ustalenia warunków gruntowo – wodnych w podłożu działek Nr 563/1-6, obręb 19, położonych w rejonie ulic Komunalnej i Nowomyśliwskiej w Międzyzdrojach, kwiecień 2010r.
- 15) Opracowanie Ekofizjograficzne dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną, objętego Uchwałą Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr XXXIV/324/08 z dnia 29 grudnia 2008r., oprac. mgr gosp. przestrzennej A. Siekierska, A.M.S. – PROJEKT (pracowania projektowa), czerwiec 2010r.
- 16) Opracowanie Ekofizjograficzne opracowane dla potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdroje z dnia 14 czerwca 2018 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, Świątoubó, 2008 r.
- 18) Pawlas K., Wpływ hałasu na człowieka, Problemy Higieny, nr 61, 1999 r.,
- 19) Piotrowski A., Opinia geotechniczna do celów projektowych, temat: Budowa drogi - ulicy Ludowej, 1000-lecia Państwa Polskiego na odcinku og ul. Pomorskiej do ul. Turystycznej, Promenady Gwiazd i Bohaterów Warszawy w Międzyzdrojach, EKO - GEO, Szczecin, czerwiec 2007 r.
- 20) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, Szczecin, Wyk. Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa. Zachodniopomorskiego, pod kierunkiem dyrektora S. Dendewicza, Wyd. Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego, Szczecin, październik 2010 r.
- 21) PN-87/B-02151/02 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.
- 22) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną.
- 23) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, Pismo z dnia 11 lipca 2018 r. (znak: WOPN-OS.411.78.2018.MP)
- 24) Roczna ocena jakości powietrza dla województwa zachodniopomorskiego za 2010 rok, WIOŚ;
- 25) Roczna ocena jakości powietrza dla województwa zachodniopomorskiego za 2013 rok, WIOŚ;
- 26) Roczna ocena jakości powietrza dla województwa zachodniopomorskiego za 2014 rok, WIOŚ;

- 27) Roczna ocena jakości powietrza dla województwa zachodniopomorskiego za 2017 rok, WIOŚ;
- 28) Stan środowiska w województwie zachodniopomorskim, Raport 2017, Praca zbiorowa, publikacja Szczecin 2017 r.
- 29) Starkel L., Geografia Fizyczna Polski. Środowisko Przyrodnicze, , Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 30) Stawicka-Wałkowska M.: Czynniki akustyki w projektowaniu urbanistycznym, ITB, Warszawa 1988.
- 31) Uchwała Nr XXXIII/334/17 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 25 maja 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje obejmującego obszar miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną wraz z uzasadnieniem.
- 32) Waloryzacja przyrodnicza gminy Międzyzdroje (operat generalny), wyd. Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin 1998r.
- 33) Waloryzacja Przyrodnicza Województwa Zachodniopomorskiego (operat generalny), wyd. Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin, luty 2010 r
- 34) Wiśniewski J., Dokumentacja z technicznych badań podłoża gruntowego z rozpoznania warunków gruntowo-wodnych dla potrzeb planu ogólnego miasta Darłowa woj. koszalińskie, oprac. Przedsiębiorstwo Geologiczno - Geodezyjne, Gdańsk, 1986 rok.
- 35) Wnioski złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną.
- 36) Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska W Szczecinie, Ocena Jakości Wód Powierzchniowych w Województwie Zachodniopomorskim w roku 2008, Według Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, Wydział Monitoringu Środowiska, praca zbiorowa, Szczecin, 10 Lipiec, 2009 rok.
- 37) Wzrys i Wypis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 czerwca 2018 r.

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

Analizie i ocenie poddano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną wywołany Uchwałą Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr XXXIII/334/17 z dnia 25 maja 2017 r.

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

Przy opracowaniu niniejszej prognozy posłużono się między innymi metodą porównawczą, wykorzystując wiedzę o funkcjonowaniu środowiska jako całości, jak również posiadaną wiedzę na temat przedmiotowego terenu (jego uwarunkowań przyrodniczych).

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną wywołany Uchwałą Rady Miejskiej w Międzyzdrojach Nr XXXIII/334/17 z dnia 25 maja 2017 r. w całości obejmuje zakres obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną przyjętego Uchwałą Nr LIII/518/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 maja 2014 r. (patrz. załącznik Nr 2a).

Głównym zadaniem opracowanego planu zlokalizowanego w centralnej części miasta Międzyzdroje, jest ustalenie nowego przeznaczenia terenów pod zabudowę centrotwórczą, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, a także określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy przy jednoczesnym dostosowaniu ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

Przedmiotem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje obejmującego obszar miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną jest:

- przekwalifikowanie części dróg publicznych na drogi wewnętrzne,
- poszerzenie zakresu dopuszczalnych funkcji na części terenów MW i U,
- zróżnicowanie wymogów parkingowych na terenach MW i terenach UTH w zależności od powierzchni mieszkań/apartamentów,
- korekta granic części terenów elementarnych,
- zmiana kwalifikacji części drzewostanu do zachowania,
- zmiana zasad obsługi komunikacyjnej części terenów elementarnych,
- zmiana przebiegu części linii zabudowy,
- zmiana niektórych parametrów zabudowy,

w dotychczas obowiązującym miejscowym planie o tożsamej nazwie, przyjętym Uchwałą Nr LIII/518/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 maja 2014 r.

Zaproponowane w niniejszym miejscowym planie rozwiązania planistyczne odzwierciedlają obecne i przyszłe potrzeby oraz zamierzenia miasta.

Projekt poddawanego prognozie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną wywołany Uchwałą Nr XXXIII/334/17 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia, nie narusza on ustaleń uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonych Uchwałą XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdroje z dnia 14 czerwca 2018 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 1) na następujące kształtowanie poszczególnych struktur funkcjonalno – przestrzennych, tj. wskazuje na kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów pod:

*" U – Tereny zabudowy usługowej"*

*UO – Tereny usług oświaty i wychowania*

*UK - Tereny usług kultury i kultu religijnego*

*M – Tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarze miasta*

*UH - Tereny usług handlu*

*UT – Tereny zabudowy usług turystycznych na obszarze miasta;*

*KS - Tereny usług komunikacyjnych".*

Mając na uwadze powyższe oraz przeprowadzoną analizę zapisów projektu miejscowego planu, do którego opracowywana jest niniejsza prognoza, stwierdza się, że opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną, nie narusza w żaden sposób ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, a zaproponowane w poddanym analizie dokumencie rozwiązania planistyczne realizują tylko zapisy kierunków w jakim się ma ta nowa centralna część miasta rozwijać.

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



Zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) zakres ustaleń planu miejscowego, dla potrzeb którego sporządza się niniejszą prognozę obejmuje:

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

*W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:*

- 1) *granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;*
- 2) *granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;*
- 3) *granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji (...)*
- 4a) *granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;(…)*
- 8) *sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;(…)*
- 10) *minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.*

Przedmiotowy Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

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

Obejmuje on również:

- 1) *granice obszaru objętego planem,*
- 2) *linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 3) *obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii jako wielokrotność jednego metra, o ile nie zostały zwymiarowane na rysunku planu);*
- 4) *budynki wpisane do rejestru zabytków;*
- 5) *budynki o walorach zabytkowych wskazane do ochrony ustaleniami planu*

- 6) *drzewa do zachowania;*
- 7) *symbole i oznaczenia terenu.*
- 8) *dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:*
  - a) *linie podziału wewnętrznego - proponowane;*
  - b) *granica pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych.*

W związku z powyższym w opracowanym nowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną wyznaczone zostały tereny o następującym przeznaczeniu terenu (wg. rysunku planu – załącznik Nr 2), tj.

- 1) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
- 2) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 3) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 5) **U** - tereny zabudowy usługowej,
- 6) **UZ** – tereny zabudowy usług zdrowia,
- 7) **UA** – tereny zabudowy usług administracji,
- 8) **UTH** – tereny zabudowy usług turystycznych, hotelarskich,
- 9) **UH** - tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 10) **KDL** - tereny dróg publicznych - ulice lokalne,
- 11) **KDD** - tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe,
- 12) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
- 13) **KDP** - tereny parkingów,
- 14) **KX** - tereny ciągów i placów pieszych
- 15) **E** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- 16) **IT** - tereny infrastruktury technicznej - przepompownia

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 miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną zajmuje powierzchnię 14,6 ha i zlokalizowany jest w mieście Międzyzdroje, powiecie Kamień Pomorski, województwie zachodniopomorskim. Poddany analizie teren położony jest w centralnej części miasta Międzyzdroje, a dokładnie położony jest bezpośrednio na SW od ścisłego centrum Miasta Międzyzdroje.

Granice opracowanego projektu planu obejmują teren położony od strony N pomiędzy ulicą Gryfa Pomorskiego, od strony W pomiędzy ulicą Nowomyśliwską, od strony E pomiędzy ulicą Niepodległości, od strony S przedmiotowa zmiana planu graniczy z ogrodami działkowymi (patrz załącznik nr 3- inwentaryzacja).

Analizowany teren posiada rozciągłość południkową około 265 m i równoleżnikową około 165 m.

Teren objęty procedurą sporządzenia nowego miejscowego planu jest obecnie zainwestowany jedynie od strony N i E niniejszego opracowania, tj. wzdłuż ulicy Gryfa Pomorskiego i ulicy Niepodległości.

Wzdłuż ulicy Gryfa Pomorskiego znajduje się obecnie Centrum handlowe, liczne usługi handlu, market Netto oraz niewielkie sklepiki i kioski, a także usługi ogólne typu siedziba Poczty Polskiej oraz Ajencja PKO. Wzdłuż tej samej ulicy zlokalizowane są również obiekty

usług turystyki (pensjonaty) oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Wzdłuż ulicy Niepodległości natomiast znajduje się obecnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, parkingi, dwa domki jednorodzinne oraz pensjonat. Natomiast w części centralnej trwają prace budowlane na podstawie pozwoleń uzyskanych zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego planu (patrz załącznik Nr 3).

W większości obszar przeznaczony pod projektowane zainwestowanie dawniej użytkowany był jako zaplecze techniczne przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej. W części SE terenu zmiany planu znajduje się Market Lidl oraz parking i enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

*Widok z góry na obszar opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną.*



## Regionalizacja fizyczno – geograficzna i geomorfologia .

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

Podprowincję Pobrzeże Południowobałtyckie „tworzy pas o szerokości od kilku do kilkudziesięciu kilometrów wzdłuż południowych wybrzeży Bałtyku od Zatoki Kiliańskiej po Zalew Wiślan y włącznie i oprócz krajobrazów nadmorskich z ujściami rzek obejmują przecięte siecią pradolin równiny morenowe położone poniżej 100m n.p.m, z nielicznymi wzgórzami przekraczającymi tę wysokość” (*Geografia Fizyczna Polski - Środowisko Przyrodnicze*: L. Starkel). Wśród krajobrazów nadmorskich wyróżniono (J.Kondracki1960) wydmy, 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) związane jest z tektonicznym obniżeniem – niecką szczecińską, która ogranicza od północnego – wschodu tektoniczny wał pomorski ze skałami okresu jurajskiego w jądrze. Obniżenie tektoniczne wypełnił lob lądolodu fazy pomorskiej ostatniego zlodowacenia, wysuwając się szerokim łukiem na południe. Pozostawione przez ten lob formy marginalne tworzą południowe obramowanie regionu sięgają tym samym w głąb lądu ponad 100km. W granicach naszego kraju region, ten jest dość zróżnicowany - jego oś stanowi Dolna Odra wpadająca do Zalewu Szczecińskiego. Region ten powstał wskutek postglacialnej ingresji morza w zagłębienie końcowe lobu lodowcowego. Zalew od strony Zatoki Pomorskiej zamykają dwie wyspy: Uznam i Wolin, których jądra tworzą wzniesienia morenowe pochodzące z okresu recesji fazy pomorskiej dochodzące jednocześnie w Wolinie do 115 m n.p.m. Przyrosły do nich przemodelowane eoliczne wały brzegowe zawężające cieśniny pomiędzy wyspami, a lądem.

Według dalszego podziału na mezoregiony fizyczno-geograficzne miasto i gmina Międzyzdroje położone są w obrębie Mezoregionu Uznam i Wolin (313.21) (Kondracki 1998). Dzieląc 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.

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 wydmy do 10 m n.p.m.

Geomorfologia terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wskazuje natomiast na to, że teren ten należy do fragmentu tzw. Bramy Świny powstałej w holocenie wskutek akumulacyjnej działalności prądów morskich tworzących mierzeję, która w końcowych fazach narastania odcięta od wód Bałtyku jedną z cieśnin zespołu wód ujścia Odry. Jej reliktem jest szeroka zabagniona dolina położona w S-W części Międzyzdrojów, odwadniana obecnie przez płynący do jeziora Wicko ciek o nazwie Stary Zdrój. Obszar poddany analizie położony jest pośrodku dna tej doliny.

Powierzchnia terenu, w większości nadbudowana niekontrolowanymi nasypami nachylona jest lekko na N-E. Rzędne wykonanych odwiertów wahają się od 0,72 m n.p.m.

(otwór Nr 3), do 1,62 m n.p.m. (otwór Nr 7). Deniwelacja wynosi 0,90 m (patrz załącznik Nr 4 – Mapa Dokumentacyjna).

Teren w żaden sposób nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych z uwagi na to, że jest on jak stwierdzono powyżej obszarem płaskim, a jego rzędne wynoszą od 0,4 m n.p.m do 1,5 m n.p.m.

