



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

„C.H. Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach.

Opracowanie:
AI sp. z o.o. w Świnoujściu,
mgr inż. arch. krajobrazu Michał Sikorski

Szczecin, marzec 2015r.

I. CEL, ZAKRES I METODYKA OPRACOWANIA

1. Przedmiot i zakres opracowania
2. Podstawa prawna opracowania prognozy
3. Materiały źródłowe
4. Uwagi metodyczne do sporządzanej prognozy
 - 4.1 Stopień szczegółowości prognozy
5. Przedmiot i cele projektowanego planu oraz jego powiązania z innymi dokumentami

II. CHARAKTERYSTYKA ORAZ DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1. Położenie obszaru opracowania
2. Rzeźba terenu
 - 2.1 Główne cechy geomorfologiczne
3. Budowa geologiczna
4. Gleby
5. Warunki hydrogeologiczne
6. Wody powierzchniowe
7. Wody podziemne
8. Klimat
9. Zanieczyszczenia powietrza i hałas
10. Szata roślinna
 - 10.1 Roślinność potencjalna
 - 10.2 Roślinność rzeczywista
 - 10.3 Roślinność prawnie chroniona
11. Świat zwierzęcy
12. Walory krajobrazowe

III. OBSZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE

1. Obszary sieci Natura 2000
 - 1.1 siedliska

IV. INFORMACJA O GŁÓWNYCH CELACH I ZAWARTOŚCI PROJEKTU PLANU

1. Cel opracowania projektu planu
2. Ustalenia projektu planu
3. Powiązania ustaleń projektu planu z innymi dokumentami
4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu

V. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM

VI. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU

1. Oddziaływanie na ukształtowanie powierzchni terenu
2. Oddziaływanie na surowce mineralne
3. Oddziaływanie na wody podziemne
4. Oddziaływanie na wody powierzchniowe
5. Oddziaływanie na topoklimat
6. Oddziaływanie na powietrze atmosferyczne i klimat akustyczny

7. Oddziaływanie na promieniowanie elektromagnetyczne
 8. Oddziaływanie na powierzchnie terenu biologicznie czynne
 9. Oddziaływanie na zadrzewienia i pozostałą roślinność
 10. Oddziaływanie na gleby
 11. Oddziaływanie na zwierzęta
 12. Oddziaływanie na krajobraz
 13. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną
 14. Oddziaływanie na zdrowie ludzi
 15. Oddziaływanie na dziedzictwo kulturowe i historyczne
 16. Oddziaływana skumulowane
 17. Oddziaływanie znaczące
 18. Możliwość oddziaływania transgranicznego
 19. Oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru
 20. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych
 21. Rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko
 22. Rozwiązania mające na celu kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko
 23. Formy użytkowania terenu
- Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień planu

VII. REALIZACJA USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU – WNIOSKI I ZALECENIA

VIII. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Załączniki:

Załącznik 1 - mapa ogólnych uwarunkowań przyrodniczych z naniesionymi skutkami oddziaływań
Załącznik 2 - obszar Natury 2000 „Wolin i Uznam”

skala 1:1000
skala 1:50000

I. Cel, zakres i metody opracowania

1. Przedmiot i zakres opracowania

Działając zgodnie z dyspozycjami Studium, opracowaniem ekofizjograficznym i wnioskami złożonymi do planu, przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „C.H. Galeria przy Wjeździe” na obszarze obejmującym część obrębu nr 19 jednostki ewidencyjnej m. Międzyzdroje w Międzyzdrojach, który został oceniony w niniejszej prognozie.

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z art. 51 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 7 listopada 2008r. Nr 199, poz.1227). Ustalenia miejscowego planu obejmują wszystkie punkty z art. 15.1 i art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.1)).

Oceniając projekt planu z punktu widzenia przewidywanych skutków jego realizacji na stan środowiska i życie ludzi, prognozuje się, że na omawianym obszarze wystąpią zarówno pozytywne jak i niekorzystne skutki. Przedmiot planu „C.H. Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach nie wpłynie w istotnym stopniu na przekształcenie obecnego środowiska przyrodniczego, panujące warunki środowiskowe oraz nie spowoduje zubożenia bioróżnorodności biologicznej oraz nie spowoduje znacznego pogorszenia dotychczasowych warunków bytowych fauny i flory. Realizacja założeń planu jest ważną inwestycją, mającą umożliwić wprowadzenie terenów produkcyjno-składowo-magazynowych, działalności produkcyjno-usługowej, terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, infrastruktury technicznej. Wdrożenie rozwiązań wskazywanych przez projekt planu zapobiegnie chaotycznemu zainwestowaniu oraz utracie przestrzeni gminy.

Dla graficznego przedstawienia projektowanych ustaleń planistycznych wykorzystano mapę ogólnych uwarunkowań ekofizjograficznych z naniesionymi skutkami oddziaływań.

