

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**  
**SPORZĄDZONA DLA POTRZEB PROJEKTU**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**W MIEJSCOWOŚCI LUBIN W REJONIE ULICY GEODEZYJNEJ**  
**GMINA MIĘDZYDROJE**



**opracowanie:**  
**mgr gosp. przestrzennej**

**Anna Siekierska**

**Kołobrzeg, LIPIEC 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.....	6
4. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska przyrodniczego:.....	9
4.1 Położenie terenu, obecne użytkowanie.....	9
4.2 Regionalizacja fizyczno-geograficzna i geomorfologia.....	10
4.3 Warunki geologiczno – gruntowe.....	11
4.4 Wody powierzchniowe.....	13
4.5 Wody podziemne i występujące surowce mineralne.....	13
4.6 Gleby.....	14
4.7 Świat roślinny i zwierzęcy.....	14
4.8 Warunki klimatyczne.....	15
4.9 Topoklimat.....	16
4.10 Przyrodnicze uwarunkowania i predyspozycje zagospodarowania terenu.....	17
5. Potencjalne zmiany stanu środowiska przyrodniczego zaistniałe w przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	18
6. Analiza i ocena stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem w projekcie planu.	19
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:	21
7.1 Parki Narodowe.....	21
7.2 Rezerваты Przyrody.....	23
7.3 Parki Krajobrazowe .....	23
7.4 Obszar Chronionego Krajobrazu.....	23
7.5 Obszar Natura 2000.....	23
7.6 Pomniki Przyrody .....	24
7.7 Stanowiska Dokumentacyjne.....	24
7.8 Użytki Ekologiczne.....	24
7.9 Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe.....	24
7.10 Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.....	24
7.11 Obszar i teren górniczy.....	24
7.12 Strefy ochrony uzdrowiska.....	24
7.13 Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.....	24
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.	24

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:	25
9.1	Różnorodność biologiczną.....	25
9.2	Ludzi.....	26
9.3	Rośliny i Zwierzęta.....	27
9.4	Wodę.....	27
9.5	Powietrze.....	28
9.6	Powierzchnię ziemi.....	28
9.7	Krajobraz.....	29
9.8	Klimat.....	29
9.9	Zasoby naturalne.....	29
9.10	Zabytki.....	30
9.11	Dobra materialne.....	30
10	Przewidywane metody analizy realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	30
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.....	30
12	Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	30
13	Wnioski i zalecenia mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań, mogących być rezultatem realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	30
14	Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	32

## 1. Podstawy prawne i cel opracowania.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem wprowadzonym ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r., prawo ochrony środowiska opublikowaną w Dzienniku Urzędowym w dniu 20 czerwca 2001 r. (Dz. U. z. 2001r. Nr 62, poz.627 z późn. zm.), a następnie utrzymaną w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.1405 z późn. zm.)

Stanowi ona znaczący element systemu planowania przestrzennego, który został wprowadzony do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, z późn. zmianami) i utrwalony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

„Prognozę...” należy wykonywać obligatoryjnie dla każdego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uzyskuje ona moc prawną z chwilą wyłożenia projektu studium lub/i planu do publicznego wglądu, lecz nie podlega uchwaleniu jak studium, czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, do którego jest wykonywana.

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

Zakres problematyki jej opracowania określa art. 51, ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r 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 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 całość 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-funkcyjny - 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.

W opisanej metodzie, posłużono się również, szeregiem opracowań branżowych, stanowiących materiały archiwalne, do których należą:

- 1) Dokumentacja warunków hydrogeologicznych dla ustalenia ochrony zbiornika wyspy Wolin – GZWP Nr 102, Opracowanie ARCADIS Ekokonrem Sp. z o.o., Wrocław, 2000 r.
- 2) Dostępne dokumenty planistyczne.
- 3) 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” PLB 320002, data ostatniej aktualizacji - Luty 2017.
- 4) 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) – „Zalew Szczeciński” PLB320009, data ostatniej aktualizacji - Luty 2017
- 5) 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” PLH 320019, data ostatniej aktualizacji - Luty 2017
- 6) Geografia Fizyczna Polski. Środowisko Przyrodnicze, L. Starkel, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 7) Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno – geograficzne, J. Kondracki, 1994r.:Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 8) Mapa hydrograficzna Międzyzdroje – Arkusz (N-33-77-B), wyd. Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Poznań, 2007 r., skala 1:50000

- 9) Mapa sozologiczna Międzyzdroje – Arkusz (N-33-77-B), wyd. Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Poznań, 2007r., skala 1:50000
- 10) Mapy ewidencji gruntów i wypisy z rejestru gruntów wg. stanu na dzień 03 marca 2012 r.
- 11) Opracowanie Ekofizjograficzne dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przy WPN w Lubinie” na obszarze obejmującym część miejscowości Lubin gminy Międzyzdroje, objętego Uchwałą Nr LVII/584/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 sierpnia 2010r. oraz Uchwałą Nr LVII/585/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 sierpnia 2010r., oprac. mgr gosp. przestrzennej A. Siekierska, A.M.S. – PROJEKT (pracowania projektowa), styczeń 2012 r.
- 12) Opracowanie Ekofizjograficzne na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje – opracowane na podstawie podjętej Uchwały Nr LI/503/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 kwietnia 2014 r.,
- 13) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, Szczecin, Wyk. Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej woj. Zachodniopomorskiego, październik 2010r. (Uchwała Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010r., Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 136, poz. 2708).
- 14) Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, Wyk. Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Woj. Zachodniopomorskiego, oprac.: M. Racinowska - Ratajska, I. Skrzyszowska - Jaksina, M. Wiśniewsk, Szczecin, Kwiecień 2017 r.
- 15) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Międzyzdroje na lata 2009 - 2012 z perspektywą na lata 2013 - 2016.
- 16) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalone Uchwałą XLV/482/18 Rady Miejskiej w Międzyzdroje z dnia 14 czerwca 2018 r., – Wyk. Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Woj. Zachodniopomorskiego.
- 17) Waloryzacja przyrodnicza gminy Międzyzdroje (operat generalny), wyd. Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin 1998 r.

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

Analizie i ocenie poddano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje na obszarze o powierzchni 1,73 ha obejmującym część miejscowości Lubin.

Miejscowy plan wywołany został Uchwałą Nr XLI/435/18 z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje.

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

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

Głównym zadaniem opracowanego planu zlokalizowanego w południowo - zachodniej części gminy Międzyzdroje, w miejscowości Lubin, jest zmiana przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów na obszarze o powierzchni 1,73 ha, w rejonie ulicy Geodezyjnej.

Celem poddanego analizie planu jest dostosowanie ustaleń planu do sporządzonego w 2018 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje oraz umożliwienie realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego osób prywatnych będących właścicielami poszczególnych nieruchomości w oparciu o pełną zgodność z kierunkami obowiązującego studium.

Granice planu obejmują obszar oznaczony symbolem MN.11 w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przy WPN w Lubinie na obszarze obejmującym część miejscowości Lubin Gminy Międzyzdroje” przyjętym Uchwałą nr L/492/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 27 marca 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 27 marca 2014 r. poz. 2022), o powierzchni 1,73 ha, który został przedstawiony na załączniku graficznym Nr 1 - rysunku planu.

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

W związku z powyższym głównym celem opracowania planistycznego jest ustalenie przeznaczona terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wypoczynkowych.

Plan zapewnia również pełną zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje”, przyjętego 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 2 do prognozy) na następujące kształtowanie poszczególnych struktur funkcjonalno – przestrzennych, tj. wskazuje na kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów pod **M.1,UT.1, UZ, ZU** przy czym:

Zapisy symboli na rysunku podstawowym „studium” oznaczają:

- 1) symbol pojedynczy np. „M” – oznacza funkcję podstawową terenu opisaną poniżej szczegółowo w kategoriach terenów;
- 2) symbol w formie np. „M,U, ...” – oznacza, że dla obszaru dopuszczalne jest zagospodarowanie w ramach wszystkich zapisanych w ten sposób funkcji; poszczególne funkcje mogą występować w formie przeważającej lub równoważnej; dopuszcza się możliwość zaniechania realizacji jednej lub kilku ze wskazanych dla danego terenu funkcji.

## **Tereny budowlane lub z dopuszczeniem zabudowy w ograniczonym zakresie:**

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

#### ***Funkcje:***

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

*W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:*

- *minimalne wielkości nowowydzielanych działek 600 m<sup>2</sup> (wskazane parametry nie dotyczą wydzielania działek na potrzeby infrastruktury, przyłączenia w celu poprawy warunków zagospodarowania działki itp.),*
- *powierzchnię zabudowy – maksymalnie do 40%,*
- *powierzchnię biologicznie czynną – minimum 50% powierzchni działki,*
- *wysokość zabudowy do 9,5 m n.p.t. do kalenicy, najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej (nie dotyczy zabudowy istniejącej),*
- *ponadto na terenach wiejskich dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych służących hodowli zwierząt i potrzebom prowadzenia gospodarstwa rolnego i ogrodniczego, o ile plan miejscowy w ustaleniach szczegółowych nie ograniczy tego rodzaju funkcji, możliwa jest również lokalizacja pensjonatów, budynków gospodarczych i garaży".*

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

#### Funkcje:

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

W zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:

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

### **"UZ Tereny usług zdrowia.**

#### Funkcje:

- podstawowa – lokalizacja zabudowy związanej z opieką zdrowotną,
- dopuszczalne funkcje uzupełniające - lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym mieszkaniowej na potrzeby administracji i dozoru.

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

### **"ZU Tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej.**

Możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń małej architektury, lokalizacja miejsc wypoczynku, punkty, ciągi i platformy widokowe. Obowiązywać winien zakaz lokalizacji reklam, za wyjątkiem tablic informacyjnych, związanych z historią i walorami przyrodniczymi terenu. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej".

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

Na podstawie art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566, poz. 1496) zakres ustaleń planu miejscowego, dla potrzeb którego sporządza się niniejszą prognozę obejmuje:

- 1) "przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną



wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4".

(...)

W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;(…)
- 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 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

Obejmuje on również:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole i oznaczenia terenu.
- 5) dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:
  - a) proponowane lokalizacje budynków,
  - b) proponowane podziały działek.