#### **4.3 Warunki geologiczno – gruntowe.**

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

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

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

Mikroregion Brama Świny w zakres, którego wchodzi obszar będący przedmiotem opracowania planu, jest obszarem młodoholocenijskim płaskim i położonym nisko. Za najstarsze osady plejstoceńskie na tym obszarze uznano piaski różnoziarniste z mułkami podścielające glinę zwałową zlodowacenia południowopolskiego. Zlodowacenie to osadziło na tych terenach również gliny zwałowe, zachowane w formie osadów wypełniających obniżenie podłoża lub ich rezydwa.

Z przeprowadzonych badań oraz wnikliwej analizy materiałów kartograficznych stwierdzono, że podłoże terenu objętego planem budują holocenijskie utwory morskie, bagienne i wydmore.

1. Utwory morskie stanowią głównie piaski drobne. W otworach Nr 6-8 (patrz załącznik Nr 4) podrzędnie piaski średnie o niewielkiej miąższości od 0,4 m do 1,0 m, zalegają w płytszych partiach utworów morskich. Głębokość do ich stropu wynosi od 4,5 m do 6,0 m p.p.t.

Morskie piaski przykrywa ciągła warstwa torfów o zmiennej miąższości. W profilach otworów 7 i 8 rozdzielone one zostały na dwa poziomy, gdzie drugą głębszą warstwę organiczną stanowią namuły. Miąższość morskich piasków w otworze Nr 4 dochodzi do 12,8 m, natomiast w otworach 7 i 8 miąższość ich górnej serii, tzn. ponad warstwą namułów organicznych wynosi od 6,4 m do 6,6 m.

Przeprowadzone badania wykazały również, że wschodnia część obszaru objętego planem położona jest u podnóża Wzgórz Wolińskich – wysokiego stoliwa kemowego. Nie można na tym obszarze wykluczyć, tego, że najgłębsze partie piasków, zwłaszcza w otworach 1, 3 i 6 to osady pochodzenia wodnolodowcowego, ponieważ różnice składu litologicznego i mechanicznego piasków morskich i wodnolodowcowych są trudno zauważalne. Z uwagi na to, że piaszczysty materiał budujący mierzęję pochodzi z abrazji niedalekiego jądra wysoczyznowego wyspy Uznam, które jest stoliwem kemowym o genezie i budowie analogicznej do Wzgórz Wolińskich. Pierwotne wodnolodowcowe piaski transportowane na kilkanaście kilometrów przez prądy morskie nie uległy znaczącym zmianom, dlatego też całość podścielających bagienne piaski torfów zaliczono do utworów morskich.

2. Utwory bagienne zalegają na dwóch poziomach badanego podłoża, tj.:
  - a. na poziomie górnym zalegają na stropie piasków morskich średnio rozłożone

torfy turzycowe o miąższości 1,5 m – 3,4 m;

- b. na poziomie dolnym zalegają w obrębie morskich piasków namuły organiczne o miąższości 0,7 m – 1,3 m.

W wyniku badań udokumentowano, że w rejonie otworów 1, 2, 4, 5, 6 i 7, na górnym poziomie utworów bagiennych (torfów) zalegają piaski wydmowe (eoliczne) powstałe przez wywiewanie w wyniku sztormów utworów morskich z plaży. Miąższość piasków wydmowych zawierających domieszkę humusu udokumentowano w otworach 1, 2 i 4. Zaobserwowano, również że miąższość piasków wydmowych waha się na poziomie od 0,7 m (w otworze 2) do 1,5 m (w otworze 5), natomiast w otworze Nr 3 zauważono brak wydmowej pokrywy na torfach, na których leży gleba. W otworze Nr 8 całość piasków wydmowych zastąpiono ogromną ilością niekontrolowanych nasypów.

Największą miąższość torfów poziomu górnego, tj. 3,3 m i 3,4 m stwierdzono w otworach Nr 3 i Nr 6, natomiast najmniejszą w otworze Nr 2, gdzie lekka soczewka piasku o miąższości 0,9 m dzieli torfy na dwie (0,6 m i 0,5 m) warstwy.

Podsumowując należy stwierdzić, że „poza rejonem otworów 3, 5 i 6, gdzie na bagiennym torfie lub wydmowym piasku leży próchnicza warstwa gleby, tj. humus piaszczysty o miąższości 0,3 m – 0,7 m, na gruntach rodzimych zalega również pokrywa nasypów niekontrolowanych o miąższości 0,4 m – 2,3 m (najwięcej w otworze Nr 8, natomiast najmniej w otworze Nr 4)”. Nasypy te to humus piaszczysty lub piasek drobny humusowy, przemieszany z gruzem ceglany, betonowym, żużlem i kawałkami drewna.

Partie nasypów złożone w przewadze z piasków występują głównie w otworach Nr 2, 7 i 8, a ich miąższość wynosi od 0,4 m do 2,0 m.

Warstwę dolnego poziomu utworów bagiennych zaobserwowano w otworach Nr 7 i Nr 8 zalega ona na głębokości 10,9 m p.p.t. – 11,1 m p.p.t. Należy podkreślić również, że warstwa ta w Międzyzdrojach występuje jedynie lokalnie – głównie w środkowej mierzei Bramy Świny w rejonie Świnoujścia i zlega znacznie częściej na rzędnej ok. -12 m n.p.m. do -10 m n.p.m. Warstwa ta dokumentuje krótki epizod obniżenia poziomu morza i zmiany środowiska akumulacji z morskiego na zastoiskowo – bagienne.

Podsumowując całościowo występujące warunki geologiczne – gruntowe należy stwierdzić, że na terenie będącym przedmiotem niniejszej analizy, zaliczają się one do niekorzystnych, ponieważ na wskazanym terenie występują morskie i niekiedy wydmowe piaski drobne oraz nasypy niekontrolowane o miąższości od 0,4 m do 2,3 m. Na morskich piaskach zalega warstwa bagiennych torfów o miąższości od 1,5 m do 3,4 m, która to jest na ogół przykryta wydmowymi piaskami i nasypami niekontrolowanymi. W otworach Nr 7 i 8 w obrębie piasków morskich zaobserwowano również na głębokości około 11m p.p.t. warstwę namułów organicznych o miąższości od 0,7 m do 1,3 m.

W związku z powyższymi warunkami gruntowymi należy zaliczyć do niekorzystnych, ponieważ na całej powierzchni objętego badaniami obszaru zalega warstwa niemal nieskonsolidowanych, słabonośnych bagiennych torfów, sięgająca głębokości od 3,2 m p.p.t. do 4,9 m p.p.t., a głębsze warstwy podłoża stanowią niemal wyłącznie piaski w stanie średniozagęszczonym i zagęszczonym, natomiast zalegająca w rejonie otworów Nr 7 i 8 głęboka warstwa namułów organicznych nie pogarsza w istotny sposób warunków posadowienia obiektów budowlanych.

#### **4.4 Wody powierzchniowe.**

Według podziału hydrograficznego Polski (2007r.), obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od N położony jest w obrębie zlewni przymorza, a od S w obrębie zlewni jeziora Wicko. Obie zlewnie zlokalizowane są poza poddanym prognozie opracowaniem.

Kierunek odwodnienia poddawanego analizie terenu związany jest ze strefą wododziału I rzędu o charakterze niepewnym przebiegającą w części N opracowania planu (patrz załącznik Nr 5) dzieląc go na dwie części północną i południową.

Odływ wód odbywa się zgodnie z zaznaczonymi spadkami omawianego obszaru w kierunku obniżenia, a dalej do ww. zbiorników wodnych.

Informuje się, również że na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną występują wody powierzchniowe w postaci rowu otwartego stanowiącego istotną część kanalizacji deszczowej. Wskazany rów nie stanowi żadnej wartości przyrodniczej.

#### **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 Bramy Świny (I 2<sub>A</sub>).

W rejonie Bramy Świny główny poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędowych na głębokości od kilku do 20m. Jego miąższość wynosi od 20 do 50 m, a wydajności od 10 do 30 m<sup>3</sup>h<sup>-1</sup>.

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

Na terenie opracowania przedmiotowego planu w SW jego części wody pierwszego poziomu wód gruntowych zalegają średnio na poziomie do 1m p.p.t., natomiast w części E na poziomie od 1 m p.p.t. do 2 m p.p.t., a w N na poziomie od 2 m p.p.t. do 5 m p.p.t. (patrz załącznik Nr 5- mapa hydrograficzna).

Badania przeprowadzone na terenie obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną, wykazały, że wody gruntowe występują w dwóch strefach, tj.

- 1) Strefie górnej, którą to stanowią wody o zwierciadle swobodnym, w przewodzie podpartym przez niżej zalegającą warstwę słabo przepuszczalną torfów, stabilizującym się w otworach Nr 1, 2, 4, 5, 6, 7 i 8 (Patrz załącznik Nr 4) na głębokości od 0,8 m p.p.t. do 1,2 m p.p.t., tj. na rzędnych od -0,12 m n.p.m w otworze Nr 4 do 0,7 m p.p.t. – 0,73 m p.p.t. w otworach Nr 5 i 6. Brak wód strefy górnej odczytuje się jedynie w otworze Nr 3, gdzie na torfach leży jedynie cienka warstwa gleby.
- 2) Strefie dolnej, którą to stanowią wody przesycające morskie piaski o zwierciadle napiętym przez warstwę torfów, nawierconym na głębokości 3,2 – 4,9 m p.p.t., a stabilizującym się z reguły 0,1 – 0,7 m poniżej poziomu wody górnej strefy na głębokości 0,6 – 1,6 m p.p.t., tj. na rzędnych -0,12 – 0,20 m n.p.m.  
W otworze Nr 4 jedynie woda obu stref stabilizuje się na tym samym równorzędnym poziomie.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na przedmiotowym obszarze poziom wód gruntowych na obu poziomach wodonośnych spowodowany jest działaniami antropogenicznymi.

Działalność antropogeniczna spowodowała zaistnienie daleko idących zmian w obu strefach wodonośnych, tj. np. w strefie górnej zaobserwowano podniesienie się zwierciadła wód w S części opracowania planu z uwagi na składowanie na tym terenie ogromnej ilości śniegu podczas zimy, który topi się średnio do końca kwietnia. Powoduje to, że wody górnego poziomu wód gruntowych podniosły się o około 0,2 – 0,4 m w stosunku do stanu naturalnego.

W strefie dolnej natomiast działalność człowieka spowodowała obniżenie się zwierciadła wody średnio o 0,3 m w stosunku do stanu naturalnego. Spowodowane to zostało długotrwałym oddziaływaniem przepompowni melioracyjnej zlokalizowanej na cieku Stary Zdrój, której ciągła praca, pomimo tego, że zabezpiecza ogrody działkowe zlokalizowane po stronie południowej granicy opracowania planu przed zalaniem i jednocześnie zapewnia odpływ oczyszczonych ścieków komunalnych z tych obszarów, to również obniża poziom zwierciadła wód gruntowych w jego dolnej strefie.

W otworze Nr 4 zaobserwowano jedynie stały poziom zwierciadła wody na rzędnej - 0,12 m n.p.m., który to był zlokalizowany w najbliższej odległości od Starego Zdroju.

Badania wykazały również, że najwyższy poziom wód gruntowych, jaki może wystąpić na analizowanym obszarze zakładając jednocześnie długotrwałe opady i wyłączoną na dłuższy czas przepompownię może kształtować się na poziomie około 0,4 – 0,8 m p.p.t., tj. na rzędnych około 0,1-0,8 m n.p.m.

Analiza próby wody gruntowej pobrana w 2009r. z archiwalnego otworu Nr 16/2012 i głębokości 1,1 m p.p.t. natomiast wykazała, że woda znajdująca się na tym obszarze zawiera zawartość siarczanów i tym samym wykazuje cechy wód agresywnych wobec betonu o klasie agresywności XA2 Wg. EN 206-1:2000. Wykazano również, że na agresywność wód może mieć wpływ również wywożony i składowany corocznie z terenów miasta śnieg.

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

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

W granicach tej strefy wyznaczono obszary:

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

Teren objęty planem położony jest w wydzielonej strefie „C”, tj. wód zanieczyszczonych i zagrożonych zanieczyszczeniem w wyniku antropopresji – teren zabudowy miejskiej. Nadmieniamy również, że warunki wodne występujące na terenie zmiany planu zaliczają się do warunków wskazanych pod inwestycje jako mało korzystne, a jednocześnie typowe dla S-W części Międzyzdrojów. Na obszarze tym ponadto nie zaobserwowano występowania żadnych surowców mineralnych.

#### **4.6 Gleby.**

Gleby obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną wytworzyły się głównie na piaskach wydmych oraz rzecznych i gruntach organicznych.

Według K. Budzyńskiej (1988) opisywany obszar pod względem podziału na regiony glebowo – rolnicze należy do Regionu Doliny Odry i Zalewu Szczecińskiego.

Na terenie przedmiotowego opracowania dominują nieużytki oraz gleby i użytki zielone kompleks 3z. W niewielkim stopniu zaobserwować można również występowanie gleby kompleksu 7 rolniczej przydatności.

Wśród kompleksów rolniczej przydatności użytków zielonych wyróżnić można użytki zielone słabe i bardzo słabe, które zostały wytworzone na bazie gleb torfowych lub mułowo – torfowych i murszowo – mineralnych. Natomiast gleby kompleksu 7 żyniego bardzo słabego



stanowią gleby brunatne kwaśne lub gleby rdzawe lub mady bardzo lekkie wykształcone z piasków luźnych.

Od strony N i E dominują grunty antropogeniczne obszarów zabudowanych o zabudowie luźnej.