Prognoza oddziaływania planu zagospodarowania przestrzennego „C.H. Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach na środowisko, sporządzana jest na obszarze o łącznej powierzchni 9,69ha, ma na celu zidentyfikowanie potencjalnych i rzeczywistych zmian, jakie mogą wystąpić w środowisku w związku z realizacją przewidzianych w przedmiotowej zmianie planu zamierzeń oraz późniejszym wykorzystywaniem powstałych obiektów i infrastruktury. Zadaniem procesu oceny jest między innymi zidentyfikowanie kluczowych źródeł oddziaływań oraz określenie sposobów eliminacji, bądź ograniczania niekorzystnych skutków, jakie mogłyby pojawić się w trakcie realizacji przedsięwzięć realizowanych pod rządami planu.

Podstawą do sporządzenia niniejszej prognozy jest Uchwała Nr III/013/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „C.H. Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach, uchwalonego Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r.

Prognoza składa się z dwóch części:

- *Opisowej* – odzwierciedlająca istniejący stan, wynikający z dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, stan środowiska przyrodniczego na obszarze objętym miejscowym planem „C.H. Galeria przy Wjeździe” w

Międzyzdrojach. Część opisowa zawiera analizę skutków realizacji ustaleń planu dla środowiska oraz formułuje wnioski i zalecenia;

- *Graficznej* – z zaznaczonym obszarem zakresu planu, z uwzględnieniem najważniejszych elementów środowiska przyrodniczego oraz przybliżonym kierunkiem skutków ustaleń planu na środowisko. Opracowanie graficzne wykonano na podkładzie w skali: 1: 1000.

2. Podstawa prawna opracowania prognozy

Prognozę opracowano w oparciu o:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje uchwalonego Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r.
- Uchwała Nr XIX/153/2011 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „C.H. Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach;
- Waloryzację przyrodniczą gminy Międzyzdroje;
- Waloryzacja Przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego;
- Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62, poz. 627 z dnia 20 czerwca 2001r.);
- Ustawę z dnia 18 maja 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z dnia 3 grudnia 2004r.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Z dnia 13 sierpnia 2004 r.);
- Ustawę z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880);
- Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach^{1), 2), 3)} (Dz. U. z dnia 8 stycznia 2013r.);

- Decyzja Rady z dnia 19 grudnia 2002 r. ustanawiająca kryteria i procedury przyjęcia odpadów na składowiska, na podstawie art. 16 i załącznika II do dyrektywy 1999/31/WE(2003/33/WE)(Dz.U.UE L z dnia 16 stycznia 2003r.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków jakimi powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667);
- Ustawę Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r. (Dz. U. Nr 115 poz. 1229 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie warunków, jakie należy spełniać przy odprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 168, poz. 1763);
- Krajową Strategię Ochrony i Umiarkowanego Użytkowania Różnorodności Biologicznej (Warszawa 2003r.)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. Nr 112, poz. 1206 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. (Dz. U. z dnia 11 października 2004r.) w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
- Rozporządzenie Ministra Środowiska o ochronie siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie, zawierające wykazy siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie w Polsce (Dz. U. Nr 106, 2001r., poz. 029);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z dnia 21 października 2004r.);
- Ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie;
- Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami.

3. Materiały źródłowe

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w oparciu o następujące materiały, literaturę i dokumentację:

- Andrzejewski R. *Ekofizjografia i ekologiczne kształtowanie środowiska biotycznego na obszarach zurbanizowanych. Człowiek i środowisko*, t.4, nr 4
- *Atlas Hydrograficzny Polski*. PPWK Warszawa 1983r.;
- *Atlas zasobów, walorów i zagrożeń środowiska przyrodniczego Polski*. PAN Warszawa, 1994r.;

- Bartkowski T. 1986r. *Zastosowanie geografii fizycznej*. PWN Warszawa;
- Kondracki J. 1986r. *Geografia fizyczna Polski*. PWN Warszawa
- Koźmiński Cz. 1983r. *Agroklimat województwa szczecińskiego*. SztTN Szczecin;
- Seneta W. 1973r. *Dendrologia*, PWN Warszawa;
- *Szczegółowa mapa geologiczna Polski 1:50 000*, Arkusz Szczecin 1997r. opracowanie R. Dobracki;
- *Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1: 200 000*, Arkusz Szczecin opracowanie Z. Matkowska, IGW Warszawa 1986r.;
- Uggla J. 1979r. *Gleboznawstwo Rolnicze*. PWN Warszawa;
- Woś A. 1999r. *Klimat Polski*, Wyd. Nauk. PWN Warszawa;
-

4. Uwagi metodyczne do sporządzanej prognozy

W trakcie sporządzania prognozy uwzględniono wymagania wynikające z Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W prognozie skupiono się na opisanu wszystkich aspektów wymienionych w powyższej ustawie w odniesieniu do planu, który uwzględnia wymagania zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Proces opracowywania prognozy oddziaływania na środowisko polega na usystematyzowanej analizie postanowień planu, której celem jest identyfikacja możliwych do ustalenia skutków środowiskowych. Przyjmując, że plan może powodować różnorodne skutki – od negatywnych poprzez neutralne do pozytywnych – jest zasadne przede wszystkim określić trendy zmian jakie mogą zajść w środowisku. Jednocześnie należy uwzględnić, że nie wszystkie ze skutków zaistnieją w ostatecznym wyniku realizacji ustaleń planu. Przeprowadzona w ten sposób analiza, a następnie w zależności od charakteru oraz dominacji przewidywanych oddziaływań zakwalifikowano poszczególne tereny elementarne do odpowiednich kategorii skutków:

- Pozytywnych skutków realizacji ustaleń miejscowego planu na środowisko;
- Neutralnych (brak wpływu) - zachowanie istniejących skutków realizacji ustaleń miejscowego planu na środowisko;
- Zrównoważonych pozytywnych i negatywnych skutków realizacji ustaleń miejscowego planu na środowisko, w tym wody powierzchniowe;
- Negatywnych skutków realizacji ustaleń miejscowego planu na środowisko;

Zastosowany sposób oceny oddziaływań ma umożliwić łatwą identyfikację przedsięwzięć stanowiących potencjalnie największe zagrożenie dla środowiska. Należy jednocześnie zastrzec, że porównywanie ilościowe a tym bardziej próby wzajemnej kompensacji wskazań pozytywnych i negatywnych, w ramach planu lub w porównaniu do innych planów miejscowych, w celu ustalenia czy plan jest mniej lub bardziej „przyjazny środowisku” jest nieuprawnione. Metoda analizy pozwala identyfikować potencjalne kolizje, oceniając je w kategoriach rachunków kosztów – korzyści, tylko tam, gdzie jest to możliwe (np. jeśli planowane przedsięwzięcia posiadają studium wykonalności lub uprawnia takie oceny dostępna wiedza o terenie lub skutkach planowanych działań).

Przyczynami i determinantami zmian w środowisku są: natura realizowanych przedsięwzięć (charakter, skala, lokalizacja, etc.), związane z nimi oddziaływania w fazie budowy, eksploatacji i likwidacji oraz wrażliwość (chłonność) środowiska w rejonie, gdzie przedsięwzięcie powstaje. Należy zatem zdawać sobie sprawę, że realizacja takiego samego przedsięwzięcia w różnych lokalizacjach i/lub w różny sposób może spowodować inne skutki środowiskowe. Zakłada się jednak, że wszystkie przedsięwzięcia realizowane będą w oparciu o zasadę stosowania najlepszej dostępnej techniki (BAT) lub podobne mechanizmy weryfikacji projektów.

4.1. Stopień szczegółowości prognozy

Szczegółowość prognozy odpowiada szczegółowości planu zagospodarowania przestrzennego oraz szczegółowości wymaganej w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wynika także z dostępnych lub możliwych do uzyskania informacji o środowisku (np. opracowanie ekofizjograficzne i wizje lokalne). Szczegółowość opracowania jest większa tam, gdzie wynika to ze specyfiki analizowanego terenu (np. występowanie wartości przyrodniczych lub zagrożeń dla zdrowia ludzi).

5. Przedmiot i cele projektowanego planu oraz jego powiązania z innymi dokumentami

Niniejsze opracowanie dotyczy obszaru określonego Uchwałą Nr III/013/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „C.H. Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach. Na obszarze planu o łącznej powierzchni 9,69ha, wyznacza się tereny elementarne oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1P÷5P - tereny produkcyjno-składowo-magazynowe oraz działalności produkcyjno-usługowej, o łącznej powierzchni 6,5174ha;
- 6P,UH -tereny produkcyjno-składowo-magazynowe, tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, o powierzchni 1,1948ha;
- 7WP - teren wód powierzchniowych, o powierzchni 0,0239ha;
- 8L, 9L – tereny lasów (państwowych) o łącznej pow. 1,0827 ha
- 01KD-Z - teren drogi publicznej klasy zbiorczej – korytarz infrastruktury, o łącznej powierzchni 0,5862ha;
- 02KPJ-I, 03KPJ-I - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdných – korytarze infrastruktury, o łącznej powierzchni 0,2883ha;

Przedmiotem planu są: terenów produkcyjno-składowo-magazynowych, działalności produkcyjno-usługowej, terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, korytarza infrastruktury technicznej, położonych w obrębie nr 19 jednostki ewidencyjnej m. Międzyzdroje, w rejonie ulic Nowomyśliwskiej, Polnej i Mierniczej. Obszar objęty zmianą planu został podzielony na tereny elementarne, dla których ustalono przeznaczenie i zasady użytkowania. Ustalenia zostały sformułowane na dwóch poziomach: ogólne obowiązują na całym obszarze planu, natomiast szczegółowe obowiązują dla danego terenu elementarnego. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że ustalenia projektu planu są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Międzyzdroje, a proponowane rozwiązania przestrzenne dostosowane są do uwarunkowań przyrodniczych terenu wynikających z opracowania ekofizjograficznego.