W związku z powyższym w opracowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje wyznaczone zostały obszary o następującym przeznaczeniu terenu (wg. rysunku planu – załącznik Nr 1), tj.

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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 położony jest w województwie zachodniopomorskim, powiecie Kamień Pomorski, w gminie Międzyzdroje, w NE części Lubinia, w rejonie ulicy Geodezyjnej i obejmuje on powierzchnię 1,73 ha.

Teren objęty procedurą sporządzenia planu jest terenem częściowo zainwestowanym – szczególnie w jego południowo - wschodniej części, gdzie zlokalizowana została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudowaniami gospodarczymi (jeden dom mieszkalny). W południowo - zachodniej części trwają prace budowlane (fundamenty dwóch budynków mieszkalnych). Pozostała część obszaru stanowi teren wolny niezabudowany i w żaden sposób niezagospodarowany. W związku z powyższym teren generalnie jest zaniedbany porośnięty wysokimi trawami, wymaga uporządkowania (patrz załącznik Nr 3 - Inwentaryzacja). Na obszarze objętym planem zostały częściowo wydzielone działki budowlane o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Regionalizacja fizyczno – geograficzna i geomorfologia .

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

Podprowincję Pobrzeże Południowobałtyckie „tworzy pas o szerokości od kilku do kilkudziesięciu kilometrów wzdłuż południowych wybrzeży Bałtyku od Zatoki Kiliańskiej po Zalew Wiślany włącznie i oprócz krajobrazów nadmorskich z ujściami rzek obejmują przecięte siecią pradolin równiny morenowe położone poniżej 100m n.p.m, z nielicznymi wzniesieniami 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 wzniesień glacialnych (A. Richling 1984), opadających ku morzu podciętych przez fale urwiskami. Większe wygięcia linii brzegowej tworzy między innymi Zatoka Pomorska z Zalewem Szczecińskim.

Makroregion Pobrzeże Szczecińskie (313.2/3) związane jest z tektonicznym obniżeniem – niecką szczecińską, która ogranicza od północnego – wschodu tektoniczny wał pomorski ze skałami okresu jurajskiego w jądrze. Obniżenie tektoniczne wypełnił lob lodolodu fazy pomorskiej ostatniego zlodowacenia, wysuwając się szerokim łukiem na południe. Pozostawione przez ten lob formy marginalne tworzą południowe obramowanie regionu 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 Mezoregion 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. Paqórki 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.



Mapa topograficzna

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

Geomorfologia terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wskazuje natomiast na to, że teren ten należy do fragmentu tzw. Pagórki Lubińsko – Wapnickie powstałego w plejstocenie stanowiący część moreny czołowej Wyspy Wolin. Jest to forma glaciektoniczna spiętrzona stanowiąca część moreny czołowej.

Obszar poddany niniejszej prognozie charakteryzuje się wysokością od 45 m n.p.m. w południowo-zachodniej części opracowania do 57 m n.p.m. w północno-wschodniej części opracowania. Deniwelacja wynosi 12 m.

Obszar objęty miejscowym planem największe spadki terenu, tj. ok. 20° posiada w południowo-zachodniej części opracowania, natomiast na pozostałej części poddawanego prognozie obszaru nachylenie terenu oscyluje od około 2,5° do 5,5°.

Teren poddany prognozie w wyniku realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego narażony jest na osuwanie się mas ziemnych, dlatego też projektowane inwestycje należy wykonać ściśle według badań geotechnicznych z odwiertami do głębokości 10m i w razie potrzeby, tj. w przypadku warstwy gruntu o niewystarczającej nośności należy grunt wzmocnić stosując pale lub mikropale.

#### 4.3 Warunki geologiczno – gruntowe.

Teren objęty planem znajduje się w obrębie peryferyjnej części platformy

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

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

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

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

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

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

Mikroregion Pasma Wolińskie, jest obszarem charakteryzującym się występowaniem wysokich wzgórz spadających stromymi klifowymi urwiskami do morza. Za najstarsze osady plejstocenyjskie na tym obszarze uznano piaski różnoziarniste z mułkami podścielające glinę zwałową zlodowacenia południowopolskiego. Zlodowacenie to osadziło na tych terenach również gliny zwałowe, zachowane w formie osadów wypełniających obniżenie podłoża lub ich rezydwa.

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

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

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

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

Wykopy fundamentowe należy wykonywać w obrębie uprzednio wykonanych ścian szczelinowych kotwionych do skarp.

Podsumowując całościowo występujące warunki geologiczne – gruntowe należy stwierdzić, że w obszarze planu zaliczają się one do średniokorzystnych, z uwagi na warstwę podłoża, którą stanowią niemal wyłącznie piaski w stanie średniozagęszczonym i zagęszczonym oraz gliny zwałowe.

#### 4.4 Wody powierzchniowe.

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

Kierunek odwodnienia poddawanego analizie terenu związany jest ze strefą wododziału I rzędu o charakterze pewnym (patrz załącznik Nr 4).

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

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

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

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

W rejonie Międzyzdrojów – Wiselki główny poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędowych na głębokości od 20 m do 40 m, lokalnie do 120 m. Jego miąższość w części wschodniej miasta i gminy Międzyzdroje wynosi do 40 m, a wydajności wynoszą od 30 do 70 m<sup>3</sup>h<sup>-1</sup>. Natomiast w pasie przyległym do Zalewy Szczecińskiego i Jezior Wicka Wielkiego i Małego wydajności wynoszą od 10 do 30 m<sup>3</sup>h<sup>-1</sup> do poniżej 10 m<sup>3</sup>h<sup>-1</sup> w okolicach Lubinia.

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

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

Na terenie opracowania przedmiotowego planu wody pierwszego poziomu wód gruntowych zalegają średnio na poziomie ok. 5 m p.p.t. (patrz załącznik Nr 4 - mapa hydrograficzna).

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

Teren objęty niniejszą prognozą jest znacznie oddalony od Strefy Ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 102 – wyspa Wolin oraz jego strefy ochronnej, dla którego Decyzją znak DG/kdh/ED/489-6274/2000 z dnia 05 stycznia 2001r. Minister Środowiska zatwierdził „Dokumentację warunków hydrogeologicznych dla ustalenia ochrony zbiornika wyspy Wolin – GZWP Nr 102”, opracowaną w 2000r. w dokumentacji tej wyznaczono strefę ochronną zbiornika o powierzchni 128,9 km<sup>2</sup>, która to odpowiada mniej więcej granicy zbiornika (powierzchnia samego zbiornika wynosi 112,2 km<sup>2</sup>) - nie wchodzi w zakres (patrz załącznik Nr 4 – mapa hydrograficzna).

W granicach tej strefy ochronnej ww. zbiornika wyznaczono obszary:

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

#### 4) obszary złej jakości wód podziemnych „D”.

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

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

Na obszarze tym ponadto nie zaobserwowano występowania żadnych surowców mineralnych.

### 4.6 Gleby.

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

Według K. Mikołajewskiego (1966) w gminie Międzyzdroje przeważają gleby bielcowe piaskowe, wytworzone z pisaków luźnych i słabo gliniastych i gliniastych.

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

### 4.7 Świat roślinny i zwierzęcy.

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

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

Analizując świat roślinny i zwierzęcy terenu opracowania planu należy zauważyć, że szatę roślinną tworzą (Patrz załącznik Nr 3- inwentaryzacja) głównie trawy oraz punktowo występujące, tj.:

- 1) Farbownik polny (*Anchusa arvensis* L.);
- 2) Zawciąg pospolity (*Armeria martima*)
- 3) Kocanka piaskowa (*Helichrysum arenarium*) - w Polsce objęta częściową ochroną Gatunkową.

Kocanka piaskowa, występująca na obszarze opracowania stanowi pozostałość zdegradowanego, silnie przekształconego siedliska 6120.

Nadmienia się również, że zgodnie z pismem RDOŚ Nr WOPN-OS.610.187.2016MP i pismem Nr WOPN-OS.410.251.2016.MP z dnia 14 kwietnia 2017 r.

Po analizie obecnie przedłożonej dokumentacji, głównie w zakresie siedliska 6120 „Ciepłolubne, śródładowe murawy napiaskowe (*Koelerion glaucae*)” zidentyfikowanego

w miejscowości Lubin, stwierdzono, iż obecnie zmiana studium została dostosowana w maksymalnym stopniu do zachowania przedmiotowego siedliska w jak najlepszym stanie. Jak wynika z rysunku zmiany studium zasięg siedliska został ograniczony, tj. dostosowany do faktycznego zasięgu w terenie, a dopuszczone zagospodarowanie odsunięte na bezpieczną dla zachowania stanu siedliska odległość. Okazało się to możliwe wyłącznie po dokonaniu weryfikacji w terenie zasięgu siedliska 6120. Lustracja terenowa została przeprowadzona dwuetapowo w dniu 27 lutego 2017 r. i 1 marca 2017 r. w dniu 27 lutego oględziny przeprowadzili pracownicy Regionalnego Biura Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie, natomiast dalej przekazali dokumentację fotograficzną pracownikowi Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie, który po dokonaniu kolejnych oględzin w dniu 1 marca 2017 r., stwierdził, iż rzeczywisty zasięg siedliska uległ zmniejszeniu w stosunku do wcześniej wskazywanego. Po dostosowaniu tej części zmiany studium do faktycznych rozmiarów siedliska, w nawiązaniu do planowanego sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu w obrębie miejscowości Lubin można uznać, iż przedłożona zmiana studium nie koliduje już z cennymi obszarami przyrodniczymi.

W związku z powyższym stwierdzono, iż występująca punktowo kocanka piaskowa (*Helichrysum arenarium*) nie wchodzi w zakres zasięgu siedliska 6120.

Podsumowując wykazano, że teren objęty planem stanowi obszar w większości niezabudowany, porośnięty głównie trawami. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo Wolińskiego Parku Narodowego, na terenie przedmiotowego planu napotkać można niekiedy sarnę oraz liczne gatunki ptaków, głównie przelotnych oraz ślimaka winniczka, trzmiela i jelonka rogacza.

Przeprowadzona analiza wykazała, że teren objęty planem stanowi obszar, na którym stałe siedliska zwierząt nie występują, a tym bardziej zwierząt objętych ochroną gatunkową.