#### 4.7 Świat roślinny i zwierzęcy.

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

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

Analizując świat roślinny i zwierzęcy terenu opracowania planu należy zauważyć, że szatę roślinną tworzą następujące gatunki drzew (Patrz załącznik Nr 3- inwentaryzacja):

- 1) Lipa drobnolistna / *Tilia cordata* Mill.
- 2) Robinia akacjowa / *Robinia pseudoacacia* L.
- 3) Dąb szypułkowy / *Quercus robur* L.
- 4) Klon zwyczajny / *Acer platanoides* L.
- 5) Kasztanowiec zwyczajny / *Aesculus hippocastanum* L.
- 6) Topola czarna / *Populus nigra* L.
- 7) Sosna czarna / *Pinus nigra* Arnold
- 8) Olsza czarna / *Alnus glutinosa* L.

Stanowiące głównie zadrzewienia wzdłuż ulic oraz wzdłuż rowu "Stary Zdrój" a także wzdłuż drogi wojewódzkiej w sąsiedztwie Lidla.

Podsumowując na terenie zmiany planu występują pojedyncze drzewa. Dotychczasowe zakrzewienia i samosiewy zlokalizowane w centralnej części planu zostały usunięte podczas realizacji prac budowlanych.

Objęcia ochroną wymagają również wszelkie zadrzewienia przydrożne, z uwagi na to, że obiekty te są cennym elementem biocenotycznym i stanowią swoiste korytarze ekologiczne oraz osłonę przed wiatrami, a także urozmaicają krajobraz okolicy.

W związku z powyższym aleje i szpalery drzew o przerwanej ciągłości należy uzupełnić dosadzając odpowiednie ich gatunki.

Teren objęty zmianą planu stanowi obszar w większości silnie zdegradowany oraz teren w większości zainwestowany. W związku z powyższym na obszarze tym stałe siedliska zwierząt nie występują, a tym bardziej zwierząt objętych ochroną gatunkową.

Ze względu na sąsiedztwo Wolińskiego Parku Narodowego, na terenie całej gminy Międzyzdroje mogą występować siedliska i lęgowiska bardzo dużej ilości ptaków objętych ochroną gatunkową. Dlatego też samo miasto często jest obszarem zimowania wielu gatunków ptactwa, a także ważnym korytarzem migracyjnym o znaczeniu regionalnym.

#### 4.8. Warunki klimatyczne.

Według podziału rolniczo-klimatycznego Polski R. Gumińskiego z 1954r. 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°C do -2,0 °C, natomiast średnia temperatura lipca w tym rejonie waha się od 17,3°C do 18,6 °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 °C do 15,0 °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.

#### 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 wyzwalane sztucznie podczas procesów spalania, L – promieniowanie cieplne 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 omawianej zmiany 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 wklęsłych** - występują tu częste inwersje temperatury powietrza, obszary te w większym stopniu narażone są na niebezpieczeństwo przymrozków pochodzenia lokalnego.

23. gleby porowate i suche (lessy, piaski przesuszone, torfy) lub o zwartej szacie roślinnej – są to powierzchnie o przeciętnych wartościach składnika P w nocy i o stosunkowo małych wartościach składnika B. Powierzchnie te odznaczają się niebezpieczeństwem przymrozków radialnych.

## **B. Powierzchnie zabudowane**

tereny równinne – powierzchnie z występowaniem członu S i z przeciętnymi wartościami składnika P; przy niesprzyjających warunkach synoptycznych zanieczyszczenie atmosfery w warstwie przyziemnej może być znaczne

52a. o zabudowie zwartej

52b. o zabudowie rozproszonej

Przeprowadzona analiza przedmiotowego obszaru, dla którego opracowano projekt miejscowego planu nie wykazuje generalnie większego zróżnicowania pod względem jednostek bilansowych powierzchni czynnej (topoklimatów) - (patrz załącznik nr 6). Na przedmiotowym terenie dominują obszary równinne stanowiące środek dna doliny, która zajmuje całą S-W część Międzyzdrojów.

Oceniając występowanie topoklimatów dla potrzeb rozwoju zabudowy usługowej i mieszkaniowej będącej przedmiotem niniejszego opracowania przyjmuje się, że pod zabudowę usługową na analizowanym terenie występujący typ topoklimatów uznaje się za korzystny, natomiast dużo mniej korzystny dla zabudowy mieszkaniowej jedno, czy wielorodzinnej. W związku z powyższym obszary te uznano za umiarkowane dla zabudowy, z uwagi na to, że nieumiejętne wprowadzenie inwestycji (zabudowy) może spowodować pogorszenie przewietrzania i nawietrzania obszar poddawanych analizie, co może doprowadzić do słabego odprowadzania zanieczyszczeń powietrza poza obręb powstałej zabudowy.

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

Teren objęty procedurą sporządzenia miejscowego planu jest obecnie w większości zainwestowany. Wzdłuż ulicy Gryfa Pomorskiego znajduje się obecnie Centrum handlowe, liczne usługi handlu, market Netto oraz niewielkie sklepiki i kioski, a także usługi ogólne typu siedziba Poczty Polskiej oraz Agencja PKO. Wzdłuż tej samej ulicy zlokalizowane są również obiekty usług turystyki (pensjonaty) oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Wzdłuż ulicy Niepodległości natomiast znajduje się obecnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, parkingi, dwa domki jednorodzinne oraz pensjonat. Natomiast w części centralnej trwają prace budowlane na podstawie pozwoleń uzyskanych zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego planu (patrz załącznik Nr 3).

W większości obszar przeznaczony pod projektowane zainwestowanie dawniej użytkowany był jako zaplecze techniczne przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej. W części SE terenu zmiany planu znajduje się Market Lidl oraz parking i enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

Pod względem przepuszczalności gruntów jest to teren w większości o przepuszczalności zróżnicowanej – podłoże gruntowe stanowią, torfy o słabonośnej prawie nieskonsolidowanej warstwie oraz piaski w stanie zagęszczonym i średniozagęszczonym w głębszych partiach podłoża, a także w niektórych rejonach opracowania nasypy antropogeniczne (patrz załącznik Nr 5 - *Mapa hydrograficzna*).

Na analizowanym terenie zwierciadło wód gruntowych występuje w dwóch strefach, tj. w pierwszej strefie na głębokości 0,8 – 1,2 m p.p.t, tj. na rzędnej – 0,12±0,73 m n.p.m., i w drugiej strefie na głębokości 3,2 – 4,9 m p.p.t, tj. na rzędnej – 0,12±0,20 m n.p.m.

Nadmienia się również, że na terenie omawianego obszaru, w jego południowej i wschodniej części występują obszary silnie zdrenowane, czyli podlegające osuszeniom.

Podsumowując warunki gruntowe terenu objętego planem należy uznać, za niekorzystne, ponieważ na całej powierzchni objętego badaniami obszaru zalega warstwa niemal nieskonsolidowanych, słabonośnych bagiennych torfów sięgająca głębokości 3,2 -4,9 m p.p.t. Głębsze partie podłoża budują niemal wyłącznie piaski w stanie średniozagęszczonym i zagęszczonym, a głęboka warstwa namulów organicznych występująca po E stronie opracowania planu nie pogarsza w istotny sposób warunków posadowienia obiektów na tym terenie.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że jedną z korzystniejszych metod posadowienia jakichkolwiek obiektów budowlanych będzie pośrednie posadowienie na palach zagłębionych w morskich piaskach (przynajmniej do stropu zagęszczonych piasków w-wy III). Projektowana zabudowa w większości powinna być niepodpiwniczona z uwagi chociażby na znaczne zwiększenie kosztów jej wykonania.

Natomiast nawierzchnie dróg i parkingów powinny przy budowie zostać wzmocnione poprzez zastosowanie np. poduszki piaskowej owiniętej dobrze naciągniętą geotkaniną. Pozwoli to na znaczne ograniczenie potencjalnych osadzeń drogi.

Z uwagi, natomiast na uwarunkowania sozologiczne przydatność środowiska do zagospodarowania należy określać poprzez kompleksową i systemową ochronę środowiska przyrodniczego.

Patrząc na uwarunkowania sozologiczne we wschodniej części opracowania planu (patrz załącznik Nr 7) zaobserwować można występowanie gruntów podatnych na denudację naturogeniczną i uprawową, czyli konflikt między: -funkcją ekologiczną a funkcją turystyczno-rekreacyjną.

Stosunki wodne analizowanego terenu w ocenie dokonanej na potrzeby fizjografii uznać należy za niekorzystne, z uwagi na omówioną wyżej głębokość zalegania wód gruntowych jak i wykazanie w wodach gruntowych czynnika odznaczającego się agresywnością wobec betonu, co stanowi pewne utrudnienia dla posadowienia obiektów budowlanych.

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

1. W zakresie zasobów i walorów środowiska abiotycznego:
  - obszar planu posiada typową budowę geologiczną dla obszarów młodoglacjalnych;
  - rzeźba i geomorfologia oraz działalność erozyjno – akumulacyjna tworzy mało zróżnicowaną przestrzeń krajobrazową, bez wyraźnych dominant wysokościowych.
2. W zakresie zasobów wód podziemnych:
  - użytkowy poziom wodonośny występuje w obrębie osadów czwartorzędowych na bardzo zróżnicowanej głębokości (od kilku do ponad 80 m p. p. t.);
  - zwierciadło wód gruntowych występuje na poziomie od 1,0 m p.p.t. do 2,0 mp.p.t, a jego wahania uzależnione są od ilości opadów atmosferycznych.
3. W zakresie przydatności terenów pod zabudowę:
  - w rejonach o warunkach niekorzystnych wskazana jest zabudowa bez podpiwniczeń, o wysokości niestanowiącej elementów dysonansu w krajobrazie;
  - 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 mało korzystne do wprowadzenia inwestycji, jednak typowe dla S-W części Międzyzdrojów.

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

- utrzymanie ciągłości przyrodniczej i przestrzennej wszystkich elementów osnowy ekologicznej miasta poprzez wyznaczanie nowych lokalizacji układów zieleni przyulicznej,
- zachowanie przynajmniej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu istniejących działek, w szczególności na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- zapisanie obowiązku wprowadzenia nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz w formie biogrup drzew i krzewów,
- kompleksową realizację miejskich układów kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- wykluczenie możliwości zastosowania tymczasowych rozwiązań w zagospodarowaniu ścieków sanitarnych i deszczowych,
- preferowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła wraz z pomocą Funduszu Ochrony Środowiska dla osób zmieniających źródło ciepła na niskoemisyjne,
- maksymalne ograniczenie stosowania szelnych nawierzchni do utwardzenia dróg dojazdowych do poszczególnych budynków oraz ciągów pieszych i parkingów.

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

W przypadku braku realizacji zmiany planu na analizowanym niemal centralnym obszarze miasta zrealizowane zostaną ustalenia obecnie obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr LIII/518/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną.

Projekt nowego planu ma za zadanie

- przekwalifikowanie części dróg publicznych na drogi wewnętrzne,
- poszerzenie zakresu dopuszczalnych funkcji na części terenów MW i U,
- zróżnicowanie wymogów parkingowych na terenach MW w zależności od powierzchni mieszkań/apartamentów,
- korektę granic części terenów elementarnych,
- zmianę kwalifikacji części drzewostanu do zachowania z uwagi na stan zdrowotny drzew.
- zmianę zasad obsługi komunikacyjnej części terenów elementarnych,
- zmianę przebiegu części linii zabudowy,
- zmianę niektórych parametrów zabudowy,

w dotychczas obowiązującym planie.

W związku z powyższym nowy plan tylko w nieznacznym stopniu koryguje zapisy planu z 2014 r.

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

Przewidywane oddziaływanie skutków realizacji nowego planu na środowisko przyrodnicze cechuje się znikomą ilością przekształceń mających na nie jakikolwiek negatywny wpływ. Porównując natomiast oba plany, tj. obecnie obowiązujący jak i przygotowany nowy plan, to nie można zauważyć różnicy w ilości potencjalnych zmian jakie mogą zajść w środowisku przyrodniczym danego obszaru.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną (parz załącznik Nr 2) ma za zadanie wprowadzić na omawianym terenie ład przestrzenny z uwzględnieniem wytycznych zapisanych w przyjętym wcześniej „studium...”

(parz załącznik Nr 1) oraz ochrony wszystkich walorów środowiska przyrodniczego, a także walorów środowiska kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Stwierdza się również, że ustalenia projektu planu nie wpłyną w znaczący sposób na degradację środowiska przyrodniczego w odniesieniu do wartościowej gatunkowo flory na tym obszarze, a realizacja projektowanych inwestycji zgodnie z zapisami nowego planu powinna być wykonana w taki sposób, aby zmierzała w kierunku jego równowagi przyrodniczej. Konieczne jest jednak bezsporne respektowanie wszystkich ustaleń planu.

Realizacja na obszarze projektu planu 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.

Podobnie ukształtowano ograniczenia w zakresie wysokości budynków, tak aby nie stanowiły nadmiernych barier dla wspomnianych mas powietrza i właściwego przewietrzania.