II. Charakterystyka oraz diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego

1. Położenie i obszar opracowania

Obszar będący przedmiotem niniejszej prognozy położony jest w południowo-zachodnich obrzeżach miasta Międzyzdroje, w rejonie ulic: Polnej, Mierniczej i Nowomyśliwskiej będącej drogą wojewódzką 102, prowadzącą z Międzyzdrojów w kierunku południowym do drogi krajowej nr 3. Teren opracowania znajduje się po przeciwnej stronie miasta niż morze Bałtyckie, dzięki czemu chronione są przed zanieczyszczeniami najcenniejsze obszary miasta - pas wydm nadmorskich oraz plaża. Przedmiotowy teren od wschodu położony jest w odległości przekraczającej pół km od granic Wolińskiego Parku Narodowego. Ogół terenu „C.H. Galeria przy Wjeździe” zajmuje obszar o łącznej powierzchni 9,6933ha. Granice obszaru opracowania są zgodne z załącznikiem do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Rzeźba terenu

Miasto Międzyzdroje położone jest w regionie charakteryzującym się aluwialną budową, tworzącym piaski ułożone w formie wydm pochodzenia holoceniowego, porośnięte nadmorskim borem bażynowym oraz glebami torfowymi.

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego (1994r.) Świnoujście należy do:

- prowincji: Niż Środkowoeuropejski;
- podprowincji: Pobrzeże Południowobałtyckie;
- makroregionu: Pobrzeże Szczecińskie;
- mezoregionu: Uznam i Wolin.

Największą różnicę wysokości terenu można zaobserwować na terenie 5P (nieczynnego składowiska odpadów) i waha się od 11,26m n.p.m. do 0,8m.p.p.m. Naturalna rzeźba terenu na obszarze opracowania prawie w całości została przekształcona antropogenicznie w wyniku rekultywacji obszaru po byłym wysypisku odpadów komunalnych w Międzyzdrojach oraz zainwestowania infrastrukturalnego (zagospodarowania terenu, utwardzenia nawierzchni). Nieczynne składowisko odpadów komunalnych zajmuje powierzchnię 3,27ha i było usytuowane na planie czworokąta. Dnia 31.12.2009 r. została ukończona rekultywacja terenu.

Koncentracja antropogenicznych form ukształtowania terenu ma miejsce szczególnie w obrębie ulic Mierniczej i Nowomyśliwskiej, gdzie znajduje się stacja paliw oraz zakłady usługowe. W najbliższym otoczeniu znajdują się lasy ochronne, indywidualna zabudowa usługowa od strony północno - wschodniej, obiekty usługowe, wczasowo – turystyczne od strony północnej i pas terenów podmokłych ograniczony nasypem kolejowym od południa.

2.1. Główne cechy morfologiczne

Pod względem morfologicznym jest to fragment obniżenia Bramy Świny, stanowiącej rozległą, płaską równinę zbudowaną głównie z piasków eolicznych na wydmach. Wydmy obniżenia Świny występują w postaci trzech różnych wiekowo zespołów wydmowych, tj.

w postaci wydm brunatnych, żółtych i białych. Najstarszą formą są wydmy brunatne powstałe w holocenijskim okresie subborealnym. Tworzą one długie, na ogół proste wały o wysokości 2,0m, malejące ku stronie południowej. Kierunek wałów wydmowych jest różny (równoległy do współczesnego brzegu morskiego). Wysokość wydm białych wynosi zazwyczaj od 5,0 m do 10,0 m, osiągając maksymalnie bezwzględne wartości 20,0 m.

3. Budowa geologiczna

Obniżenia międzywałowe wypełnione są, zwłaszcza w częściach południowych płytkimi torfami. Wydmy żółte, młodsze od wydm brunatnych mierzą wysokość od 2,0 m do 5,0 m i w całości są utrwalone przez porastający je las. Najmłodszymi są wydmy białe. Kierunek wałów wydmowych jest równoległy do współczesnego brzegu morskiego. Wysokość wydm białych wynosi zazwyczaj od 5,0 m do 10,0 m, osiągając maksymalnie bezwzględne wartości 20,0 m. Jak wynika z powyższego obszar opracowania położony jest na obszarze mierzei pokrytej osadami eolicznymi wydm nadbrzeżnych oraz pokrywą osadów biogenicznych związanych z deltą wsteczną Świny.

4. Gleby

Gleby w obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie wyraźnie nawiązują do występujących form geomorfologicznych czwartorzędowych osadów holocenijskich. Na większości terenu przeważają zalegające na piaskach średnich drobne piaski (utwory morskie). W granicach terenu objętego opracowaniem znajdują się gleby silnie zantropizowane, o charakterze budowlanym, nie posiadające znamion charakterystycznych dla gleb naturalnych. Większość gruntów jest zabudowana lub utwardzona. Grunty niezabudowane znajdują się pod stałym naciskiem, przez co nabyły cech gleb antropogenicznych. Gleby industroziemne i urbanoziemne ubogie są w humus oraz mikroflorę i grzyby mikoryzowe. Te niekorzystne warunki glebowe uniemożliwiają rozwój naturalnej roślinności o dużych wymaganiach i stają się miejscem bytowania jedynie dla gatunków o małych wymaganiach siedliskowych oraz o dużej tolerancji ekologicznej. Podłoże znajdujące się pod byłym składowiskiem odpadów komunalnych zbudowane jest z osadów piaszczystych rzeczno-morskich i morskich, na których zalega warstwa gruntów organicznych. Warstwę organiczną tworzą młode torfy, na ogół słabo rozłożone, zawierające około 40-60% materii organicznej. Są to gleby sklasyfikowane jako: (Bi) inne tereny zabudowane, (Bp) budowlane niezabudowane, (Lz) tereny zalesione.