Nadmienia się również, że Gmina Międzyzdroje jest ważnym korytarzem migracyjnym ptactwa o znaczeniu regionalnym.

#### **4.8. Warunki klimatyczne.**

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

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

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

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

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

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

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

W Międzyzdrojach w porównaniu do innych regionów występuje stosunkowo dużo dni z pogodą przymrozkowo - umiarkowaną 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 ciepłe podłoża (wypromieniowanie efektywne) w zakresie długofalowym, B – wymiana cieplna między powierzchnią graniczną a podłożem wskutek przewodzenia, P – wymiana cieplna między powierzchnią graniczną a atmosferą wskutek konwekcji, E – wymiana ciepła utajonego wskutek parowania lub kondensacji wody.

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

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

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

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

51a. o zabudowie rozproszonej

Przeprowadzona analiza przedmiotowego obszaru, dla którego opracowano projekt planu miejscowego wykazuje pewne zróżnicowanie pod względem jednostek bilansowych powierzchni czynnej (topoklimatów) - (patrz załącznik Nr 6). Na przedmiotowym terenie



występują topoklimaty powierzchni wolnych niezabudowanych (oznaczono symbolem 11) i terenów zabudowanych o zabudowie rozproszonej (oznaczono symbolem 51a).

Topoklimaty te kształtują klimaty zboczy i partii wierzchowinowych o wystawie SW-SE i nachyleniu  $>6^{\circ}$ .

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

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

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

Teren objęty procedurą sporządzenia miejscowego planu stanowi teren w większości wolny, niezabudowany (patrz załącznik Nr 3 - Inwentaryzacja), z wyjątkiem wschodniej części obszaru opracowania, gdzie zlokalizowana została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudowaniami gospodarczymi (jeden dom mieszkalny). W południowo - zachodniej części trwają prace budowlane (fundamenty dwóch budynków mieszkalnych).

Obszar poddany niniejszej prognozie charakteryzuje się formą wypukłą podłoża, gdzie wysokości sięgają od 45 m n.p.m. w południowo-zachodniej części opracowania do 57 m n.p.m. północno-wschodniej części opracowania. Deniwelacja terenu wynosi 12 m.

Obszar objęty miejscowym planem największe spadki terenu, tj. ok.  $20^{\circ}$  posiada w południowo-zachodniej części opracowania planu, natomiast na pozostałej części poddawanego prognozie obszaru nachylenie terenu oscyluje od około  $2,5^{\circ}$  do  $5,5^{\circ}$ .

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

Na analizowanym terenie wody pierwszego poziomu wód gruntowych zalegają na poziomie około 5 m p.p.t. (patrz załącznik Nr 4- *mapa hydrograficzna*).

Podsumowując całościowo występujące warunki geologiczno – gruntowe, należy stwierdzić, że w obszarze planu zaliczają się one do warunków średnikorzystnych z uwagi na budowę geologiczną, warstwę podłoża, którą stanowią niemal wyłącznie piaski w stanie średniozagęszczonym i zagęszczonym oraz gliny zwałowe.

Mając na uwadze powyższe stwierdza się, że dla przedmiotowego terenu przed realizacją planowanej inwestycji należy przeprowadzić szczegółowe badania geotechniczne z odwiertami do głębokości około 10 m i sondowaniem w celu stwierdzenia stopnia zagęszczenia poszczególnych warstw gruntu. Po wykonaniu odwiertów należy opracować przekroje geologiczne uwzględniające występowanie poszczególnych warstw gruntu z ewentualnym ich pochyleniem.

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

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

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

1. W zakresie zasobów i walorów środowiska abiotycznego:
  - obszar planu posiada typową budowę geologiczną dla obszarów młodoglacjalnych;
  - rzeźba i geomorfologia oraz działalność erozyjno – akumulacyjna tworzy zróżnicowaną przestrzeń krajobrazową, z wyraźnie wykształconą dominantą wysokościową o rzędnej 57 m n.p.t.
2. W zakresie zasobów wód podziemnych:
  - użytkowy poziom wodonośny występuje w obrębie osadów czwartorzędowych od 20m do 40 m. Jego miąższość wynosi do 40 m, a wydajności wynoszą poniżej  $10 \text{ m}^3\text{h}^{-1}$ .
  - zwierciadło wód gruntowych występuje na poziomie około 5,0 m p.p.t, a jego wahania uzależnione są od ilości opadów atmosferycznych.
3. W zakresie przydatności terenów pod zabudowę:
  - w rejonach o warunkach średnio korzystnych i korzystnych dopuszczalna jest zabudowa z podpiwniczeniami, o wysokości niestanowiącej elementów dysonansu w krajobrazie;
  - na przedmiotowym terenie dla każdej inwestycji budowlanej, kubaturowej bądź liniowej należy wykonywać dokumentację warunków geologiczno – inżynierskich oraz według decyzji kompetentnych organów Urzędu Gminy raporty o oddziaływaniu na środowisko.

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

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

- utrzymanie ciągłości przyrodniczej i przestrzennej wszystkich elementów osnowy ekologicznej miejscowości,
- zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu objętego planem,
- respektowanie lokalnych warunków rzeźby przy projektowaniu kwartałów zabudowy,
- kompleksowa realizacja miejskich układów kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- 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 szczelnych nawierzchni do utwardzenia drogi wewnętrznej oraz ciągów pieszych i parkingów.

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

W przypadku braku realizacji miejscowego planu poddany analizie teren zostanie zagospodarowany zgodnie z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu o nazwie "*Miejscowy zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przy WPN w Lubinie na*

obszarze obejmującym część miejscowości Lubin Gminy Międzyzdroje” przyjętego Uchwałą nr L/492/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 27 marca 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 27 marca 2014 r. poz. 2022) oznaczonego symbolem **MN.11** oraz wydanych pozwoleń na budowę na skutek wcześniej wydawanych decyzji o warunkach zabudowy o charakterze przypadkowym. (Część decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2010-2013 objęła swym zasięgiem północną część siedliska oznaczonego symbolem 6120, uzgodnionych przy milczącej aprobacie odpowiedniego oddziału RDOŚ).

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

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

Nie przewiduje się, znaczącego oddziaływania na stan środowiska przyrodniczego, należy przypuszczać, że ustalenia projektu planu nie wpłyną w znaczący sposób na środowisko przyrodnicze. Nowe potencjalne inwestycje będą zmierzać w kierunku jego równowagi przyrodniczej oraz tak niezbędnego w tym rejonie ładu przestrzennego. 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 z dna dolin w kierunku lokalnych wzniesień w porze wieczornej i odwrotnie w porze porannej.

Podobnie ukształtowano ograniczenia w zakresie wysokości budynków, tak by budynki nie stanowiły nadmiernych barier dla wspomnianych mas powietrza i właściwego przewietrzania. Natomiast tereny o wartościowych siedliskach przyrodniczych pozostawiono jako tereny parków, skwerów oraz zieleni naturalnej.

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 w zakresie zasad korzystania ze środowiska.

Zgodnie z analizą i wizualizacją terenu należy stwierdzić, że projektowane inwestycje nie będą miały negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową tej części miejscowości lecz ją uatrakcyjnią.

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

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

- 1) stosowanie zasad zagospodarowania określonych w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych zgodnie z ustaleniami obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (PLH 320019);
- 2) obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel,
- 3) obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji;
- 4) konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową,

- 5) 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, oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 6) obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza;
- 7) realizacji działań mogących mieć negatywny wpływ na siedlisko 6120 - ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe, zlokalizowane poza granicami planu, w odległości ok. 25 m od zachodniej granicy opracowania planu,
- 8) wymóg, że emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm,
- 9) zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystnych przekształceń naturalnego ukształtowania terenu,
- 10) zakaz realizacji działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
- 11) obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza;
- 12) W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze,
- 13) Wszelkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne od strony wody, o ile nie są oznakowaniem nawigacyjnym, nie mogą go przypominać swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji. Oświetlenie planowanych obiektów nie może powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen Zalewu Szczecińskiego, w sposób powodujący możliwość nieprawidłowej interpretacji oznakowania nawigacyjnego – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 14) Układ działek i dostęp do nich od dróg publicznych i dróg wewnętrznych jest tak zaprojektowany, że uniemożliwia przypadkową penetrację pobliskiego siedliska 6120 - ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe. Jedyne podejście do ww. siedliska odbywać się będzie wyłącznie od strony południowej, poprzez zagospodarowaną dla tego celu platformę widokową, zgodnie z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu o nazwie "*Miejscowy zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przy WPN w Lubinie na obszarze obejmującym część miejscowości Lubin Gminy Międzyzdroje”* przyjętego Uchwałą nr L/492/14 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 27 marca 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 27 marca 2014 r. poz. 2022) - teren oznaczony symbolem ZP.3.

ponadto wskazano na:

- 1) realizację nowych obiektów (budyneków) ściśle z wytycznymi zapisanymi w uchwale mpzp,
- 2) spełnienie wymogów ochrony środowiska dla każdej nowej inwestycji,
- 3) bezwzględne wyegzekwowanie prawidłowego funkcjonowania systemu odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- 4) dążenie do wykorzystywania energii cieplnej przyjaznej dla środowiska,
- 5) zapewnianie odpowiedniego klimatu akustycznego.

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

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

#### **Reasumując:**

Zastosowanie się do niniejszej prognozy i ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje, a także właściwej kontroli nowo powstałych inwestycji przez odpowiednie służby wojewódzkie, powiatowe i samorządowe, zapewni spełnienie wymagań ochrony środowiska oraz zminimalizuje negatywne oddziaływanie na istniejące środowisko przyrodnicze.

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

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

#### **7.1 Park Narodowy**

**Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje nie wchodzi bezpośrednio w zakres Parku Narodowego, ani jego otuliny - jedynie z nim pośrednio sąsiaduje od strony N w odległości około 230 m i od strony E w odległości około 80 m.**

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 2018 r., poz. 1614)
- 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. trzczy 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 rzadszych ssaków morskich – foki szarej i morswina. 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 skutkowała wpływem na sąsiadujący z nim pośrednio Woliński Park Narodowy, a dopuszczalne potencjalne inwestycje na tym terenie nie będą na niego oddziaływać, tzn. nie będą oddziaływać ani na jego krajobraz, ani na jego florę, czy faunę. Informuje się również, że zaproponowane w planie przeznaczenie terenu nie dopuszcza realizacji żadnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze w świetle przepisów odrębnych.