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

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

Podstawowe przeznaczenie nowo projektowanych kwartałów w granicy opracowania planu stwarza szereg wymagań dla realizacji nowo projektowanych inwestycji, tj.:

- 1) nowe obiekty, tj. budynki, budowle należy ściśle realizować na podstawie wytycznych zapisanych w uchwale mpzp,
- 2) każda nowa inwestycja musi spełniać wymogi ochrony środowiska, szczególnie te związane z funkcjami komunikacyjnymi i usługowymi,
- 3) należy dążyć możliwie jak najszybciej do budowy kanalizacji sanitarnej i wówczas należy bezwzględnie wyegzekwować prawidłowe funkcjonowanie systemu odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- 4) należy dążyć do wykorzystywania energii cieplnej przyjaznej dla środowiska,
- 5) dla zapewniania odpowiedniego klimatu akustycznego należy unikać lokalizacji inwestycji, które mogą generować hałas, natomiast podczas realizacji i 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 miasta, głównie poprzez wyznaczanie nowych terenów zieleni osiedlowej i przyulicznej, a także poprzez nowo projektowane tereny z udziałem powierzchni biologicznie czynnej,
- projektowane elementy zagospodarowania były odpowiednio dostosowane skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia,
- 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 udział powierzchni biologicznie czynnej,
- umożliwić wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz w formie biogrup drzew i krzewów,
- zostały zachowane lokalne warunki ukształtowania rzeźby terenu,
- została zrealizowana sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej na całym terenie projektowanym do zainwestowania w powiązaniu z systemem miejskim.

### **Reasumując:**

Zastosowanie się do niniejszej prognozy i ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną, 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.

Jakiegokolwiek ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko będą wynikały jedynie z zaprojektowanych wcześniej ustaleń kierunków „studium...” powielonych i uszczegółowionych w niniejszym planie. W związku z powyższym projekt nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zgodny z zasadami ochrony środowiska.

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

### **7.1 Park Narodowy**

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną **nie wchodzi bezpośrednio w zakres Parku Narodowego, ani jego otuliny - jedynie z nim sąsiaduje.**

Przedmiotowy plan położony jest od Parku Narodowego w odległości około 350m od jego granic w najbardziej zbliżonym punkcie.

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 (Dz. U. z 2009r., Nr 151, poz. 1220, 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 (Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.) Park Narodowy został utworzony 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 jakimkolwiek wpływem na sąsiadujący z nim Woliński Park Narodowy, a dopuszczalne potencjalne inwestycje na tym terenie w żaden sposób nie mogą na niego oddziaływać, tj. ani na jego krajobraz, ani na jego florę, czy faunę. Informuje się również, że zaproponowane w zmianie planu przeznaczenie terenu nie dopuszcza realizacji żadnych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze w świetle przepisów odrębnych, a także mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu.

Mapa z lokalizacją Wolińskiego Parku Narodowego





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

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

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

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

**Obszar Natura 2000 nie występuje na terenie planu objętego niniejszą prognozą,** natomiast występuje w jego bliższym i dalszym sąsiedztwie (patrz załącznik nr 8 i 9). I tak odpowiednio:

- Najbliżej, tj. 340 m od północno-zachodnich granic objętych planem znajdują się: obszar Natura 2000 Ostoja na Zatoce Pomorskiej PLH 990002 (Dyrektywa Siedliskowa) oraz obszar Natura 2000 Zatoka Pomorska PLB 990003 (Dyrektywa Ptasia). Najbliżej od strony tych obszarów w projekcie zmiany planu zaprojektowane zostały tereny usługowe (obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> zlokalizowany w miejscu istniejącego targowiska miejskiego).

Przewidywane zagrożenia dotyczące obszaru Natura 2000:

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

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

- Nieco dalej, tj. w odległości 350 m od SE granicy opracowania nowego planu, w odległości 360 m od NE granicy opracowania planu oraz w odległości 400 m od W granicy opracowania planu znajduje się **okalający miasto obszar Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 (Dyrektywa Siedliskowa).** Najbliżej od strony tych obszarów w projekcie planu zaprojektowane zostały tereny usługowe (obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>) – przy granicy SE, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami – przy granicy NE oraz projektowana zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna przy granicy W.

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

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

- Najdalej, tj. w odległości 1,6 km od S strony granicy opracowania poddanego analizie planu znajduje się obszar Natura 2000 Delta Świny PLB 320002 (Dyrektywa Ptasia). Natomiast najbliższej od tych obszarów w projekcie planu zaprojektowane zostały tereny usługowe (obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> zlokalizowany w miejscu istniejącego parkingu) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przewidywane zagrożenia dotyczące 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.*

Przeprowadzona analiza wykazała, że projektowane przeznaczenie terenu może wpłynąć na okresową koncentrację ruchu turystycznego na terenie zmiany miejscowego planu, jednak na pewno **nie spowoduje żadnego z ww. zagrożeń i nie będzie miało negatywnego wpływu na sąsiadujący obszar Natura 2000.**

Podsumowując należy stwierdzić, że realizacja projektu planu poddanego analizie **nie będzie miała wpływu na sąsiadujące pośrednio obszary Natura 2000.** Zwracając również uwagę na uwarunkowania klimatyczne należy stwierdzić, że w tym rejonie Polski najwięcej wiatrów w ciągu roku wieje z kierunków zachodnich, co zapewni brak jakichkolwiek nawet najmniejszych emisji zanieczyszczeń na niniejsze obszary prawnie chronione.

- 7.6 Pomniki Przyrody** – nie występują na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.7 Stanowiska Dokumentacyjne** – nie występują na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.8 Użytki Ekologiczne** – nie występują na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.9 Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe** – nie występują na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.10 Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów** – nie występuje na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego sąsiedztwie nie biorąc oczywiście pod uwagę opisanych wyżej występujących siedlisk na terenie Wolińskiego Parku Narodowego oraz siedlisk na sąsiadujących obszarach chronionych Natura 2000.
- 7.11 Obszar i teren górniczy** – nie występuje na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą oraz w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.12 Strefy ochrony uzdrowiska** – nie występują na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą.
- 7.13 Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej** – nie występują na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, natomiast występują w centralnej części miasta, zlokalizowanej w kierunku N od granic opracowania zmiany planu.
- 8. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu,**

**oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do którego, opracowana jest niniejsza prognoza, zostały uwzględnione wszystkie cele zawarte w obowiązujących dyrektywach krajów członkowskich Unii Europejskiej, a także opartych na nich aktach prawa polskiego i innych aktach dotyczących ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu krajowym.

Zmiana dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną 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 nowy plan poddawany niniejszej analizie został zaprojektowany w taki sposób, aby jego ustalenia nie miały jakiegokolwiek wpływu ani na sąsiadujący z nim Woliński Park Narodowy, ani specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, ani na żadne inne obszary prawnie chronione wyznaczone zgodnie z obowiązującymi dyrektywami unijnymi.

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

Na całym obszarze planu ponadto wyznaczono współczynnik powierzchni biologicznie czynnej od 10% do 30%. Gdzie 10% dopuszczone zostały na pojedynczych terenach elementarnych, tj. dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MW.4, UTH/U.5, MW.6, U.1, U.7, UA, UH.1**, natomiast na pozostałych terenach zapisano współczynnik powierzchni biologicznie czynnej od 20% do 30% lub 100% dla terenów **ZP**.

**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 były niewielkie i krótkoterminowe. Projekt ten w zakresie wartościowej istniejącej różnorodności biologicznej, zachowuje ją, na co ewidentnie wskazuje zapis gdzie „*Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej*”, a także „*Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji: mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu*”.

Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zaprojektowany w taki sposób, aby planowane zagospodarowanie nie miało wpływu na wartości cenne przyrodniczo. Dla przykładu drzewa uznane za wartościowe, ze względu na ich wiek, czy gatunek pozostawia się do zachowania. Jakiegokolwiek wycięcie drzewa będzie możliwe jedynie przy uzyskaniu zgody wymaganej przepisami.

Plan nakłada „*obowiązek zachowania istniejącej zieleni przyulicznej oraz jej uzupełnienia. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami*”.

Skutki realizacji przedmiotowego miejscowego planu, którego teren został poddany analizie i ocenie, na pewno nie będą miały wpływu na różnorodność biologiczną terenów należących do wyznaczonego w sąsiedztwie Wolińskiego Parku Narodowego oraz na położonego nieco dalej obszaru Natura 2000 omówionego dokładnie w pkt. 7.5 niniejszej prognozy.

Plan nakłada obowiązek pozostawienia w każdym z kwartałów powierzchni biologicznie czynnej w zależności od przeznaczenia terenu wskazanej na poziomie od 10% do 30% powierzchni działki.

Plan ten również ustala:

- 1) obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji;
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu;
- 2) na władającym terenem nakłada obowiązek rekultywacji terenu, na którym powstało jakiegokolwiek zanieczyszczenie gleby lub ziemi albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.

Realizacja miejscowego planu na terenach obecnie wolnych od zabudowy spowoduje znaczne zmiany środowiska przyrodniczego w zakresie degradacji wierzchniej warstwy glebowej, pod terenami realizowanych w przyszłości obiektów, ale to samo nastąpi w przypadku realizacji planu obowiązującego z 2014 r.

Plan nakłada obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

Podsumowując należy stwierdzić, że realizacja planu spowoduje nie tylko uporządkowanie obecnego świata roślinnego, ale również wprowadzi pewną różnorodność gatunkową np. nowe trawniki, krzewy, drzewa itp.

Na terenach przestrzeni publicznej (tereny komunikacji) istniejąca i nowo nasadzona zieleń znacznie zwiększy walory estetyczne terenu.

## **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, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza a więc i zdrowia ludzi.
- Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia w przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających w maksymalny sposób ograniczenie oddziaływania ich na środowisko przyrodnicze.

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

- 1) *odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej powiązanej z system istniejących rowów*

- poprzez osadniki;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
  - 3) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącej kanalizacji deszczowej będącej w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach przez przełożenie odcinków sieci na podstawie warunków technicznych określonych przez gestora sieci;
  - 4) prowadzenie systemu kanalizacji deszczowej wraz z renowacją istniejących rowów i cieków przewidzianych do odbioru wód opadowych i roztopowych w celu umożliwienia przejścia tych wód;
  - 5) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
  - 6) nakaz zagospodarowania ścieków opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości;
  - 7) dopuszczanie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
  - 8) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
  - 9) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
  - 10) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 300 mm.
  - 11) nakaz wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów;
  - 12) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 13) gromadzenie odpadów w granicach poszczególnych działek budowlanych (w miejscach wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi) w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji.
  - 14) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
  - 15) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków;

Realizacja planu wprowadza dla całości obszaru odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IT**;
- 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 zlokalizowanej w ulicy Nowomyśliwskiej bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **IT**;
- 4) prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
- 6) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków na terenie infrastruktury technicznej oznaczonym symbolem **IT**.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło projekt miejscowego planu nakłada obowiązek ucieplownienia w oparciu o realizację lokalnych indywidualnych źródeł ciepła, ponadto ustala nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, a także dopuszcza wykorzystywanie przy realizacji systemów grzewczych odnawialnych źródeł ciepła, w tym pomp ciepła i kolektorów słonecznych.

Jedynym mankamentem mającym wpływ na ludzi może być ewentualne krótkoterminowe, a w skali roku wręcz chwilowe przekroczenie norm hałasu w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego Rynku Miejskiego (oznaczonego w projekcie planu symbolem **KX.1**), na którym mogą odbywać się różnego rodzaju ważne dla miasta imprezy, tj. rocznice, czy różnego rodzaju inauguracje, powitania Nowego Roku itp.

Plan ustala również zakaz lokalizacji bazowych stacji telefonii komórkowej w miejscach, które w zakresie emitowanego jonizującego promieniowania elektromagnetycznego ograniczałyby zgodnie z ustaleniami planu możliwości zagospodarowania sąsiednich nieruchomości, oraz na terenach przeznaczonych na stały pobyt ludzi za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **U** i **UH**, na których dopuszcza się lokalizowanie bazowych stacji telefonii komórkowej pod warunkiem zachowania minimalnej odległości 30 m od granic terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MW** oraz zachowania minimalnej odległości 50 m od granic terenów oznaczonych symbolami **UZ**.

Projekt poddany analizie terenu ustala również zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, a co za tym idzie również na zdrowie ludzi oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu.

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 zmiany miejscowego planu zakłada oddziaływanie głównie pozytywne, ponieważ oprócz zachowania wartościowej alei zakłada również, jej ewentualne uzupełnienie zgodnie z wymogami siedliskowymi. Zapis ten dotyczy również wartościowych drzew krzewów znajdujących się w obrębie planu, a także wprowadzenia nowej roślinności o wielopiętrowej strukturze.

Poddany analizie plan nakłada na potencjalnego inwestora obowiązek uzyskania zgody wymaganej odpowiednimi przepisami na ewentualną wycinkę jakiegokolwiek drzewa z terenu opracowania zmiany planu.

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 obowiązek pozostawienia w każdym z kwartałów powierzchni biologicznie czynnej w zależności od przeznaczenia terenu od 10% - 30% powierzchni działki dla terenów przeznaczonych pod usługi, natomiast dla zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 30% powierzchni działki.
- mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 10% - 30% powierzchni działki.

Realizacja planu spowoduje nie tylko uporządkowanie obecnego świata roślinnego, ale również wprowadzi pewną różnorodność gatunkową np. nowe trawniki, krzewy, drzewa itp.

Na terenach wzdłuż ciągów komunikacyjnych istniejąca i nowo nasadzona zieleń oraz szpalery drzew znacznie zwiększą walory estetyczne terenu.

## 9.4 Wodę.

Powyższy plan nie przewiduje negatywnego oddziaływania na środowisko, ponieważ zapisy powyższego dokumentu ściśle przestrzegają zachowanie wszystkich wymogów mających wpływ na czystość wód powierzchniowych i gruntowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Plan przede wszystkim zabrania podejmowania działań mogących wpływać na stan i jakość wód podziemnych „Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 oraz jego strefy ochronnej”, zgodnie z przepisami odrębnymi, dlatego też dla całego obszaru planu obowiązują zakazy, nakazy ograniczenia i zalecenia wynikające z przepisów odrębnych.