5. Warunki hydrogeologiczne

Obszar opracowania znajduje się w granicy obszaru o wysokich zasobach użytkowych wód podziemnych – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 (GZWP 102 Wyspy Wolin), dla którego w 2000r. opracowano „Dokumentację warunków hydrogeologicznych dla ustalenia ochrony zbiornika wyspy Wolin – GZWP nr 102”. Dokumentacja ta została zatwierdzona przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 5.01.2001r. znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000. Ponadto obszar opracowania znajduje się w rejonie, który posiada zatwierdzone zasoby dyspozycyjne, decyzja Ministra Środowiska z dnia 5.01.2001r. znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000 – „Dokumentacja hydrogeologiczna zasobów dyspozycyjnych wyspy Wolin”. Z dokumentacji tej wynika, że obszar objęty planem znajduje się w jednostce nr 1 – Przytór o powierzchni 40,39 km². Biorąc pod uwagę warunki gruntowe oraz zagrożenie wód podziemnych ascencją wód zasolonych oraz ingresją wód morskich wszelkie działania nie powinny pogarszać stanu wód. W szczególności nie powinno się prowadzić długotrwałych odwodnień budowlanych, a także ze względu na ograniczone

rezerwy zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych. W południowej części opracowania wyznaczony został obszar objęty strefą zagrożenia powodzią – woda 1% (średni poziom prawdopodobieństwa powodzi raz na 100 lat).

Plan gospodarowania wodami w gminie Świnoujście dla obszaru dorzecza Odry (zgodnie z art. 118, stosownie do art.113 ust.1, pkt.1a).

Obszar dorzecza Odry leży w obrębie 4 ekoregionów: Karpat, Równin Wschodnich, Równin Centralnych i Wyżyn Centralnych. Na obszarze dorzecza Odry rozróżnia się regiony wodne Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego, Środkowej Odry, Górnej Odry oraz Warty. Jednostki te różnią się od siebie warunkami występowania wód oraz hydrodynamiką krążenia wód. Na obszarze dorzecza Odry występują w całości lub fragmentarycznie 73 główne zbiorniki wód podziemnych. Większości głównych zbiorników wód podziemnych obejmuje utwory czwartorzędowe. Duże znaczenie mają również zbiorniki paleogeosko–neogeoskie. Zbiornik wyspy Wolin, nr GZWP 102, na obszarze dorzecza Odry, o całkowitej powierzchni 112,2km², o zasobach dyspozycyjnych (szacunkowych) 22,7. Ogólnie, na obszarze dorzecza Odry wyznaczonych jest obecnie: 1735 jednolitych części wód rzek, 4 jednolite części wód przejściowych, 4 jednolite części wód przybrzeżnych, 420 jednolitych części wód jezior. Przy określaniu typów wód przybrzeżnych i przejściowych uwzględnia się dwa zasadnicze parametry abiotyczne, tj. zasolenie oraz pływy. W przypadku estuariów ujść dużych rzek do morza oraz zalewów morskich mogą zachodzić intensywne współoddziaływanie wód rzecznych i morskich.

W granicach polskiej strefy Bałtyku na obszarze dorzecza Odry wyróżniono:

1. dwa typy wód przejściowych:
 - TWI - Lagunowy z substratem mułowym i piaszczystym dla dwóch jednolitych części wód,
 - TWV - Ujściowy z substratem piaszczystym dla dwóch jednolitych części wód;
2. dwa typy wód przybrzeżnych:
 - CWII - Otwarte wybrzeże z klifami i substratem piaszczystym dla dwóch jednolitych części wód,
 - CWIII - Otwarte wybrzeże z substratem piaszczystym z brzegiem wydmowym dla dwóch jednolitych części wód.

Głównymi zagrożeniami na stan wód powierzchniowych i podziemnych dorzecza Odry wynikającymi z oddziaływań i wpływów działalności człowieka są:

- *Zrzuty ścieków komunalnych i przemysłowych.* Na aktualny stan jakościowy wód dorzecza Odry mają wpływ zanieczyszczenia odprowadzane ze źródeł punktowych - głównie z miejscowości o niedostatecznie uporządkowanej gospodarce wodno-ściekowej (najgroźniejsze jest to dla jezior).
- *Działalność górnicza.* Intensywne odwadniania górotworu powodują obniżenie zwierciadła wód podziemnych i prowadzą do powstawania lejów depresyjnych.
- *Składowiska odpadów.* Najbardziej rozpowszechnioną metodą składowania odpadów komunalnych w Polsce jest ich składowanie na składowiskach odpadów, które powinny spełniać odpowiednie wymogi aby nie wywierały negatywnego oddziaływania na środowisko wodne. Największym zagrożeniem dla wód są wody odciekowe pochodzące z niezabezpieczonych, źle izolowanych składowisk, jak również woda dostarczana wraz z odpadami oraz pochodząca z rozkładu substancji organicznych. Szczegółowe wymagania dotyczące eksploatacji składowisk oraz

stosowanych metod zabezpieczenia przed infiltracją zanieczyszczonego określają stosowne rozporządzenia.