Mapa z lokalizacją Wolińskiego Parku Narodowego i granicami opracowania planu.

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

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

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

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

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

- **W zakres opracowania planu wchodzi obszar Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 (Dyrektywa Siedliskowa)**. Na terenie poddawanym prognozie zaprojektowano teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą na działkach o wielkości wskazanej zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje. Przewidywane zagrożenia dotyczące obszaru Natura 2000 to: *Przekształcenia fitocenoz w wyniku naturalnych procesów sukcesyjnych powodujące zanik typowych biotopów, głównie łąk niskoturzycowych i solniskowych, będącymi naturalnymi siedliskami unikalnej flory i rzadkich gatunków ptaków. Presja drapieżników jest przyczyną dużych strat w lęgach wielu ptaków. Porzucanie tradycyjnych sposobów użytkowania ziemi (wypas i koszenie) umożliwi rozwój szuwarów trzcinowych i wysokich, kępiastych traw. Oddziaływania antropogeniczne: kłusownictwo, zanieczyszczenia środowiska (bliskość portu, składowisko odpadów, dzikie wysypiska odpadów).* Przeprowadzona analiza wykazała, że projektowane przeznaczenie terenu **nie spowoduje żadnego z ww. zagrożeń i nie będzie miało negatywnego wpływu na sąsiadujący obszar Natura 2000**
- Dość blisko, tj. w odległości około 600 m od W strony granicy opracowania poddanemu analizie planu znajduje się obszar Natura 2000 Delta Świny PLB 320002 (Dyrektywa Ptasia), gdzie przewidywane zagrożenia dotyczące niniejszego obszaru Natura 2000 to: *zanieczyszczenie przez przemysł i Żeglugę, zlokalizowane w obrębie obszaru wysypisko odpadów komunalnych m. Świnoujścia, zaniechanie wypasu, wiosenne wypalanie roślinności, pewne formy rybołówstwa (sieci stawne), obwałowania niektórych wysp wstrzymujące zalewy, eutrofizacja. Pozyskiwanie trzciny, nadmierna koncentracja ruchu turystycznego.* Podsumowując powyższe należy stwierdzić, że przeprowadzona analiza wykazała, że projektowane przeznaczenie terenu **nie spowoduje żadnego z ww. zagrożeń i nie będzie miało negatywnego wpływu na sąsiadujący obszar Natura 2000.**
- W odległości około 850 m od S granic opracowania planu znajduje się: obszar Natura 2000 Zalew Szczeciński PLB 320009 (Dyrektywa Ptasia). Przewidywane zagrożenia dotyczące obszaru Natura 2000, to *pewne formy rybołówstwa - sieci stawne i sznury hakowe, oraz sporty i różne formy czynnego wypoczynku uprawiane w plenerze, przemysł i wzmożony ruch statków, zanieczyszczenie wód, pojazdy zmotoryzowane, polowania na gęsi, istniejące i planowane farmy wiatrowe, napowietrzne linie elektryczne, rybołówstwo, kłusownictwo, inwazje obcych gatunków zwierząt, ekspansja rodzimych gatunków zwierząt, ekspansja rodzimych gatunków roślin, zanik siedlisk łąkowych, prowadzenie melioracji odwadniających, brak integralności z częścią sąsiadujących obszarów Natura 2000.*

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

Podsumowując całość pkt. 7.5 należy stwierdzić, że realizacja projektu planu poddawanego analizie **nie będzie miała wpływu na obszar Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019 oraz sąsiadujące pośrednio ww. obszary Natura 2000.**

- 7.6 **Pomniki Przyrody** – nie występuje na terenie planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.7 **Stanowiska Dokumentacyjne** – nie występuje na terenie planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.8 **Użytki Ekologiczne** – nie występuje na terenie planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.9 **Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe** – nie występuje na terenie planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.10 **Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów** – ochroną gatunkową objęta jest *Kocanka piaskowa* występująca w niewielkich ilościach na terenie objętym planem.
- 7.11 **Obszar i teren górniczy** – nie występuje na terenie planu objętego niniejszą prognozą oraz w jego bliskim sąsiedztwie.
- 7.12 **Strefy ochrony uzdrowiska** – nie występują na terenie planu objętego niniejszą prognozą.
- 7.13 **Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej** – nie występują na terenie planu objętego niniejszą prognozą, a projekt planu został zaprojektowany w sposób aby uwzględniał walory krajobrazowe miejsca, a projektowane zainwestowanie wpisywało się w istniejący krajobraz, ponadto zgodnie z planem ustalono, że w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.
- 8. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego do którego, opracowana jest niniejsza prognoza, został zaprojektowany w taki sposób, aby uwzględniał wszystkie cele zawarte w obowiązujących dyrektywach krajów członkowskich Unii Europejskiej, a także opartych na nich aktach prawa polskiego i innych aktach dotyczących ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu krajowym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje uwzględnia wszystkie cele i zamierzenia ochrony środowiska zawarte w przepisach prawa, a w szczególności obszarów i obiektów



chronionych określonych pkt. 7 niniejszej prognozy, poprzez obowiązek stosowania zasad ujętych w przepisach odrębnych.

Nadmienia się również, że plan poddawany analizie został zaprojektowany w taki sposób, aby jego ustalenia nie miały jakiegokolwiek wpływu na występujący w jego obszarze **obszar Natura 2000 Wolin i Uznam PLH 320019**, ani na sąsiadujące z nimi inne obszary Natura 200, a także sąsiadujący z nim Woliński Park Narodowy oraz 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 na poziomie 50%.

## **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 jeżeli to możliwe krótkoterminowe. Projekt ten zachowuje całą istniejącą wartościową różnorodność biologiczną (patrz załącznik Nr 3- Inwentaryzacja i załącznik Nr 1 – rysunek planu). Plan wskazuje ponadto na "obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji, tj. odpowiedniego zagospodarowania placu budowy, w tym również w zakresie usunięcia humusu jedynie na niezbędnej powierzchni terenu" Zabrania "realizacji działań mogących mieć negatywny wpływ na siedlisko 6120 - ciepłolubne śródładowe murawy napiaskowe, zlokalizowane poza granicami planu, w odległości ok. 25 m od zachodniej granicy opracowania planu".

Opracowany przez projektantów miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zaprojektowany w taki sposób, aby planowane zagospodarowanie miało jak najmniejszy wpływ na wartości cenne przyrodniczo.

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

Plan ponadto nakłada obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 50% powierzchni działki.

Plan ten również ustala:

- 1) Zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

Realizacja miejscowego planu spowoduje znaczne zmiany środowiska przyrodniczego w zakresie degradacji wierzchniej warstwy glebowej, pod terenami realizowanych w przyszłości obiektów, tj. na obszarze wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy. Plan jednak nakłada obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

## 9.2 Ludzi.

Prawidłowo zrealizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na pewno nie będzie miał ujemnych skutków mających wpływ na zdrowie i życie ludzi. Przy opracowaniu planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano, go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi. Ponadto ustalono, że:

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

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

- 1) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 2) nakaz zagospodarowania ścieków opadowych i roztopowych na terenie własnej nieruchomości;
- 3) dopuszczenie odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu w granicach własnej działki, ich gromadzenie i wykorzystanie do nawadniania zieleni;
- 4) nakaz prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 200 mm;
- 6) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów;
- 7) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 8) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
- 10) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków;

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

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci;
- 3) dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości;
- 4) nakazuje się prowadzenie przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło projekt miejscowego planu nakłada obowiązek ucieplnienia w oparciu o realizację nowych lokalnych źródeł ciepła, ponadto ustala nakaz

zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, a także dopuszcza wykorzystywanie odnawialnych źródeł ciepła, w tym przy realizacji systemów grzewczych pompy ciepła i kolektory słoneczne.

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

W związku z powyższym przedmiotowe opracowanie zostało zaprojektowane w taki sposób, aby zminimalizować oddziaływanie planowanych inwestycji na zdrowie ludzi. Realizacja jakiegokolwiek nowej inwestycji na terenie opracowania niniejszego projektu skutkować może jedynie oddziaływaniami krótkoterminowymi czy chwilowymi na dotychczasowe środowisko przyrodnicze.

### 9.3 Rośliny i Zwierzęta.

W zakresie świata roślinnego i zwierzęcego realizacja miejscowego planu zakłada oddziaływanie głównie pozytywne, ponieważ oprócz zakazu realizacji działań mogących mieć negatywny wpływ na siedlisko 6120 - ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe, (zlokalizowane poza granicami planu, w odległości ok. 25 m od zachodniej granicy opracowania planu), zakłada on również, jak wspomniano już w pkt. 9.1 zakaz „*podejmowania jakichkolwiek działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000”.*

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, w tym pojedynczych stanowisk Kocanki piaskowej. (zał. 3 zdjęcie nr 3 i 4)

Plan nakłada obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki.

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

### 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.

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) obowiązek zaopatrzenia w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego;
- 2) nakaz doprowadzenia wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej dn 300 mm w ulicy Głównej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
- 3) nakaz prowadzenia 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 przełożenie odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci

wodociągowej poprzez hydranty uliczne.

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

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

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

## **9.5 Powietrze.**

Realizacja omawianego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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, dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne, a także ustala się obowiązek ucieplnienia 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 znikomy wzrost emitowanych zanieczyszczeń pochodzących z emitorów, jakimi są samochody osobowe będących następstwem wzrostu liczby użytkowników terenu oraz z emitorów jakimi są budynki jednorodzinne w czasie okresu ich ogrzewania.

## **9.6 Powierzchnię ziemi.**

Przekształcenia powierzchni ziemi będą wynikały z zainwestowania wolnych niezabudowanych obszarów zgodnego ze wskazanym w uchwale i na rysunku planu przeznaczeniem terenu.