Ponadto ustala on konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową, a także jej budowę, rozbudowę i modernizację, które zostały opisane w pkt. 9.2. niniejszej prognozy (opis dotyczy kanalizacji sanitarnej i deszczowej).

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) *doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej dn 300 mm w ulicy Gryfa Pomorskiego i dn 180 mm w ulicy Nowomyśliwskiej 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 tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;*
- 6) *zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;*

Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, zmiana planu 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 pełne skanalizowanie poddawanego analizie obszaru może doprowadzić do chwilowego (krótkoterminowego) obniżenia zwierciadła wody w stosunku do stanu naturalnego na skutek prowadzenia prac wykonawczych (posadowienia infrastruktury podziemnej).

Podsumowując należy stwierdzić, że posadowienie nowej infrastruktury technicznej jak i modernizacja istniejącej może powodować pewne nieznaczne oddziaływania o charakterze krótkoterminowym polegające na pewnym zakłóceniu równowagi w wodach gruntowych.

## 9.5 Powietrze.

Realizacja projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną nie spowoduje znaczących zmian w atmosferze, ponieważ ustalenia zawarte w uchwale poddawanego prognozie planu wskazują na zastosowanie

urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

W przypadku budowy nowych źródeł ciepła, natomiast dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne, a także ustala się obowiązek ucieplownienia 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 planu 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 powstawaniu zanieczyszczeń oraz rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę powietrza.

Podsumowując: całościowa realizacja planu, spowoduje nieznaczny wzrost emitowanych zanieczyszczeń pochodzących z emitorów, jakimi są samochody osobowe i dostawcze, będących następstwem wzrostu liczby gospodarstw domowych, obiektów działalności gospodarczej i usługowej.

## **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, ale wystąpią one również w przypadku realizacji miejscowego planu z 2014 r.

Przedmiotowy nowy 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 poziomie, ponieważ siatka ulic w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dostosowana jest do istniejącego ukształtowania terenu, aby nie powodować nadmiernej ingerencji w rzeźbę terenu.

Przedmiotowy projekt planu w jak największym stopniu stara się zachować ład przestrzenny pomimo niezbędnych przekształceń powierzchni ziemi, poprzez wprowadzenie zapisu o obowiązku zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych do tego celu przez odpowiednie służby miejskie. Plan nakłada również obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji 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 trwałe przekształcenie powierzchni ziemi. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że obecnie w obowiązującym miejscowym planie teren ten został również wskazany pod zabudowę. Niezwykle ważnym czynnikiem jest również fakt, że teren poddany analizie zajmuje centralną część miasta Międzyzdroje.

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.



## **9.7 Krajobraz.**

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

Nowo powstałe obiekty zgodnie z ustaleniami nowego 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. Przestrzeń publiczną, którą tworzą ciągi komunikacyjne, należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, małą architekturę, urządzenia pomocnicze, itp.

Przestrzeń publiczną zaprojektowano jako zespół wzajemnie przenikających się wnętrz urbanistycznych (centralną część stanowi Rynek Miejski wraz z usługami wyższego rzędu jak i zabudową mieszkaniową wielorodzinną).

Linie zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych wyznaczono w taki sposób by na łukach dróg o promieniu większym niż 80 m elewacje budynków usytuowanych wzdłuż obowiązujących linii zabudowy tworzyły klasyczne „wprowadzenia” i „wyprowadzenia”.

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

## **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. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 102 oraz jego strefy ochronnej. W związku z powyższym dla całego obszaru planu obowiązują zakazy, nakazy ograniczenia i zalecenia wynikające z przepisów odrębnych, czyli plan zabrania podejmowania działań mogących wpływać na stan i jakość wód podziemnych GZWP nr 102, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **9.10 Zabytki.**

Na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują żadne obiekty zabytkowe, w związku z powyższym nie przewiduje się żadnego oddziaływania skutków ustaleń planu na zabytki.

## **9.11 Dobra materialne.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną nie przewiduje żadnych oddziaływań, a tym bardziej znaczących na dotychczasowe dobra materialne tego obszaru.

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

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jako nowy plan ma za zadanie wprowadzić na omawianym terenie ład przestrzenny z uwzględnieniem ochrony wszystkich walorów środowiska przyrodniczego, a także kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Należy przypuszczać, że ustalenia projektu zmiany planu nie wpłyną w znaczący sposób na środowisko, ale będą zmierzać w kierunku jego równowagi przyrodniczej. 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (realizowanego jako nowy plan) 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 jakikolwiek oddziaływanie transgraniczne.

#### **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 tworzyć nową strukturę w przestrzeni, w wyniku której można spodziewać się wymienionych w punkcie 6 i 7 zmian w dotychczasowym środowisku przyrodniczym i krajobrazie.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną (realizowana jako nowy plan) ściśle ustala przeznaczenie terenu dla każdego zaprojektowanego kwartału, dlatego też w wyniku jego realizacji zniknie dziś odczuwalna forma chaosu przestrzennego.

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

Przeznaczenie nowo projektowanych kwartałów w granicach opracowania miejscowego 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 komunikacyjnymi i usługowymi,
- 3) należy dążyć możliwie jak najszybciej do budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej co umożliwi bezwzględnie egzekwowanie prawidłowego funkcjonowania systemu odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- 4) należy dążyć do wykorzystywania energii cieplnej przyjaznej dla środowiska,
- 5) 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 miasta, głównie poprzez wyznaczanie nowych układów zieleni osiedlowej i przyulicznej,
- 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 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 istniejącą rzeźbę terenu),
- została zrealizowana sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej na całym terenie projektowanym do zainwestowania.

#### **Reasumując:**

Zastosowanie się do niniejszej prognozy i ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną, a także właściwej kontroli nowo powstałych inwestycji przez odpowiednie służby wojewódzkie i samorządowe, zapewni spełnienie wymagań ochrony środowiska.

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

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

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

#### **14. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.**

Prognozę oddziaływania na środowisko opracowano dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym

ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną (realizowanej jako nowy miejscowy plan o tej samej nazwie).

Planem objęto obszar o powierzchni 14,6 ha, który jest położony w mieście Międzyzdroje, powiecie Kamień Pomorski, województwie zachodniopomorskim. Poddany analizie teren położony jest w centralnej części miasta Międzyzdroje.

Granice opracowanego projektu zmiany planu obejmują teren położony od strony północnej pomiędzy ulicą Gryfa Pomorskiego, od strony zachodniej pomiędzy ulicą Nowomyśliwską, od strony wschodniej pomiędzy ulicą Niepodległości, natomiast od strony południowej z ogrodami działkowymi (patrz załącznik nr 3- inwentaryzacja).

W obowiązującym planie miejscowym przyjętym uchwałą NR LIII/518/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje na terenie ograniczonym ulicami: Niepodległości, Gryfa Pomorskiego, Nowomyśliwską, Komunalną - obszar planu przeznaczony jest pod zainwestowanie.

Wzdłuż ulicy Gryfa Pomorskiego znajduje się obecnie Centrum handlowe, liczne usługi handlu, market Netto oraz niewielkie sklepiki i kioski, a także usługi ogólne typu siedziba Poczty Polskiej oraz Agencja PKO. Wzdłuż tej samej ulicy zlokalizowane są również obiekty usług turystyki (pensjonaty) oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Wzdłuż ulicy Niepodległości natomiast znajduje się obecnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, parkingi, dwa domki jednorodzinne oraz pensjonat. Natomiast w części centralnej trwają prace budowlane na podstawie pozwoleń uzyskanych zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego planu (patrz załącznik Nr 3).

W większości obszar przeznaczony pod projektowane zainwestowanie dawniej użytkowany był jako zaplecze techniczne przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej. W części SE terenu zmiany planu znajduje się Market Lidl oraz parking i enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

Ustalono, że projektowane przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdroje z dnia 14 czerwca 2018 r.

Pod względem budowy geomorfologicznej teren opracowania planu należy do fragmentu tzw. Bramy Świny powstałej w holocenie wskutek akumulacyjnej działalności prądów morskich tworzących mierzeję, która w końcowych fazach narastania odcięła od wód Bałtyku jedną z cieśnin zespołu wód ujścia Odry. Jej reliktem jest szeroka zabagniona dolina położona w południowo zachodniej części Międzyzdrojów, odwadniana obecnie przez płynący do jeziora Wicko ciek o nazwie Stary Zdrój. Obszar poddany analizie położony jest pośrodku dna tej doliny.

Powierzchnia terenu, w większości nadbudowana niekontrolowanymi nasypami nachylona jest lekko w kierunku północno wschodnim. Rzędne wykonanych odwiertów wahają się od 0,72 m n.p.m. (otwór Nr 3), do 1,62 m n.p.m. (otwór Nr 7). Deniwelacja wynosi 0,90 m (patrz załącznik Nr 4 – Mapa Dokumentacyjna).

Teren w żaden sposób nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych z uwagi na to, że jest on jak stwierdzono powyżej obszarem płaskim, a jego rzędne wynoszą od 0,4 m n.p.m do 1,5 m n.p.m.

Pod względem warunków geologiczno – gruntowych dla posadowienia obiektów budowlanych teren opracowania planu należy zaliczyć do niekorzystnych, ponieważ na całej powierzchni objętego badaniami obszaru zalega warstwa słabonośnych gruntów organicznych, sięgająca głębokości od 3,2 m p.p.t. do 4,9 m p.p.t. oraz nasypy stworzone działalnością człowieka, głębsze warstwy podłoża natomiast stanowią niemal wyłącznie piaski.

Według podziału hydrograficznego Polski (2007r.), obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od północy położony jest w obrębie zlewni morza Bałtyckiego, a od południa w obrębie zlewni jeziora Wicko. Obie zlewnie zlokalizowane są poza poddanym prognozie opracowaniem.

Odpływ wód odbywa się zgodnie z zaznaczonymi spadkami omawianego obszaru w kierunku obniżenia, a dalej do ww. zbiorników wodnych.

Informuje się, również że na obszarze opracowania miejscowego planu występują wody powierzchniowe w postaci rowu otwartego stanowiącego istotną część kanalizacji deszczowej. Wskazany rów nie stanowi żadnej wartości przyrodniczej.

Obszar objęty niniejszą prognozą wchodzi częściowo w zakres Strefy Ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 102 – wyspa Wolin, 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”. Zgodnie z przeanalizowaną dokumentacją stwierdzono, że teren objęty planem położony jest w wydzielonej strefie wód zanieczyszczonych i zagrożonych zanieczyszczeniem w wyniku działalności człowieka (teren zabudowy miejskiej).

Pod względem istniejących na terenie planu warunków wodnych wykazano, że zaliczają się one do warunków wskazanych pod inwestycje jako mało korzystne, a jednocześnie typowe dla południowo zachodniej części Międzyzdrojów.

Na obszarze tym nie zaobserwowano występowania żadnych surowców mineralnych.

Wykazano również, że na poddanym analizie terenie występują głównie grunty niezabudowane i o zabudowie luźnej przekształcone przez człowieka.

Wykazano również, że teren objęty zmianą planu stanowi obszar w centralnej części silnie zdegradowany, na którym stałe siedliska zwierząt nie występują, a tym bardziej zwierząt objętych ochroną gatunkową.

Stwierdzono również, że warunki klimatyczne charakteryzowanego obszaru są dość łagodne, które sprzyjają rozwojowi szaty roślinnej wymagającej wilgoci. Nie stwierdzono żadnego wpływu klimatu na faunę omawianego obszaru. Pod względem klimatu lokalnego obszary te uznano za umiarkowane dla zabudowy, z uwagi na to, że nieumiejętne wprowadzenie zabudowy na tym terenie może spowodować pogorszenie przewietrzania i nawietrzania obszaru poddawanego analizie, co może doprowadzić do słabego odprowadzania zanieczyszczeń powietrza poza obręb powstałej zabudowy.

Podsumowując uwarunkowania przyrodnicze oraz predyspozycje do zagospodarowania terenu, należy uznać że teren zmiany planu do wprowadzenia inwestycji posiada warunki mało korzystne, jednak typowe dla południowo zachodniej i centralnej części Międzyzdrojów. Zastosowanie się jednak do niniejszej prognozy i ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także właściwa kontrola nowo powstałych inwestycji przez odpowiednie służby wojewódzkie i samorządowe, zapewni spełnienie wymagań ochrony środowiska.

Wykazano, że jakiegokolwiek ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko będą wynikały jedynie z zaprojektowanych wcześniej ustaleń kierunków „studium...” powielonych i uszczegółowionych w niniejszym planie. W związku z powyższym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zgodny z zasadami ochrony środowiska.

Wykazano również, że realizacja zmiany miejscowego planu nie będzie skutkowałą jakimkolwiek wpływem na sąsiadujący z nim Woliński Park Narodowy jak i na sąsiadujące pośrednio obszary Natura 2000, a dopuszczalne potencjalne inwestycje na tym terenie w żaden sposób nie mogą na te formy ochrony oddziaływać, tj. ani na jego krajobraz, ani na jego florę, czy faunę. Zaproponowane natomiast w zmianie planu przeznaczenie terenu nie dopuszcza w świetle przepisów odrębnych realizacji żadnych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze.

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została zaprojektowana w taki sposób, aby nie występowały znaczące oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz zabytki i poszczególne dobra materialne.

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

Jakiegokolwiek ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko 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, a także powinny nawiązywać lub nie pozostawać w dysharmonii z sąsiednimi obiektami.