- *Skażenia środowiska gruntowo-wodnego.* Podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę gospodarki komunalnej, rolnictwa i przemysłu w dorzeczu Odry są zasoby wód powierzchniowych (>84%) z czego ok. 70% przeznaczana jest na cele przemysłowe.

6. Wody powierzchniowe

Teren opracowania należy do zlewni Pomorza na Wyspie Wolin od Świny do Dziwny. Zlewnia Pomorza obejmuje wąski pas wybrzeża, który w całości na obszarze wydmowym jest zalesiony. Dział wodny między Morzem Bałtyckim a Zalewem Szczecińskim biegnie kulminacjami wydm nadmorskich. W granicach opracowania wody powierzchniowe występują w postaci sztucznych cieków stałych i okresowych ujętych w system rowów melioracyjnych zapewniających prawidłowy spływ wód opadowych z terenu zrehabilitowanego składowiska oraz terenów przyległych. Od strony zachodniej i południowej składowiska odpadów, w niewielkich zagłębieniach terenu, w okresie wiosennych roztopów lub po intensywnych opadach mogą wystąpić podtopienia wynikające z wysokiego poziomu wód gruntowych występujących na tym obszarze. W południowej części opracowania wyznaczony jest obszar objęty strefą zagrożenia powodzią – woda 1% (zał.1).

7. Wody podziemne

Wody podziemne na terenie byłego składowiska odpadów objęte są systemem sieci monitoringowej, na którą składają się następujące punkty obserwacyjne: piezometr P1 (usytuowany od strony dopływu wód podziemnych w rejon składowiska), piezometr P1a oraz P9 (zlokalizowany od strony odpływu wód podziemnych z rejonu składowiska). Na obszarze objętym opracowaniem wody gruntowe występują bardzo płytko, w związku z tym analizowany teren znajduje się w rejonie potencjalnych podtopień.

8. Klimat

Według klasyfikacji klimatycznej Cz. Koźmińskiego, obszar opracowania znajduje się na pograniczu I i II krainy klimatycznej, tj. Zalewu Szczecińskiego i Pobrzeża Dziwnowsko – Kołobrzeskiego, rozciągającego się kilkunastokilometrowym pasem wzdłuż brzegu. Jak już wspomniano region ten odznacza się szeregiem cech charakterystycznych dla klimatu morskiego. Bałtyku, począwszy od Międzyzdrojów i Wolina aż po wschodnią granicę województwa. Międzydroje charakteryzują się swoistymi warunkami klimatycznymi: dość ciepłymi i raczej łagodnymi zimami, na ogół chłodnym latem i stosunkowo silnymi i częstymi wiatrami oraz przeciętnymi opadami. Ukształtowanie i pokrycie terenu opracowania w znacznym stopniu wpływają na zmianę wymienionych wyżej parametrów. Wystawa terenu wskazuje na dobre warunki solarne (uprzywilejowane pod względem nasłonecznienia) i dobre przewietrzanie. Wiatry mogą osiągnąć znaczne prędkości i powodować uciążliwości dla mieszkańców, przy czym ich siła jest w bardzo dużym stopniu łagodzona przez zadrzewienia i sąsiadujące kompleksy leśne.

Typy lokalnych warunków biotopoklimatycznych

Wyżej podana charakterystyka ogólna nie oddaje zmienności warunków pogodowych występujących w warstwie atmosfery przylegającej do powierzchni gruntu. Warunki biotopoklimatyczne obszaru opracowania kształtowane są głównie przez ukształtowanie

terenu oraz przez charakter tzw. powierzchni czynnej (granicznej atmosferą a podłożem) oraz przez parametry i wzajemne relacje zabudowy i terenów otwartych w otoczeniu.

Na obszarze opracowania występuje topoklimat:

– płaskiej równiny w dużej części zabudowanej z dużą ilością zieleni wysokiej (warunki dobre):

- dobre nasłonecznienie;
- w miarę dobre warunki wilgotnościowe;
- nieznacznie osłabione przewietrzanie;
- brak zagrożenia inwersji termicznych i występowania mgieł radiacyjnych;
- temperatury i wilgotności powietrza (wilgotność podwyższona).

9. Zanieczyszczenie powietrza i hałas

Politykę zwalczania hałasu w środowisku, na który narażeni są mieszkańcy Unii Europejskiej reguluje dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 25 czerwca 2002r. w sprawie oceny i zarządzania hałasem w środowisku (2002/49/WE). Celem dokumentu jest wspólne dla wszystkich państw członkowskich unikanie, zapobieganie oraz zmniejszenie szkodliwych skutków narażenia ludzi na działanie hałasu. Dyrektywa wprowadziła ujednoczone wskaźniki oceny hałasu, stosowane zarówno do ustalania jak i kontroli warunków korzystania ze środowiska w odniesieniu do jednej doby (L_{AeqD^2} L_{AeqN^2}) jak i do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony środowiska ($LDWN^2$ i LN^2).