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

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

Przedmiotowy projekt planu w jak największym stopniu stara się zachować ład przestrzenny pomimo niezbędnych przekształceń powierzchni ziemi, poprzez wprowadzenie zapisu o obowiązku zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych na innych obszarach wskazanych do tego celu przez odpowiednie służby miejskie. Natomiast same wykopy powinny być prowadzone przy minimalnej ingerencji w grunt otaczający obszar inwestycji. Plan nakłada również obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji oraz zakaz niekorzystnego przekształcania ukształtowania terenu.

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

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

W związku z powyższym należy podkreślić fakt, że poddany analizie plan został zaprojektowany zgodnie ze sztuką urbanistyczną, aby zachować na tym obszarze w przyszłości poczucie tzw. ładu przestrzennego.

## **9.7 Krajobraz.**

Zmiana krajobrazu analizowanego terenu, polegać będzie głównie na dostosowaniu projektowanych obiektów do istniejącego krajobrazu występującego w tej części gminy Międzyzdroje oraz sąsiadującego z obszarem poddawanym analizie Wolińskiego Parku Narodowego. Plan ma za zadanie również możliwe uporządkowanie krajobrazu i zaprowadzenie na tym terenie tzw. ładu przestrzennego i architektonicznego.

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

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

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

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że przyszłe oddziaływanie projektu planu za pomocą realizowanych w przyszłości inwestycji stworzy stały, pozytywny dla tej przestrzeni reprezentacyjny układ urbanistyczny z tzw. wglądem na jezioro Wicko Wielkie, które znajduje się po zachodniej stronie opracowania planu.

## **9.8 Klimat.**

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

## **9.9 Zasoby naturalne.**

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

### **9.10 Zabytki.**

Na terenie 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 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 większe oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz zabytki i poszczególne dobra materialne.

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

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

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

## **10. Przewidywane metody analizy realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częstotliwości jej przeprowadzania.**

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

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

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

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

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

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miała wpływu na środowisko poza granicami niniejszego opracowania, a tym bardziej na oddziaływanie transgraniczne. Jedynie oświetlenie budynków może być widoczne z powierzchni jeziora Wicko, stanowiącego część Zalewu Szczecińskiego, jednakże w projekcie uchwały wprowadzono zapis, który mówi, że: „wszelkie obiekty, widoczne od strony wody, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła oraz nie mogą powodować padania promieni świetlnych na pobliski akwen morski w sposób powodujący utrudnienia we właściwej identyfikacji światła znaków nawigacyjnych”.

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje ściśle ustala przeznaczenie terenów dla wskazanej w kierunkach obowiązującego studium zabudowy.

Zgodnie z opracowaną wizualizacją (patrz zdjęcie projektu przedstawione w pkt. 7) należy stwierdzić, że projektowane inwestycje nie będą miały negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową tej części miejscowości.

Autorzy projektu planu zastosowali się do wytycznych wskazanych w prognozie oddziaływania na środowisko wykonanej dla potrzeb studium i zaprojektowali go w sposób najmniej ingerujący w dotychczasowe środowisko przyrodnicze.

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

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

- 1) każdy nowy obiekt (budynek) 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 i rozbudowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej co umożliwi bezwzględnie egzekwowanie prawidłowego funkcjonowania systemu odprowadzania deszczówki,
- 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 dróg postuluje się o zastosowanie tzw. „cichej” nawierzchni.

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

- została utrzymana ciągłość przyrodnicza i przestrzenna wszystkich elementów osnowy ekologicznej gminy, głównie poprzez wyznaczenie nowych układów zieleni osiedlowej i przyulicznej,
- został zachowany udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%,
- zostały zachowane lokalne warunki ukształtowania rzeźby terenu (przy projektowaniu poszczególnych kwartałów terenu i wytyczaniu nowych ulic wzięto pod uwagę w szczególności istniejącą rzeźbę terenu),
- został zachowany widok na panoramę Jeziora Wicko Wielkie tzw. „wgląd” w dolinę,
- została zrealizowana sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej na całym terenie projektowanym do zainwestowania
- zminimalizować wszelkie oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

#### **Reasumując:**

Zastosowanie się do niniejszej prognozy i ustaleń omawianego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także właściwej kontroli nowo powstałych inwestycji przez odpowiednie służby wojewódzkie, powiatowe i samorządowe, zapewni spełnienie wymagań ochrony środowiska oraz zaprowadzi ład przestrzenny dla analizowanego obszaru.

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

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

#### 14. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.

Prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubin w rejonie ulicy Geodezyjnej, Gmina Międzyzdroje wywołanego Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 25 stycznia 2018 r. Przy sporządzaniu tego dokumentu wzięto pod uwagę posiadaną wiedzę o terenie oraz ustalenia realizacyjne części tekstowej i rysunku planu.

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

Ponadto wykazano, że obszar poddawany prognozie planu obejmuje powierzchnię 1,73 ha i położony jest w gminie Międzyzdroje, miejscowości Lubin - w rejonie ulicy Geodezyjnej.

W niniejszej prognozie wykazano, że teren poddawany analizie jest obszarem wolnym niezabudowanym jedynie w niewielkim stopniu zainwestowanym (jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z zabudowaniami gospodarczymi. W południowo - zachodniej części trwają prace budowlane - posadowiono dwa fundamenty budynków mieszkalnych jednorodzinnych) - patrz załącznik Nr 3 - Inwentaryzacja.

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

Obszar planu poddawany niniejszej analizie stanowi krajobraz wyżynny o dużych spadkach terenu. Największe spadki terenu na poziomie 20<sup>0</sup> występują w południowo-zachodniej części opracowania planu, a na pozostałej części obszaru nachylenie terenu oscyluje od około 2,5<sup>0</sup> do 5,5<sup>0</sup>.

Wykazano również, że teren poddany prognozie w wyniku realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego narażony jest w jego południowo - zachodniej części na osuwanie się mas ziemnych, dlatego też projektowane inwestycje należy wykonać ściśle według przeprowadzonych wcześniej badań geotechnicznych wraz z dość głębokimi odwiertami.

W związku z powyższym stwierdzono, że warunki geologiczno-gruntowe należy zaliczyć do średnio korzystnych.

Wykazano również, że odpływ wód gruntowych odbywa się zgodnie ze spadkami omawianego obszaru w kierunku obniżeń, a dalej do zbiornika wodnego „Jezioro Wicko Wielkie”. Teren objęty planem posiada grunty podatne na infiltrację zanieczyszczeń do wód gruntowych. Wobec powyższego ze względu na ochronę wód podziemnych zasadne jest wprowadzenie zakazu wprowadzenia ścieków, a nowe inwestycje powinny być poprzedzone analizą zapotrzebowania i zabezpieczenia w wodę. Warunki wodne występujące na terenie planu zaliczają się do warunków wskazanych pod inwestycje jako korzystne. Na obszarze tym ponadto nie zaobserwowano występowania żadnych surowców mineralnych.

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

W części terenu niezabudowanego świat roślinny i zwierzęcy terenu opracowania planu tworzą (Patrz załącznik Nr 3- inwentaryzacja) głównie trawy oraz punktowo występujące, tj.: Farbownik polny, Zawciąg pospolity, Kocanka piaskowa (w Polsce objęta częściową ochroną Gatunkową - stanowiąca zdegradowaną, silnie przekształconą postać siedliska 6120, która to nie wchodzi w zakres jego zasięgu), czasami napotkać można niekiedy sarnę oraz liczne gatunki ptaków, głównie przelotnych oraz ślimaka winniczka,



trzmieła i jelonka rogacza. Przeprowadzona analiza wykazała, że teren objęty planem stanowi obszar, na którym stałe siedliska zwierząt nie występują, a tym bardziej zwierząt objętych ochroną gatunkową.

Warunki klimatyczne charakteryzowanego obszaru są dość łagodne, o długim okresie wegetacyjnym i dużej ilości opadów w czasie trwania sezonu wegetacyjnego. Oceniając występowanie topoklimatów dla potrzeb rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej będącej przedmiotem niniejszego opracowania przyjmuje się, że pod ten rodzaj zabudowy szczególnie korzystne są tereny położone na wysoczyznach oraz jej zboczach o ekspozycji południowej i południowo zachodniej. Zapewnione jest wtedy dobre nasłonecznienie i właściwe przewietrzanie.

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

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

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

- została utrzymana ciągłość przyrodnicza i przestrzenna wszystkich elementów osnowy ekologicznej miejscowości,
- projektowane elementy zagospodarowania były odpowiednio dostosowane skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury,
- został zachowany udział powierzchni biologicznie czynnej,
- został zachowany widok „wgląd” na Jezioro Wicko Wielkie,
- została zrealizowana sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie projektowanym do zainwestowania w powiązaniu z systemem miejskim.

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

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

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

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

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

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

Podkreślić należy również, że nowo powstałe obiekty zgodnie z uchwałą projektu planu powinny odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, czyli nowo wprowadzane obiekty na tereny obecnie niezainwestowane powinny posiadać zespół cech budynków i budowli charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami.

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

#### **PODSUMOWUJĄC:**

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

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

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

Kołobrzeg, dnia 16 lutego 2018 r.

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

## OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt.1 lit. f, w związku z art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1405, poz.1999, poz.1566) **oświadczam**, że: ukończyłam, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, jednolite studia magisterskie na kierunku Gospodarka Przestrzenna mieszcząca się na Wydziale Nauk Geograficznych i Geologicznych Uniwersytetu Adama Mickiewicza w Poznaniu.

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

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

"Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia."