Wykazano również, że charakter proponowanych w planie rozwiązań, w żaden sposób nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru, ale znacznie go poprawi i uatrakcyjni. Przestrzeń publiczną, należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzonej i wyposażonej w wysokiej klasy nawierzchnię, urządzenia pomocnicze, itp.

Przestrzeń publiczną zaprojektowano w taki sposób, aby tworzyły zespół wzajemnie przenikających się wnętrz urbanistycznych (centralną część stanowi Rynek Miejski wraz z usługami wyższego rzędu jak i zabudową mieszkaniową wielorodzinną, hotelową i usługową). Linie zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych wyznaczono w taki sposób by na łukach dróg elewacje budynków usytuowanych wzdłuż obowiązujących linii zabudowy tworzyły klasyczne „wprowadzenia” i „wyprowadzenia”.

### **PODSUMOWUJĄC:**

Prawidłowo zrealizowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miała negatywnego wpływu na istniejące środowisko przyrodnicze.

Informuje się również, że przy opracowaniu objętej prognozą zmiany 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 zmiany planu nie przewiduje się powstawania konfliktów przestrzennych.

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

Brak realizacji przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje, że zrealizowane zostaną ustalenia obecnie obowiązującego planu, przyjętego **Uchwałą nr LIII/518/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 14 maja 2014 r.**, które nie spełniają obecnych oczekiwań zarówno władz jak i mieszkańców miasta.

Projekt zmiany planu zapewnia utworzenie na tym terenie wysokiej jakości przestrzeni publicznej (nowy rynek wraz z ratuszem i zabudową mieszkaniowo-usługową) i daje możliwość stworzenia jakościowo nowej wizytówki miasta przyjaznego zarówno mieszkańcom, jak i turystom.

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.

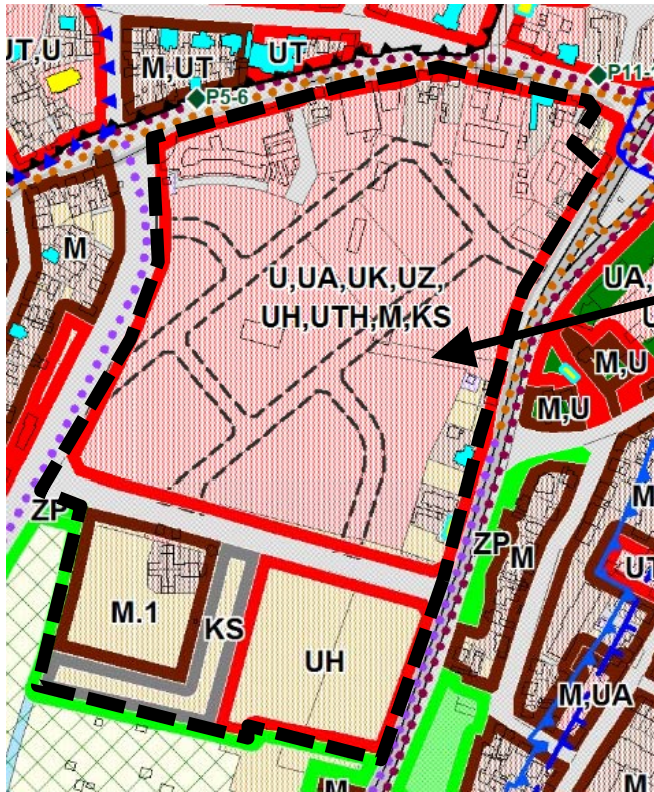
"Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia."

mgr gospodarki przestrzennej

**ANNA SIEKIERSKA**

*Anna Siekierska*  
CZŁONEK ZACHODNIEJ OKRĘGOWEJ  
IZBY URBANISTÓW NR Z-273

## Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

### SIEDLISKA PRZYRODNICZE ORAZ STANOWISKA ROŚLIN I ZWIERZĄT CHRONIONYCH GATUNKOWO

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

### 7. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- STREFA "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" CZĘŚCIWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- STREFA "W" PEŁNEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WII" CZĘŚCIWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (TYPOWANE DO WPISANIA DO REJESTRU KONSERWATORA ZABYTKÓW)
- PARK ZABYTKOWY

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

### 1. HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ

- MIEŻYZDROJE SIEDZIBA URZĘDU J. MIEJSKIEGO
- WAPNICA POZOSTALE MIEJSCOWOŚCI

### OGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

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

### SZCZEGÓLNE USTALENIA FUNKCJONALNE

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

### 6. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- WPN WOLIŃSKI PARK NARODOWY
- GRANICA OTULINY WOLIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- POMNIKI PRZYRODY - DRZEWIA POMNIKOWE (54)
- OBSZARY NATURA 2000
- SPECJALNE OBSZARY OCHRONY PTAKÓW
- MAJĄCE ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY



# RYSUNEK PLANU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIĘDZYDROJE NA TERENIE OGRANICZONYM ULICAMI: NIEPODLEGŁOŚCI, GRZYFA POMORSKIEGO, NOWOMYŚLIWSKA, KOMUNALNA

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Międzyzdrojach  
z dnia ..... 2019 r.

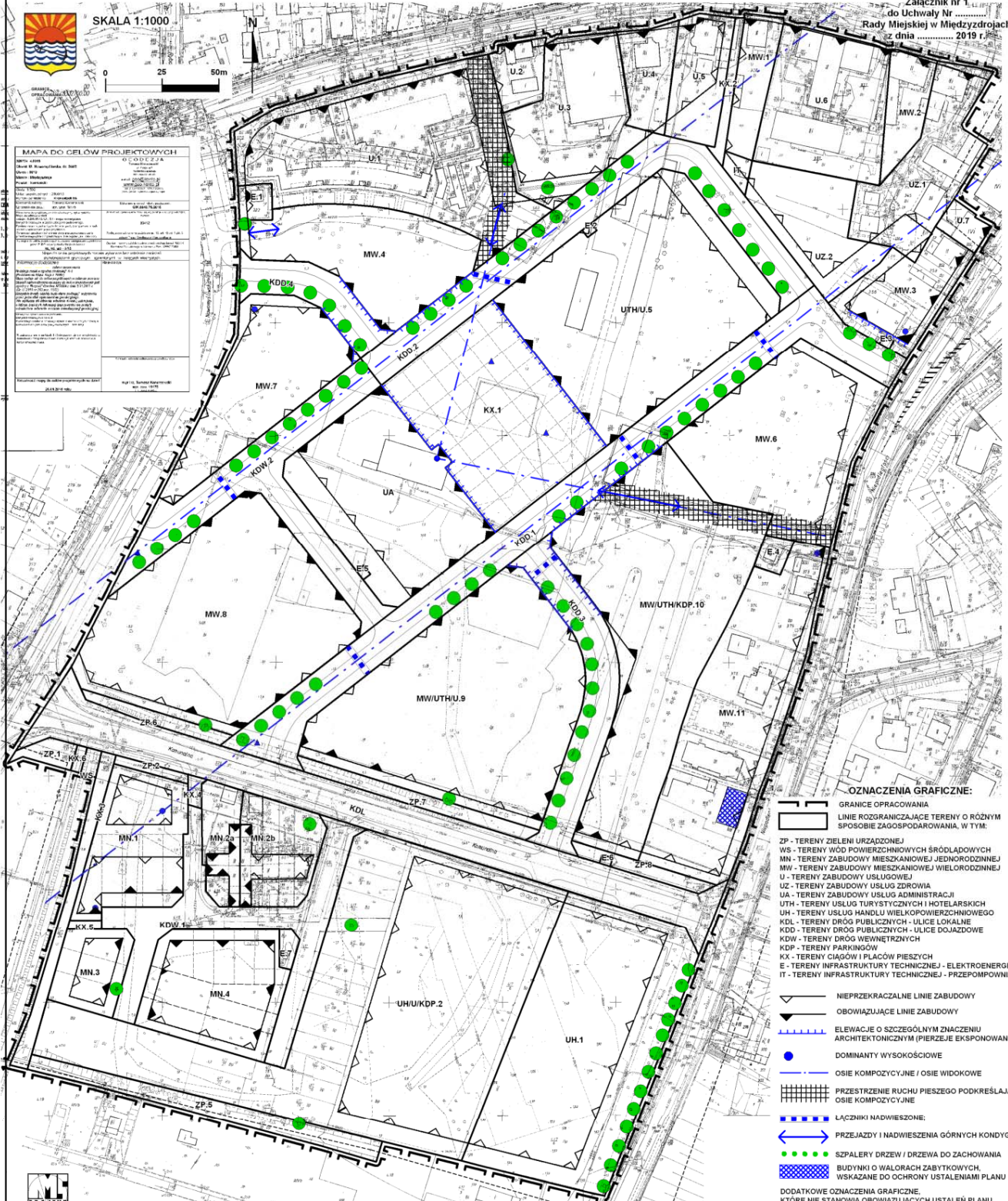


SKALA 1:1000



MAPA DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Nazwa: MPP                  | Opracował: J. J. |
| Wzrost: 1,80m               | Podpis: [Podpis] |
| Miasto: Międzyzdroje        | Data: 2019       |
| Adres: ul. Niepodległości 1 |                  |
| Dotyczy: ...                |                  |
| Opis: ...                   |                  |
| Wzrost: 1,80m               |                  |
| Podpis: [Podpis]            |                  |



POZNACZENIA GRAFICZNE:

|  |   |
|--|---|
|  | GRANICE OPRACOWANIA   |
|  | LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA, W TYM:    |
|  | ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZOŃ  |
|  | WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH                             |
|  | MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                         |
|  | MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ                         |
|  | U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ   |
|  | UZ - TERENY ZABUDOWY USŁUGI ZDROWIA                                       |
|  | UA - TERENY ZABUDOWY USŁUG ADMINISTRACJI                                  |
|  | UTH - TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH I HOTELARSKICH                           |
|  | UH - TERENY USŁUG HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO                           |
|  | KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE                             |
|  | KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE                           |
|  | KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH  |
|  | KDP - TERENY PARKINGÓW  |
|  | KX - TERENY CIĄGÓW I PŁACÓW PIESZYCH                                      |
|  | E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA                 |
|  | IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PRZEPOMPOWIA                     |
|  | NIEPRZEKRZALNE LINE ZABUDOWY  |
|  | OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY  |
|  | ELEWACJE O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU ARCHYTEKTONICZNYM (PIERZEJE EKSPONOWANE) |
|  | DOMINANTY WYSOKOŚCIOWE  |
|  | OSIE KOMPOZYCYJNE / OSIE WIDOKOWE   |
|  | PRZESTRZENIE RUCHU PIESZEGO PODKRĘSLAJĄCE OSIE KOMPOZYCYJNE               |
|  | ŁĄCZNIKI NADWIESZONOŚĆ:   |
|  | PRZEJAZDY I NADWIESZENIA GÓRNYCH KONDYGNACJI                              |
|  | SZPALERY DRZEW / DRZEWA DO ZACHOWANIA                                     |
|  | BUDYNKI O WALORACH ZABYTKOWYCH, WSKAZANE DO OCHRONY USTALENIAMI PLANU     |
| DODATKOWE POZNACZENIA GRAFICZNE, KTÓRE NIE STANOWIĄ OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU |   |
|  | PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK  |
|  | POSTULOWANY PRZEBIEG JEDYNI   |



## MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIĘDZYDROJE NA TERENIE OGRANICZONYM ULICAMI: NIEPODLEGŁOŚCI, GRYFA POMORSKIEGO, NOWOMYŚLIWSKĄ, KOMUNALNĄ

SKALA 1:1000 - PROJEKT

### OZNACZENIA GRAFICZNE:

|  |   |  |                           |
|--|---|--|---------------------------|
|  | GRANICE OPRACOWANIA   |  | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA |  | TERENY USŁUG HANDLU       |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                    |  | TERENY USŁUG ZDROWIA      |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ                    |  | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ |
|  | TERENY USŁUG ADMINISTRACJI                                      |  |                           |

|  |  |  |                                   |
|--|--|--|-----------------------------------|
|  | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH                        |  | TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ |
|  | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH                        |  | TERENY ELEKTROENERGETYKA          |
|  | TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH / OBSŁUGI KOMUNIKACJI |  |                                   |
|  | CIAGI PIESZO/PLACÓW PUBLICZNYCH                |  |                                   |

### INNE OZNACZENIA GRAFICZNE:

|  |  |
|--|--|
|  | LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO - PROPONOWANE                                      |
|  | SZPALERY DRZEW / DRZEW DO ZACHOWANIA   |
|  | NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY   |
|  | OBWŁADZAJĄCE LINIE ZABUDOWY  |
|  | ELEWACJE O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU ARCHYTEKTONICZNYM (PIERZYSZAJĄCE EKSPONOWANE) |
|  | DOMINANTY / AKCENTY ARCHYTEKTONICZNE   |
|  | OSIE KOMPOZYCYJNE / OSIE WIDOKOWE  |
|  | PRZESTRZENIE RUCHU PIESZO POKRYWAJĄCE OSIE KOMPOZYCYJNE                        |





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

## OBJAŚNIENIA ZNAKÓW

### TOPOGRAFICZNE DZIAŁY WODNE

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

### WODY PODZIEMNE

- 1.8
- 118.3
- 3.6
- Studnie, odwierty. Liczby oznaczają: głębokość do zwierciadła wody w m
- Studnie suche. Liczba oznacza głębokość do dna w m
- Liczby na hydroizobatach oznaczają głębokość do zwierciadła wody od powierzchni terenu w m: 1, 2, 5, 10, 20
- Zapis (np. 50, 60) oznacza głębokość przopuszczalną w m
- Hydrozobaty o przebiegu niepełnym → Przopuszczalny kierunek płynięcia wód podziemnych