Dopuszczalny poziom hałasu projektowanych tras komunikacyjnych:

- na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie może przekraczać wartości:
 - 60 dB w porze dziennej tj. w godzinach 6-22;
 - 50 dB w porze nocnej tj. w godzinach 22-6;

Na terenie Gminy Międzyzdroje nie ma zlokalizowanych punktów monitoringu powietrza. Najbliższy punkt znajduje się w Kamieniu Pomorskim. Wyniki badań z punktu zlokalizowanego z Kamieniu Pomorskim nie mogą być traktowane jako reprezentatywne dla całego obszaru powiatu, ponieważ miasto charakteryzuje się większym rozwojem komunikacyjnym i urbanizacyjnym w porównaniu z obszarami położonymi nad morzem, w odległości od centrum powiatu. Większość funkcji terenu przewidziane w zmianie planu wiążą się z występowaniem tych niedogodności jednak zgodnie z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z klasyfikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U.158, poz.1105) w celu realizacji planowanych inwestycji niezbędne jest uzyskanie zgody na realizację powyższych przedsięwzięć.

W celu skutecznej ochrony środowiska przed nadmiarem hałasu należy:

- zinventaryzować źródła emisji hałasu do środowiska;
- wyszukiwać tzw. „obszary szczególnej uciążliwości dla środowiska”;
- prowadzić badania (monitoring) w środowisku chronionym akustycznie;
- prowadzić systematycznie pomiary hałasu komunikacyjnego i przemysłowego;
- wdrażać technologie (urządzenie) charakteryzujące się niskimi emisjami hałasu do środowiska;
- stosować maszyny i urządzenia o obniżonej hałaśliwości;
- budować ekrany akustyczne w miejscach o dużej uciążliwości hałasu drogowego;
- zakładać pasy zieleni ochronnej (izolacyjne).

Występowanie źródeł uciążliwości aerosanitarnych i akustycznych na przedmiotowym obszarze wynika z jego położenia w przemysłowej części miasta Międzyzdroje. Zanieczyszczenia powietrza (spalinami zawierającymi związki metali ciężkich takich jak tlenki azotu, tlenki węgla, węglowodory, związki ołowiu i siarki, cząsteczki sadzy) oraz hałas związany z ruchem drogowym będą występowały o różnym nasileniu w zależności od danej funkcji terenu. Drugim typem zanieczyszczeń powietrza generowanych ruchem kołowym są jego zapylenie powstające w wyniku ścierania się nawierzchni dróg oraz opon samochodowych. Ruch drogowy emituje hałas, którego natężenie jest wprost proporcjonalne do liczby znajdujących się tam pojazdów. Największe niedogodności na przedmiotowym obszarze wynikają z bezpośredniego sąsiedztwa z linią kolejową (Szczecin – Świnoujście) oraz z drogą wojewódzką 102. Hałas kolejowy generowany jest poprzez drgania szyn, wagonów jak i całego taboru w tym w szczególności powierzchni bocznych kół. Drgania te są źródłem hałasu, który nosi nazwę hałasu toczenia. Jest on tym większy im większe zużycie faliste toru. Kolejnym rodzajem hałasu generowanego poprzez poruszające się pociągi jest hałas powstający w skutek ruszania i zatrzymywania się pociągów. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż na poziom hałasu generowanego przez pojazdy szynowe ma również wpływ stan techniczny taboru i torowisk.

Olfaktometria – klasyfikacja metod pomiarów odorymetrycznych może być dokonana przy uwzględnieniu różnego rodzaju kryteriów, mierzonych właściwości zapachu, celu pomiaru i stosowanych technik. Zlokalizowane w obszarze opracowania zamknięte wysypisko odpadów komunalnych nie powinno mieć wpływu na jakość warunków aerosanitarnych. Podczas prac rekultywacyjnych na czaszy składowiska zaprojektowano kominki wywiewne Ø 300 w formie studni umieszczonych na warstwie odgazowania. Studnie wypełnione są w dolnej części biologicznym filtrem dezodorującym. W górnej części studni zaprojektowano rurę wywiewną perforowaną wystającą ok. 45 cm ponad studnię.

Reasumując, stan aerosanitarny terenu objętego opracowaniem na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „C.H. Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach można określić jako zadowalający, ponieważ występujące zanieczyszczenia powietrza są minimalizowane przez silnie wiejące od strony morza wiatry, dzięki czemu następuje dobre przewietrzanie.

10. Szata roślinna

10.1. Roślinność potencjalna

Czynnikiem korzystnie wpływającym na walory przyrodnicze opisywanego miejsca jest obecność kompleksów leśnych, które poprzez produkcję tlenu, tłumienie hałasu, pochłanianie zanieczyszczeń powietrza wpływają dodatnio na warunki klimatyczne obszaru opracowania. Na terenie obwodu ochronnego Nadleśnictwa Międzyzdrojów dominuje Las mieszany świeży [LMśw] z gatunkami dominującymi oraz domieszkowymi:

Tabela 1.