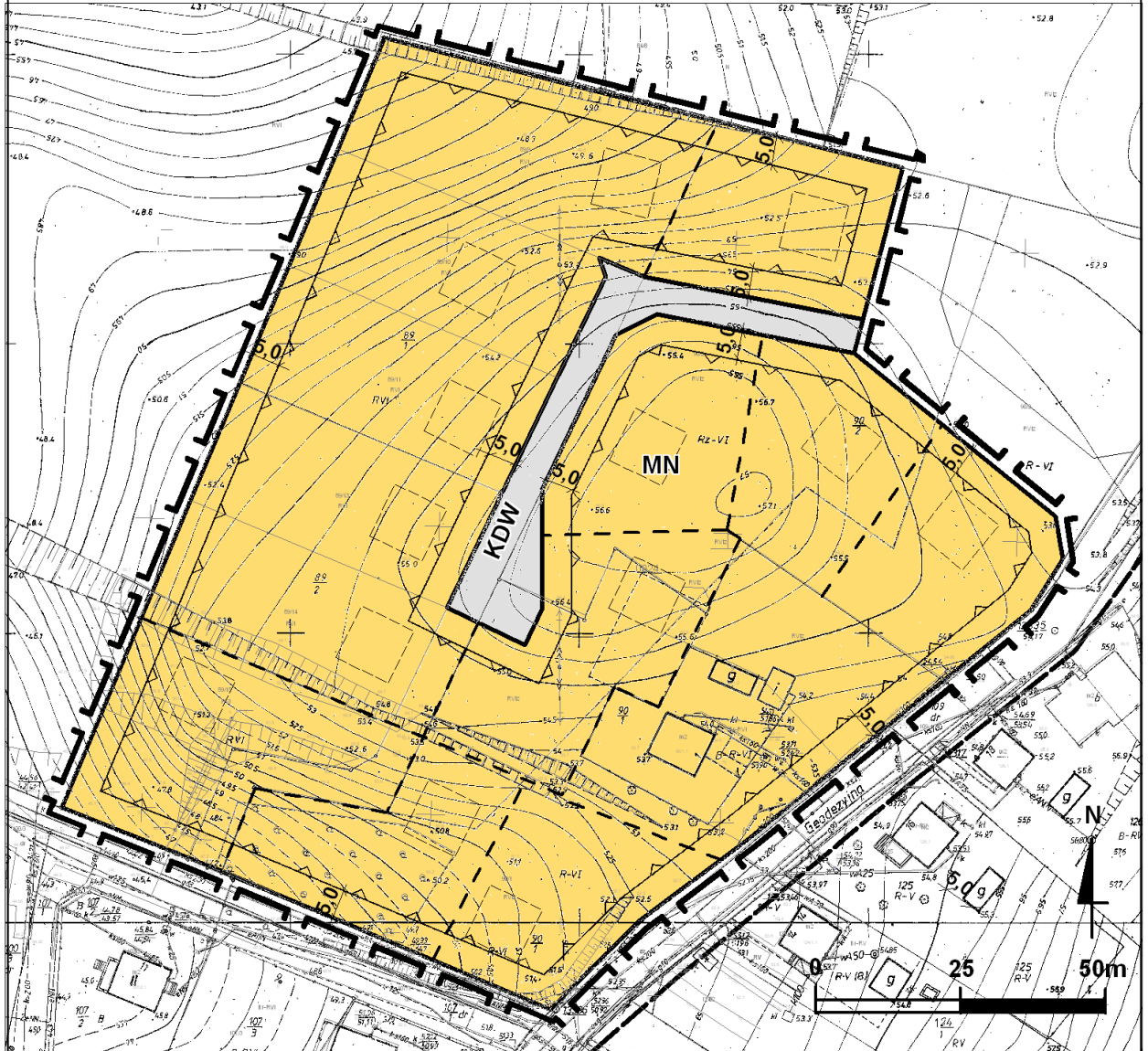
mgr gospodarki przestrzennej  
ANNA SIEKIERSKA

  
CZŁONEK ZACHODNIEJ OKRĘGOWEJ  
IZBY URBANISTÓW NR Z-273







**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W MIEJSCOWOŚCI LUBIN W REJONIE ULICY GEODEZYJNEJ  
GMINA MIĘDZYZDROJE**

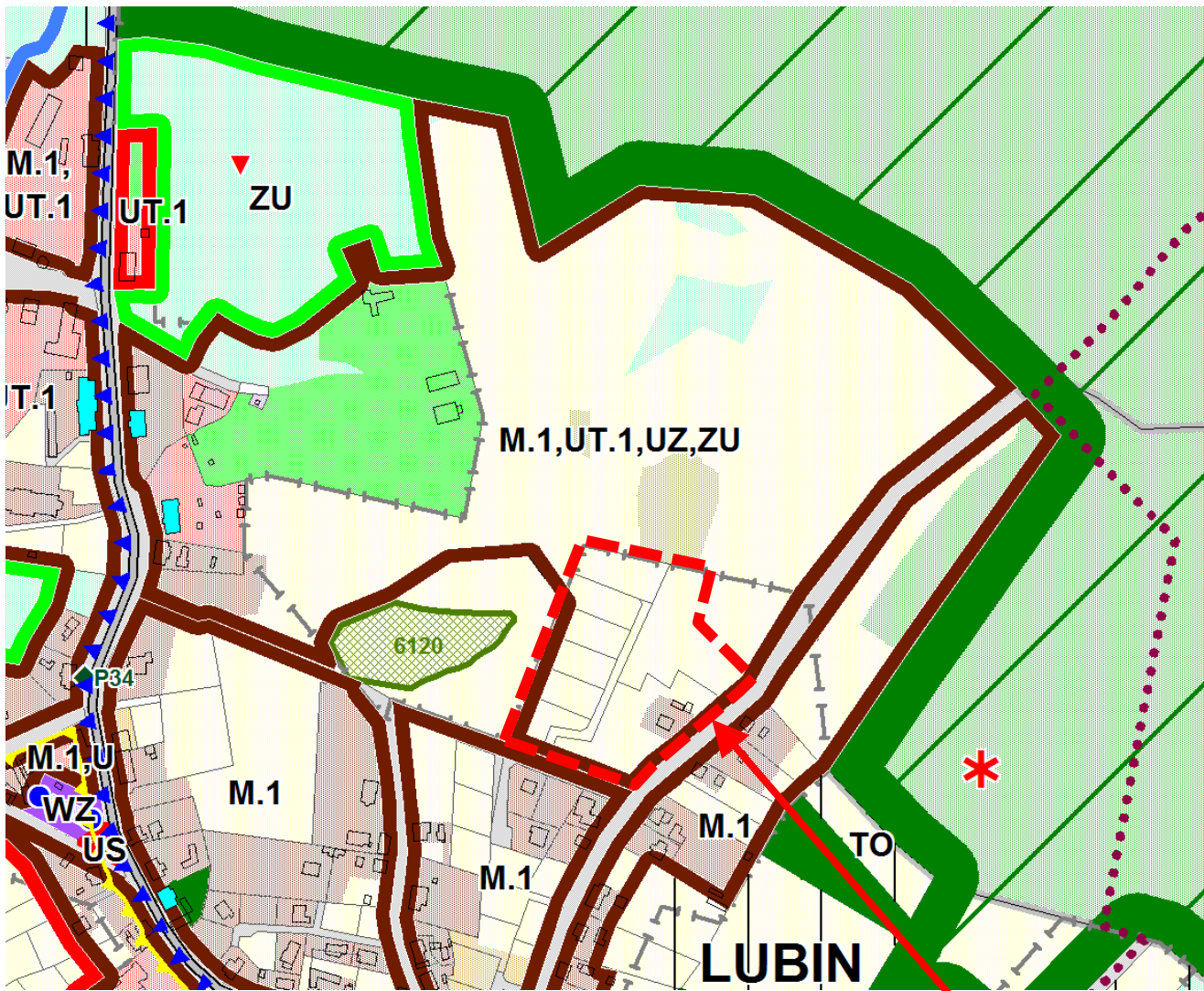
**SKALA: 1:1000**

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



**OZNACZENIA GRAFICZNE**

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **KDW** TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
-  PROPONOWANE LOKALIZACJE BUDYNKÓW
-  PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK



**OZNACZENIA**

-  OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  2130 SIEDLISKA PRZYRODNICZE PRIORYTETOWE
-  WOLIŃSKI PARK NARODOWY
-  \* PUNKTY WIDOKOWE (ISTNIEJĄCE I PLANOWANE)
-  GRANICE AGLOMERACJI MĘDZYZDROJE I WAPNICA
-  ŁĄKI, PASTWISKA
-  NIEUŻYTKI NATUROGENICZNE
-  ZADRZEWIENIA I ZAKRZACZENIA
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNO I WIELORODZINNEJ W TYM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**SZCZEGÓLWE USTALENIA FUNKCJONALNE**

- |        |
|--------|
| M, M.1 |
|--------|

 M - 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,<br>UT.1, UT.2 |
|-------------------|

 UT - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARZE MIASTA  
UT.1 - TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH NA OBSZARACH WIEJSKICH ORAZ WSKAZANYCH NA OBSZARZE MIASTA  
UT.2 - TERENY OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO
- |    |
|----|
| UZ |
|----|

 TERENY USŁUG ZDROWIA
- |    |
|----|
| ZU |
|----|

 TERENY OGÓLNODOSTĘPNEJ ZIELENI URZĄDZONEJ



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

## OBJAŚNIENIA ZNAKÓW

### TOPOGRAFICZNE DZIAŁY WODNE



▲ obszaru bezodpływ. ewapotranspiracyjnego  
▲ obszaru bezodpływ. chłodnego

### WODY PODZIEMNE

● Studnie, odwierty. Liczby oznaczają: głębokość do zwierciadła wody w m  
○ Studnie suche. Liczba oznacza głębokość do dna w m

● 1,8  
○ 118,3  
○ 3,6

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



→ Hydroizobaty o przebiegu niepewnym  
→ Przypuszczalny kierunek płynięcia wód podziemnych