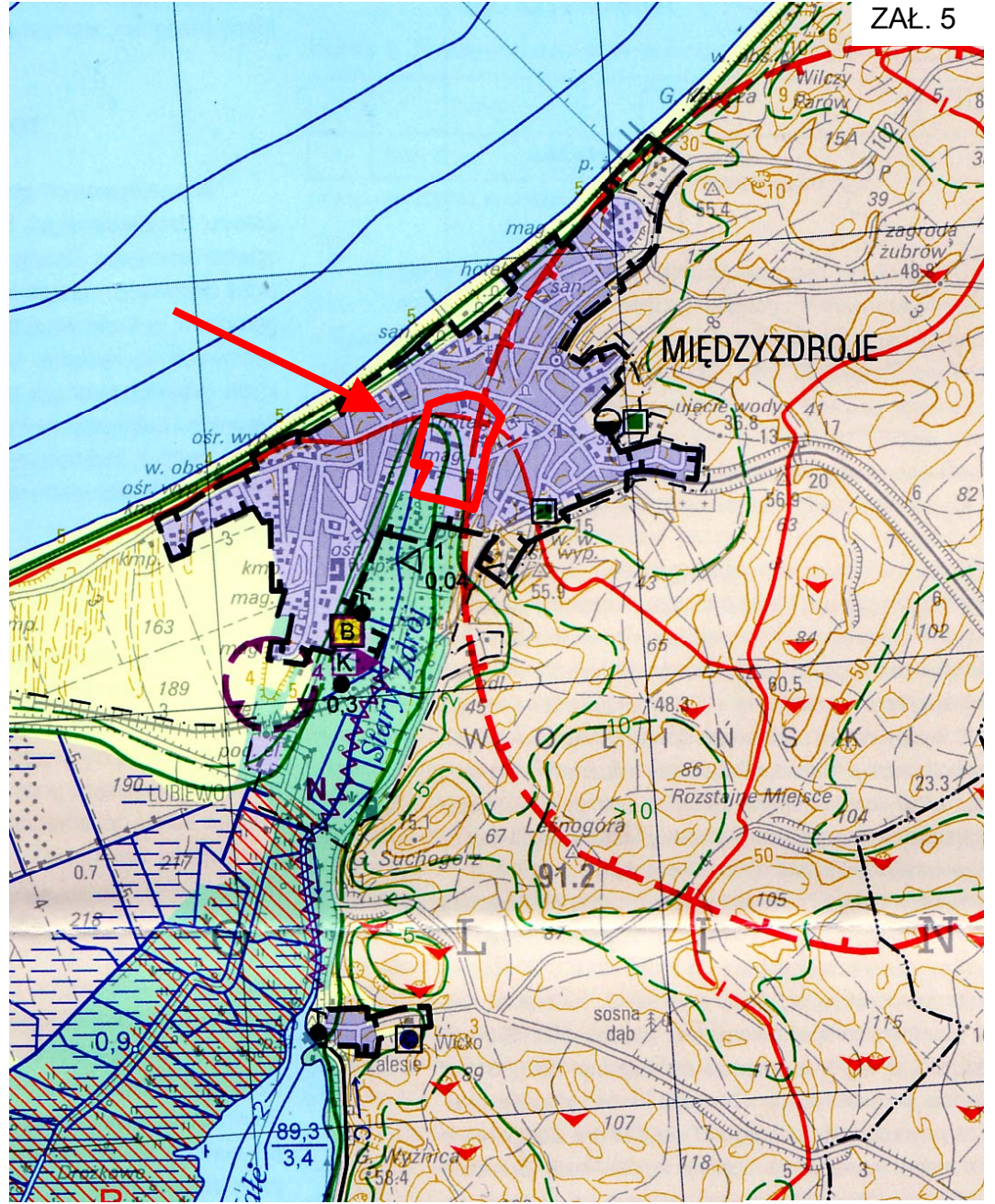
### PRZEPUSZCZALNOŚĆ GRUNTÓW

| KI | Przepuszczalność | Rodzaje gruntów                         | KI | 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  | slaba            | gliny i pyły                            | 6  | bardzo slaba     | skały lite słabo uszczelnione i tły |

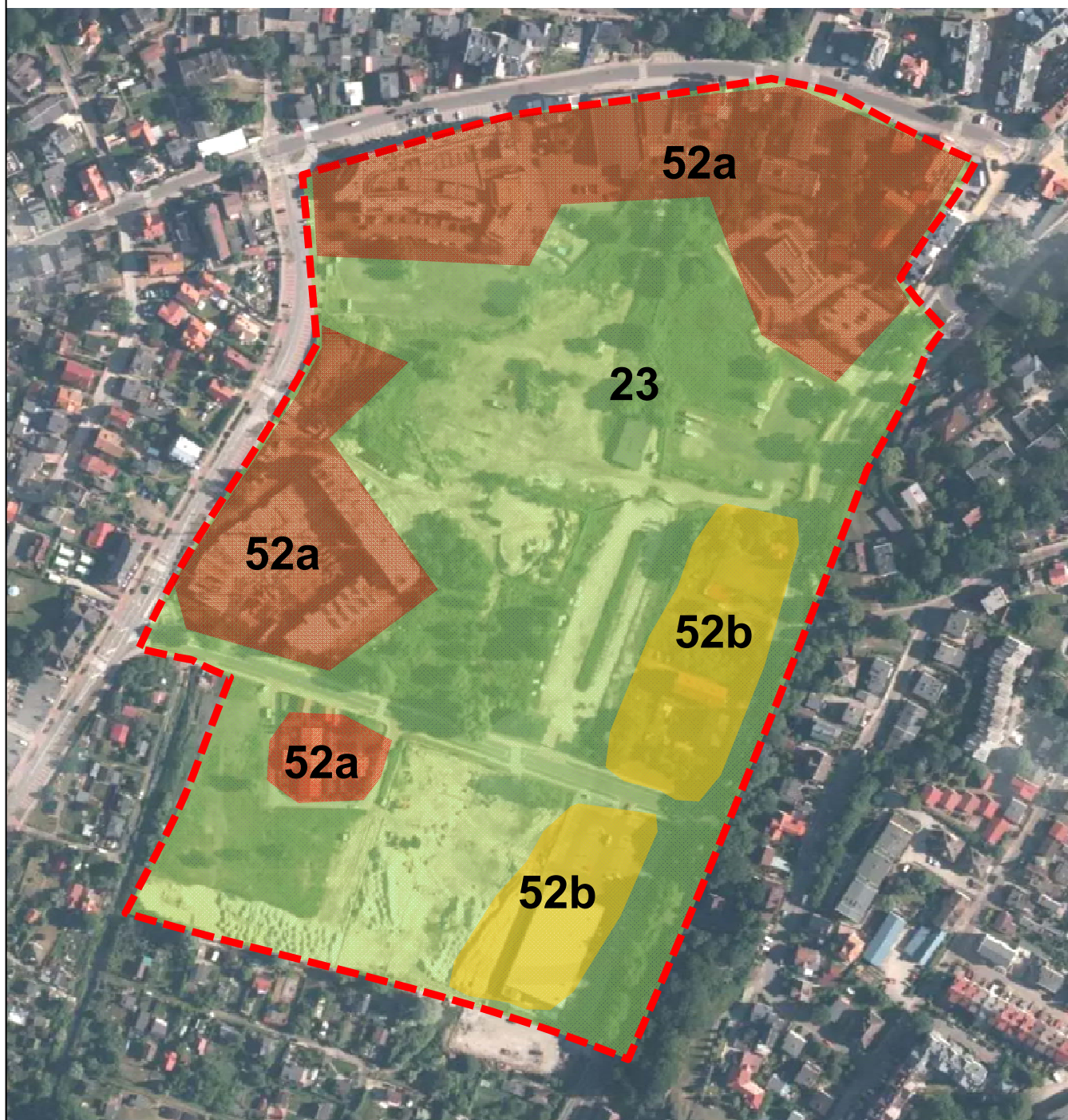
### ZJAWISKA I OBIEKTY GOSPODARKI WODNEJ

- a) Siuzy
- 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
- N zanieczyszczone nie badane
- Wody słone lub zasolone
- Punkty oceny jakości wody
- Przopuszczalny zasięg strefy zanieczyszczenia wód podziemnych
- Zasięg odwodnienia (leja depresyjnego)
- Zasięg intensywnych antropogenicznych przekształceń terenu
- Zasięg kanalizacji

LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA



## MAPA TOPOKLIMATYCZNA



23

– jednostki form wklęsłych

52a

– powierzchnie zabudowane o zabudowie zwartej

52b

– powierzchnie zabudowane o zabudowie rozproszonej

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

## OBJAŚNIENIA ZNAKÓW

### FORMY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

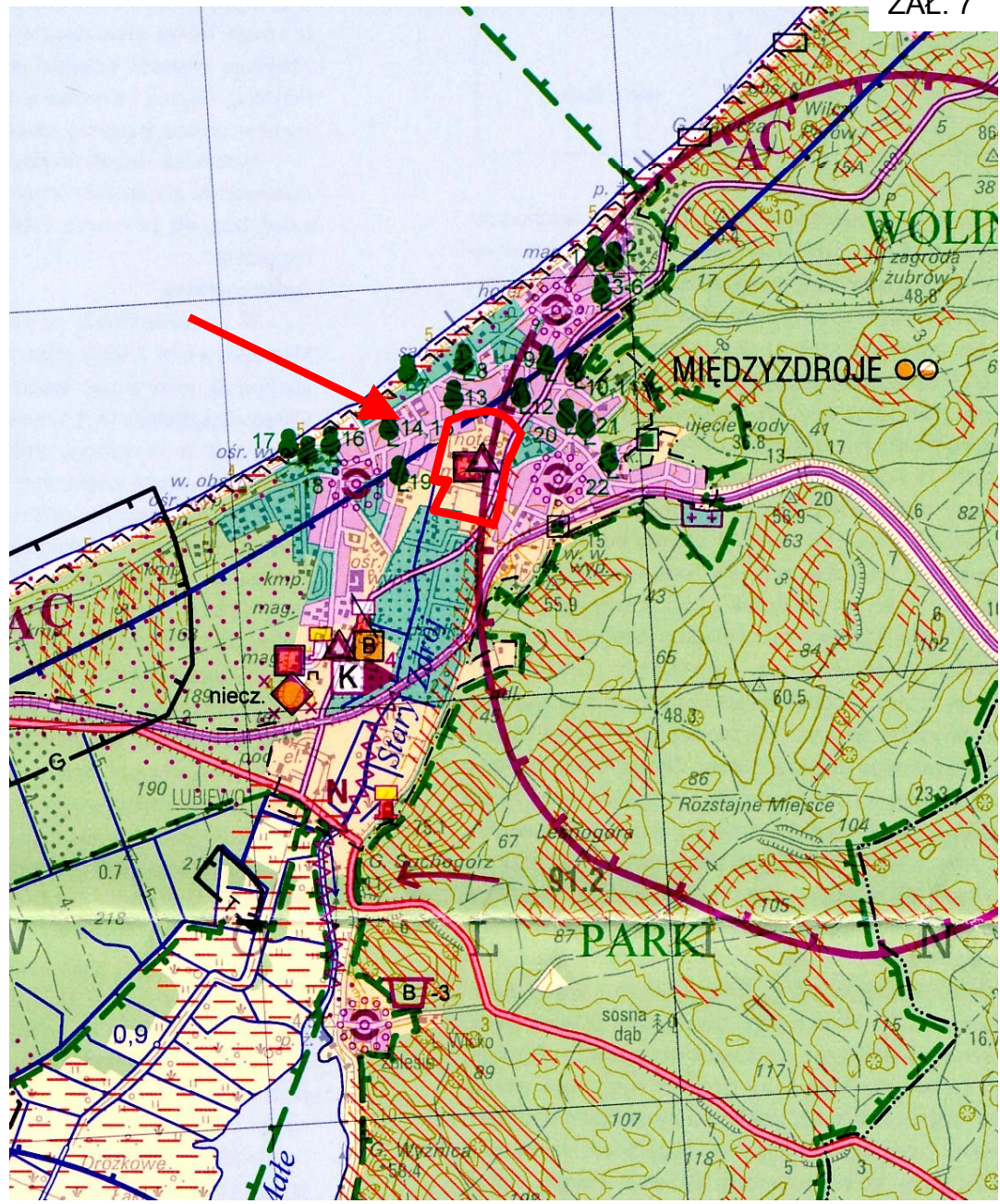
|    |  |   |
|----|--|---|
| 1a | 1. grunty orme   | granica parku narodowego  |
| 1b | a) chronione   | granica parku krajoobrazowego   |
| 2a | b) pozostałe   | granica obszaru chronionego krajoobrazu   |
| 2b | 2. łąki i pastwiska  | granica otuliny parku narodowego lub krajoobrazowego  |
| 3a | a) chronione   | Rezerwat przyrody   |
| 3b | b) pozostałe   | F - faunistyczne, K - krajoobrazowe, L - leśne, N - sionoroślowe, P - przyrody nieożywionej, R - florystyczne, S - stepowe, T - torfowiskowe, W - wodne |
| 4  | 3. a) lasy ochronne<br>b) lasy pozostałe<br>4. zieleni urządzona | Pomniki przyrody  |
|    | Ujęcia i strefy ochronne   | ożywionej   |
|    | wód powierzchniowych   | pojedyncze drzewa lub grupy drzew   |
|    | wód podziemnych  |   |
|    | wód śródlądowych   |   |