### PRZEPUSZCZALNOŚĆ GRUNTÓW

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

### ZJAWISKA I OBIEKTY GOSPODARKI WODNEJ



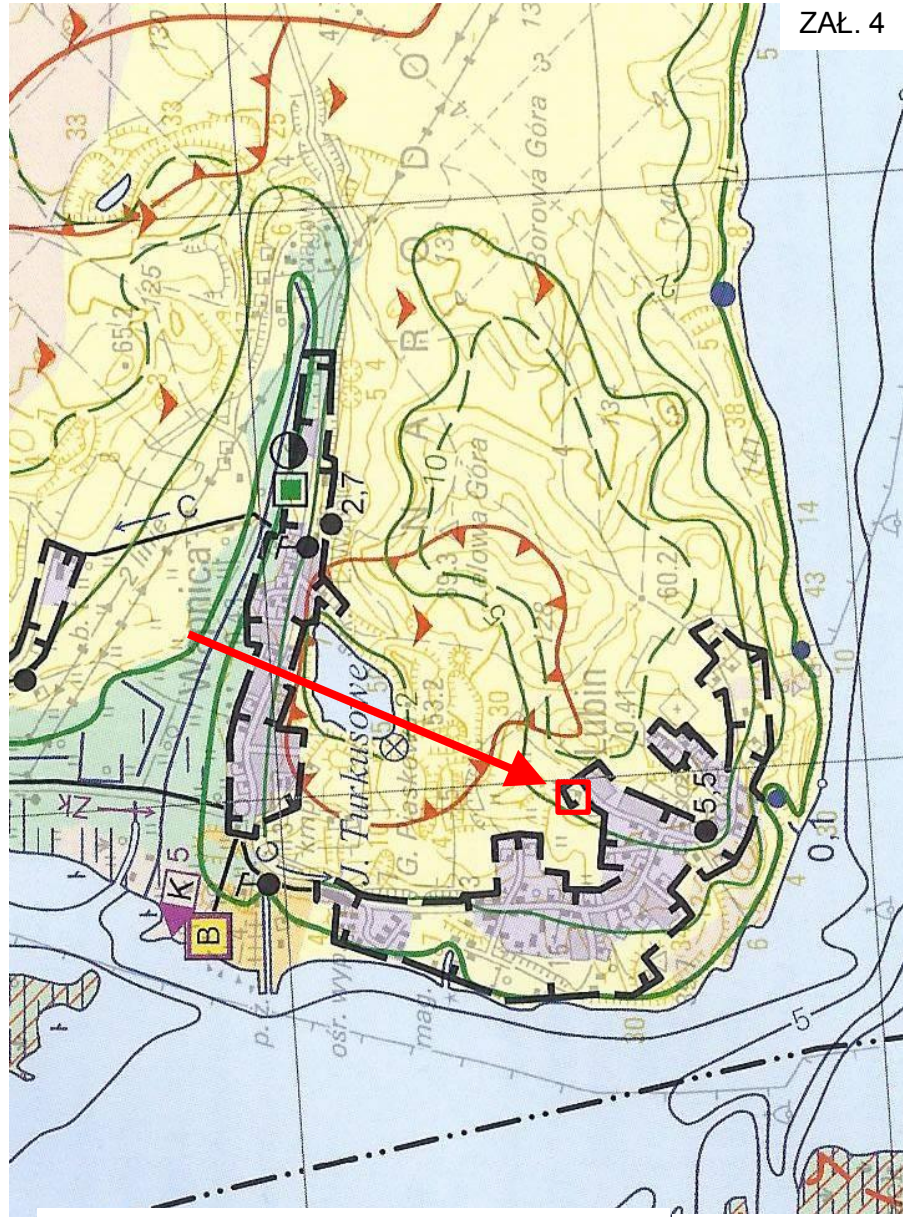
Jakość wód powierzchniowych w punktach pomiarowych:



● Wody strome lub zasolone  
● Punkty oceny jakości wody

— Przypuszczalny zasięg strefy zanieczyszczenia wód podziemnych  
— Zasięg odwodnienia (leja depresyjnego)  
— Zasięg intensywnych antropogenicznych przekształceń terenu  
— Zasięg kanalizacji

## LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA



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

## OBJAŚNIENIA ZNAKÓW

### FORMY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- grunty orme
    - chronione
    - pozostałe
  - łąki i pastwiska
    - chronione
    - pozostałe
  - lasy ochronne
    - lasy pozostałe
    - zielen urządzona
  - Ujęcia i strefy ochronne
    - wód powierzchniowych
    - wód podziemnych
    - wód śródlądowych
- Pomniki przyrody  
 ożywionej    pojedyncze drzewa lub grupy drzew

### DEGRADACJA KOMPONENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- grunty podatne na denudację naturalną i uprawową    grunty osuwiskowe    grunty narażone na zalewy powodziowe i sztormowe  
 Grunty antropogeniczne obszarów zabudowanych    o zabudowie zwartej    o zabudowie luźnej
- Wyrobiska  
 C<sup>-8</sup> czynne    C<sup>+6</sup> nieczynne    C<sup>+6</sup> czynne    C<sup>+6</sup> nieczynne  
 Zwałowiska
- Deformacje poeksploatacyjne  
 ciągle    nieciągłe    inne    Kanały    żeglugowe    pozostałe    Waty ochronne    Groble    Orientarza

#### Degradacja lasów

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

#### Degradacja powietrza atmosferycznego

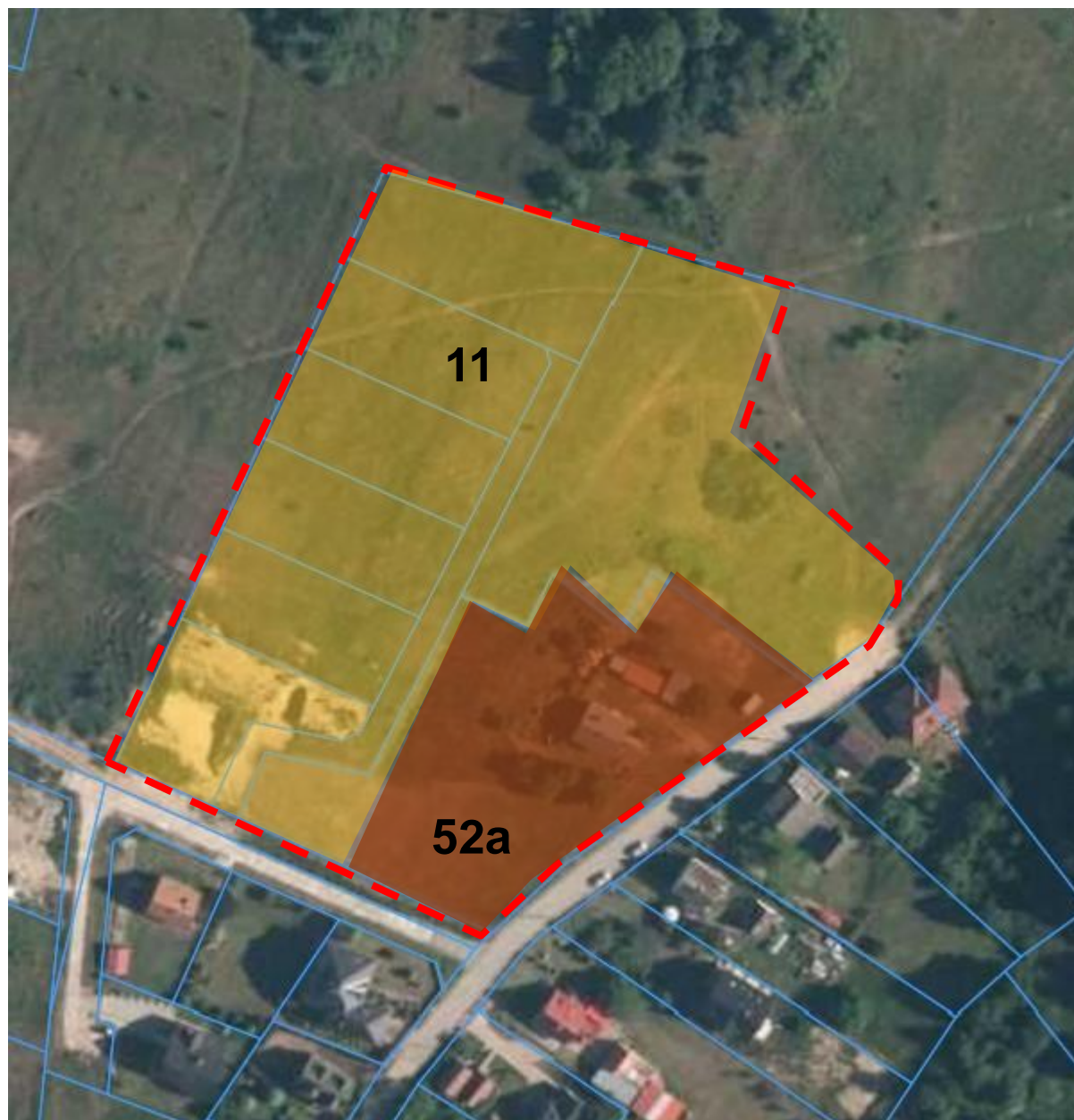
- Emisory przemysłowe  
 Wielkość emisji gazów i pyłów (t/rok)  
 gazów    do 1000    1000 - 5000    powyżej 5000  
 pyłów    Skupiska źródeł miejskiej emisji gazów i pyłów  
 uciążliwych odorów    Wielkość znaku zależy od emisji    Emisory hałasu i wibracji    punktowe emisory hałasu i wibracji    linowe emisory hałasu i wibracji    strefowe - strefy podjęcia i startu samolotów



LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA

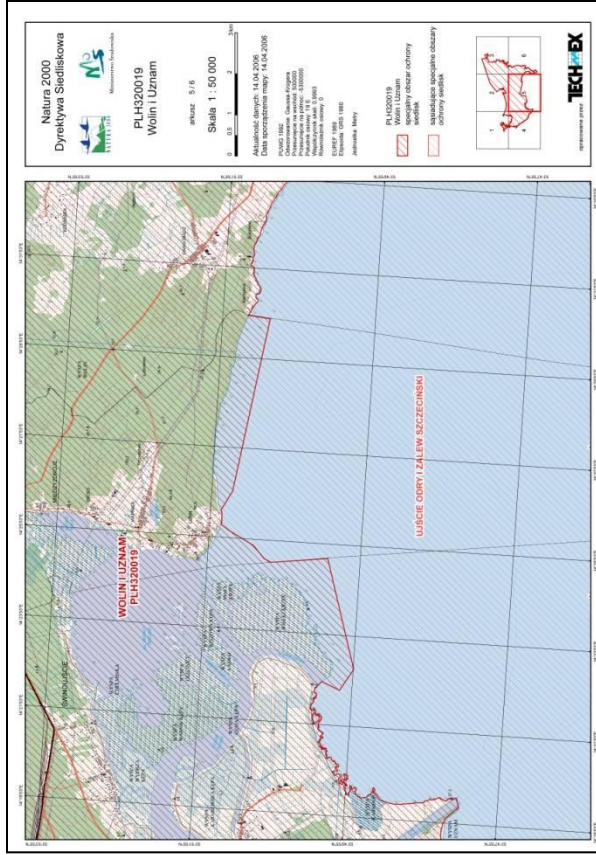




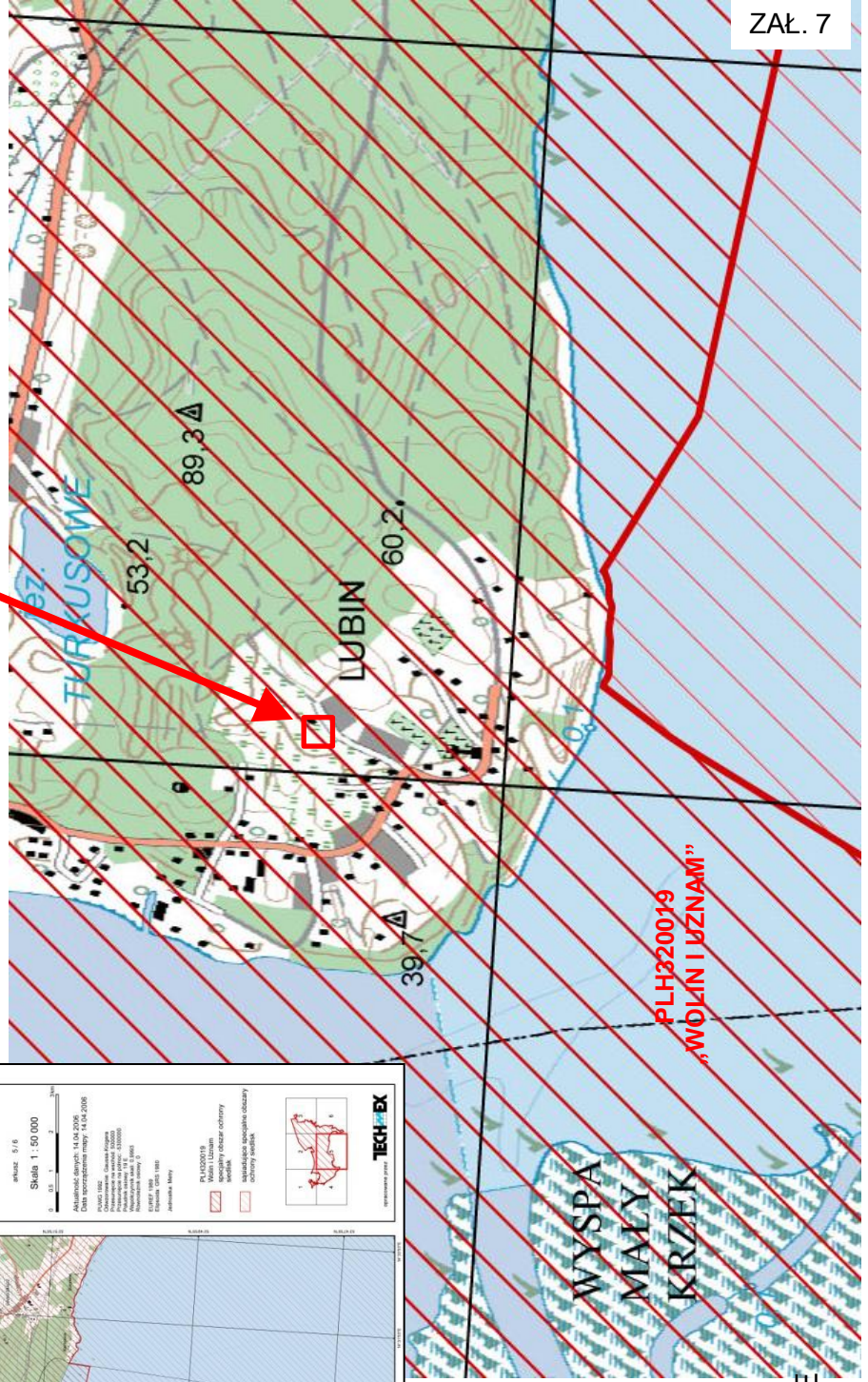
**MAPA TOPOKLIMATYCZNA**

11 - Powierzchnie wolne niezabudowane zbocza o wystawie SW-SE  
52a - Powierzchnie zabudowane o zabudowie rozproszonej

# NATURA 2000 DYREKTYWA SIEDLISKOWA PLH320019 „WOLIN I UZNAM”

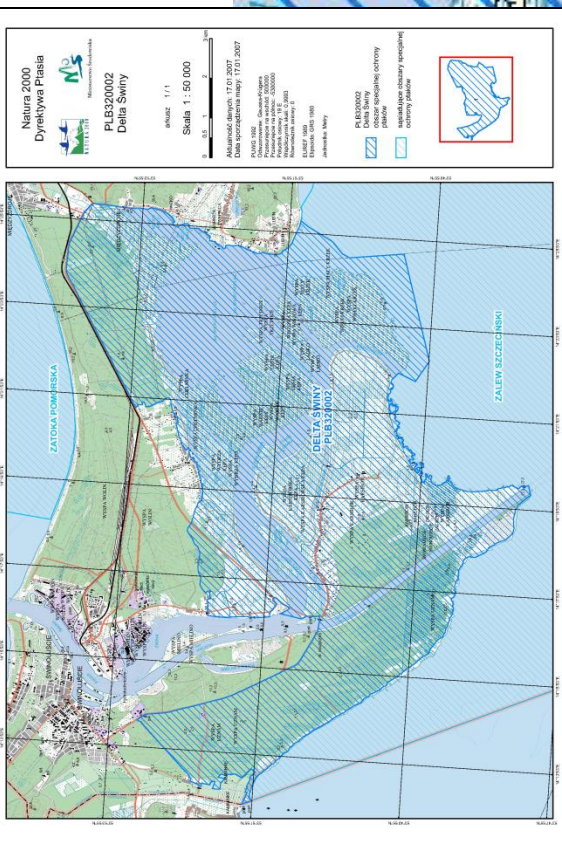




LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA

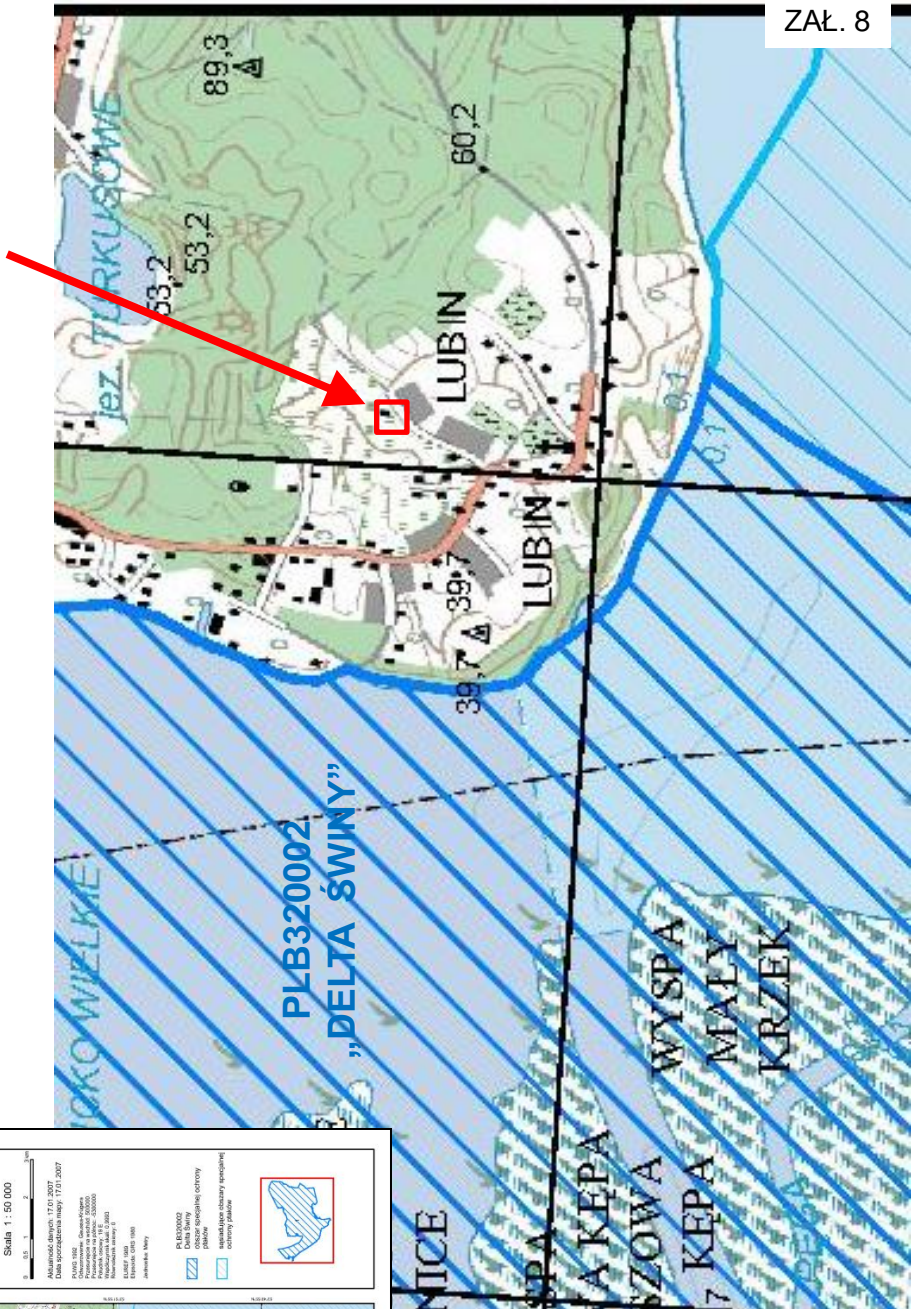


AKTUALNOŚĆ DANYCH:  
14.04.2006  
SKALA 1:50 000 - POWIĘKSZENIE

# NATURA 2000 DYREKTYWA PTASIA PLB320002 „DELTA ŚWINY”



  LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA



AKTUALNOŚĆ DANYCH:  
17.01.2007  
SALA 1:50 000 - POWIĘKSZENIE