### DEGRADACJA KOMPONENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | grunty podatne na denudację naturalną i uprawową |  | grunty narażone na zalewy powodziowe i sztorwowe |
|  | Grunty antropogeniczne obszarów zabudowanych     |  | o zabudowie luźnej                               |
|  | o zabudowie zwartej                              |  | o zabudowie luźnej                               |
|  | Wyrobiska  |  | Zwałowiska                                       |
|  | C-8 czyste                                       |  | C-6 czyste                                       |
|  | C-8 nieczyste                                    |  | C-6 nieczyste                                    |
|  | C-8 nieczyste                                    |  | C-6 nieczyste                                    |
|  | Deformacje pookupacyjne                          |  | Cmentarze  |
|  | ciągłe   |  | Waty ochronne                                    |
|  | nieciągłe  |  | Groble   |
|  | inne   |  |  |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Klasy uszkodzeń lasów                         |  | Czynniki degradujące                           |
|  | Powierzchnie lasów o uszkodzonym drzewostanie |  | A abiotyczne                                   |
|  | ↓ słabo                                       |  | B biotyczne                                    |
|  | ↓ średnio                                     |  | C antropogeniczne                              |
|  | ↓ mocno                                       |  |  |
|  | Degradacja powietrza atmosferycznego          |  | Wielkość emisji gazów i pyłów (t/rok)          |
|  | Emisory przemysłowe                           |  | do 1000  |
|  | Wielkość emisji gazów i pyłów (t/rok)         |  | 1000 - 5000                                    |
|  | Emisory gazów                                 |  | powyżej 5000                                   |
|  | Emisory pyłów                                 |  | Skupiska źródeł niskiej emisji gazów i pyłów   |
|  | Emisory uciążliwych odorów                    |  | Emisory hałasu i wibracji                      |
|  | Emisory hałasu i wibracji                     |  | strefowe - strefy podejścia i startu samolotów |
|  | Emisory punktowe                              |  |  |
|  | Emisory liniowe                               |  |  |

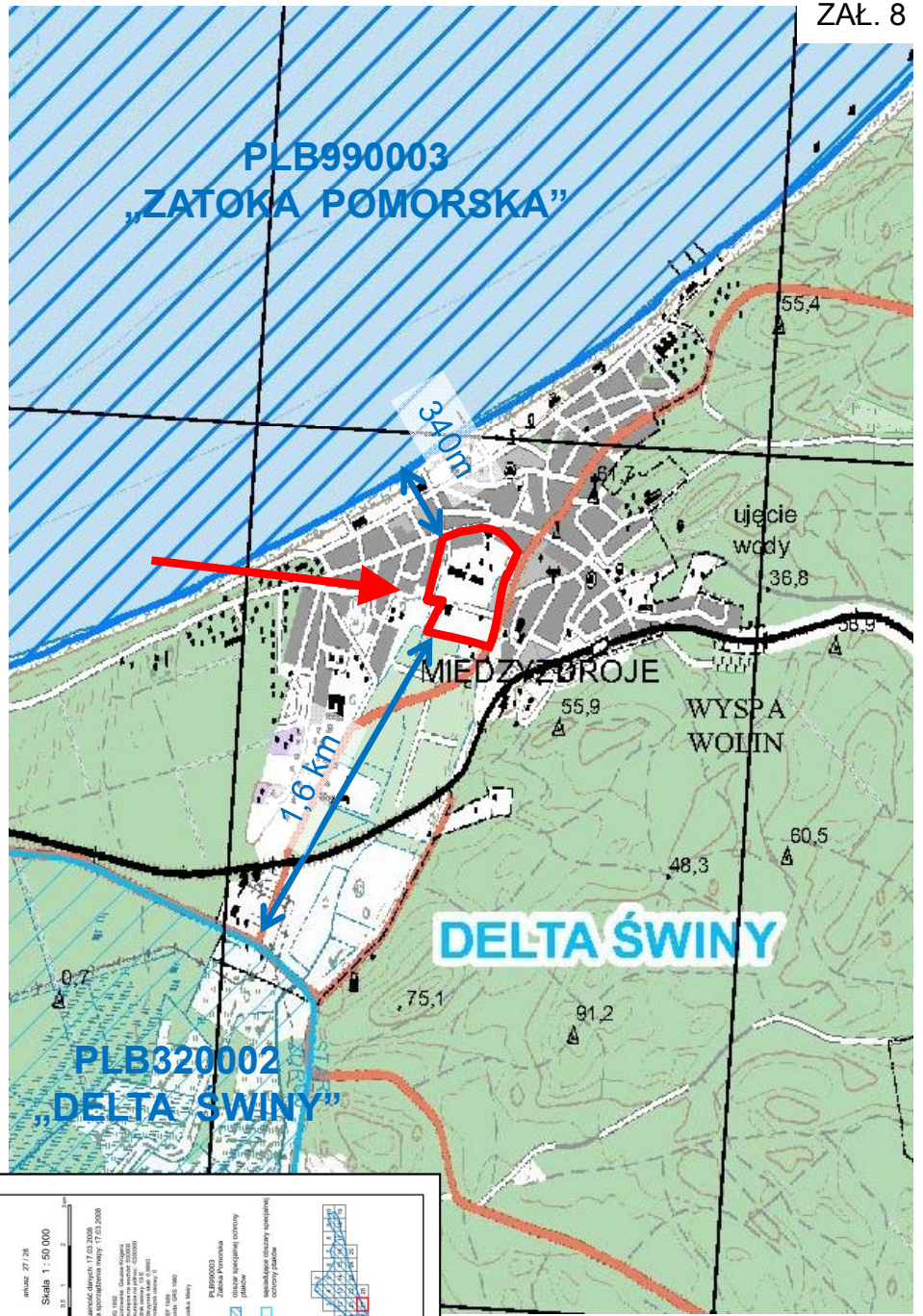
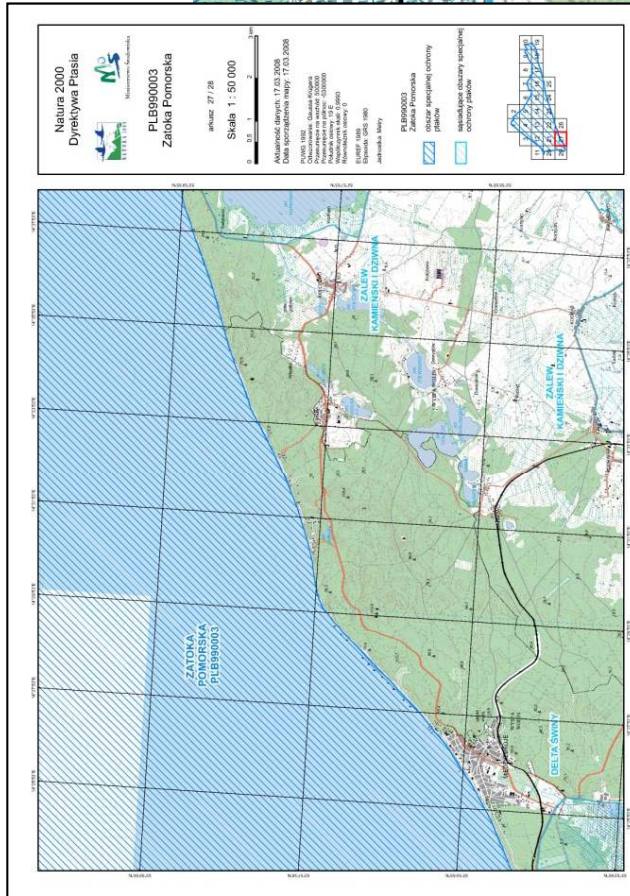
↑ LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA



NATURA 2000 DYREKTYWA PTASIA PLB990003 „ZATOKA POMORSKA”  
 PLB320002 „DELTA ŚWINY”



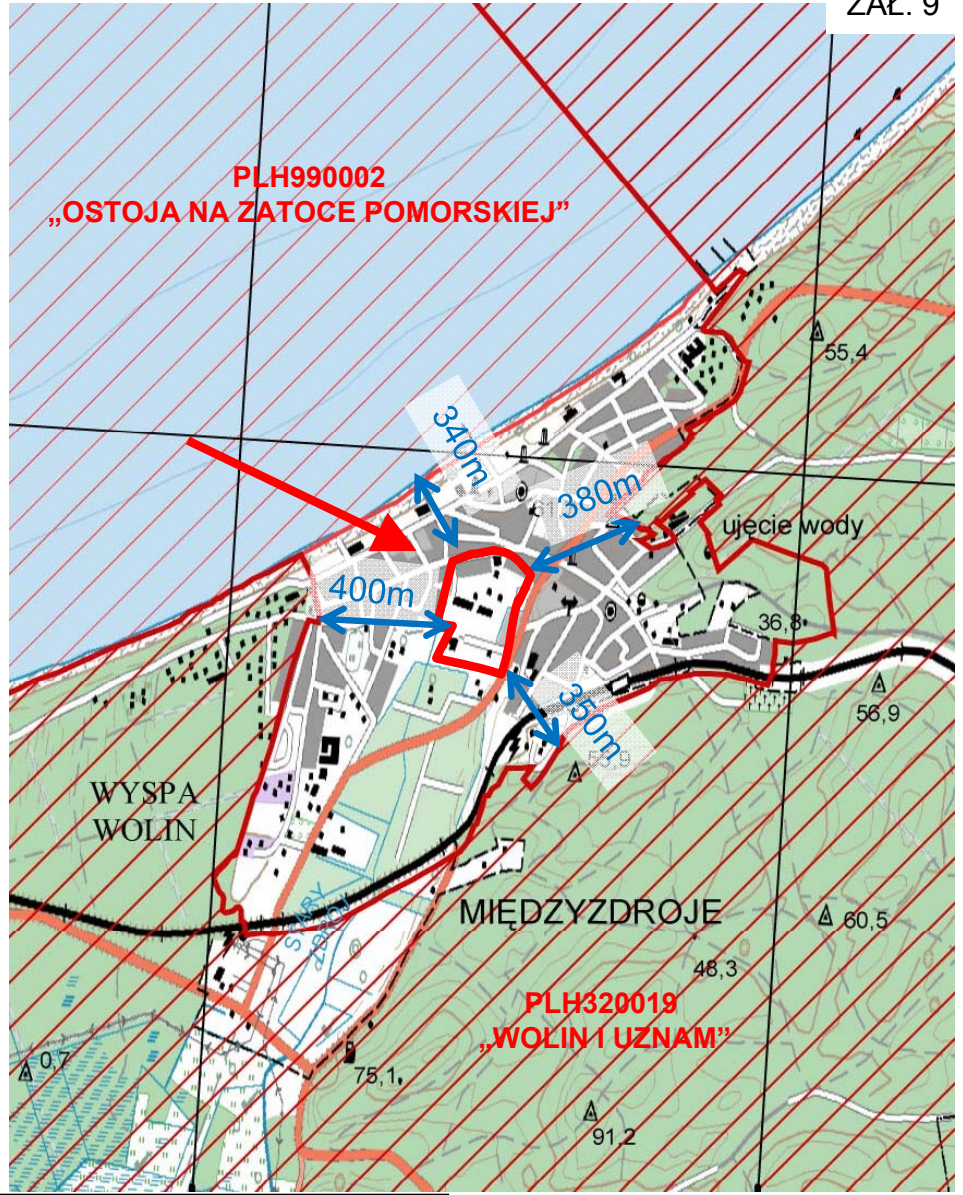
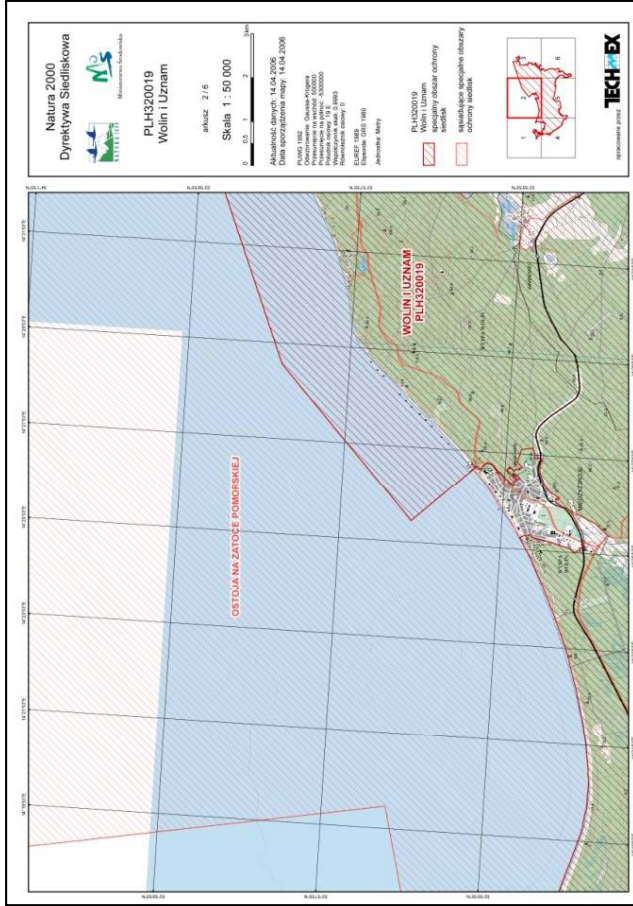
 LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRAWOWANIA



AKTUALNOŚĆ DANYCH:  
 17.03.2008  
 SKALA 1:50 000 - POWIĘKSZENIE

# NATURA 2000 DYREKTYWA SIEDLISKOWA PLH990002 „OSTOJA NA ZATOCE POMORSKIEJ” PLH320019 „WOLIN I UZNAM”

  LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA



AKTUALNOŚĆ DANYCH:  
 14.04.2006  
 SKALA 1:50 000 - POWIĘKSZENIE