L.p.	Gatunek – nazwa łacińska	Gatunek – nazwa polska
1	<i>Pinus sylvestris</i>	sosna pospolita
2	<i>Fagus sylvatica</i>	buk zwyczajny
3	<i>Quercus robur</i>	dąb szypułkowy
4	<i>Quercus petraea</i>	dąb bezszypułkowy
5	<i>Betula pendula</i>	brzoza brodawkowata

6	<i>Sorbus sp.</i>	jarząb
7	<i>Frangula alnus</i>	kruszyna pospolita
8	<i>Corylus</i>	leszczyna
9	<i>Maianthemum bifolium</i>	konwalijka dwulistna
10	<i>Oxalis acetosella</i>	szczawik zajęczy
11	<i>Hieracium murorum</i>	jastrzębiec leśny
12	<i>Fragaria vesca</i>	poziomka pospolita
13	<i>Calamagrostis arundinacea</i>	trzcinnik leśny
14	<i>Convallaria majalis</i>	konwalia majowa
15	<i>Hepatica nobilis</i>	przylaszczka pospolita
16	<i>Stellaria holostea</i>	gwiazdnica wielkokwiatowa
17	<i>Carex digitata</i>	turzyca palczasta
18	<i>Ajuga reptans</i>	dąbówka rozłogowa
19	<i>Melica nutans</i>	perłówka zwisła
20	<i>Poa nemoralis</i>	Wiechlina gajowa

Omawiane, potencjalne zbiorowisko zajmuje najczęściej gleby rdzawe właściwe i rdzawe bielcowe utworzone na piaskach luźnych i słabogliniastych (niekiedy z niższymi warstwami: pyłem piaszczystym lub piaskiem gliniastym). Występujące, leśne zbiorowiska roślinne można podzielić na: Kwaśną buczynę pomorską (*Luzulo Pilosae-Fagetum*), Las mieszany (*Fago-Qercetum*), Las sosnowo – dębowy (*Pino-Qercetum*). Drzewostan lasu mieszane świeżego uzależniony jest od warunków geoklimatycznych, w warunkach naturalnych w północno – zachodniej Polsce dominuje buk. Drzewostan często jest dwupiętrowy – dolne piętro porastają gatunki liściaste. Dobrze rozwinięta jest warstwa krzewów, utworzona z trzmieliny brodawkowej (*Euonymus verrucosus*), kruszyny (*Frangula*) oraz podrostu drzew: brzoź, buków, dębów, świerków, jodeł. Na obszarach morenowych Krainy Bałtyckiej występuje acidofilna dąbrowa – ten typ lasu mieszane świeżego często ulega deformacji w wyniku zbyt intensywnego gospodarowania tego siedliska oraz wprowadzenia zbyt dużej ilości gatunków iglastych (sosny, świerka), co powoduje jego stopniową degradację. Wzdłuż brzegów Zatoki Pomorskiej występuje nadmorski sosnowy bór bażynowy (*Empetro nigri-Pinetum*), przechodzący brzegami Świny w grąd subatlantycki bukowo-dębowo-grabowy (*Stellario-Carpinetum*) w postaci ubogiej z mszarami wysokotorfowiskowymi (*Sphagnetalia magellanici*).

10.2. Roślinność rzeczywista

Na przeważającej części obszaru (na terenach elementarnych: 5P, 6P,UH oraz fragmencie 2P) objętego planem przeważa zieleń nieurządzona. Występujące, rzeczywiste zbiorowiska roślin zielnych są charakterystyczne dla zbiorowisk synantropijnych. Fitocenozy synantropijne należą do zespołów pospolitych, dominujących w granicach obszarów przeobrażonych antropogenicznie. Utworzone są z gatunków roślin o niewielkich wymaganiach siedliskowych oraz o dużej tolerancji ekologicznej. Zespołów tych nie tworzą gatunki unikatowe, rzadkie oraz zagrożone wyginięciem. Wartość biocenotyczna zbiorowisk synantropijnych roślinności zielnej jest znikoma i nie mają one decydującego wpływu na kształtowanie bioróżnorodności faunistycznej. Wiele gatunków roślin rozpowszechnionych na terenie objętym prognozą reprezentują zbiorowiska ruderalne, złożone z terofitów, klasy zespołów komosowatych *Chenopodietea* jak również bylin należącej do klasy *Artemisietea*. Fitocenozy ruderalne świadczą o degradacji przyrodniczej

siedlisk i nie przyczyniają się do podnoszenia walorów estetycznych krajobrazu. Występująca na przedmiotowym obszarze zieleń znajduje się pod ciągłym wpływem różnych oddziaływań antropogenicznych, charakterystycznych dla środowiska miejskiego. Szczególnie silne są antropogeniczne oddziaływania związane z intensywnym użytkowaniem produkcyjno-usługowym prawie całej powierzchni terenu. Obecna zieleń jest zdegradowana i nie przedstawia znacznej wartości biologicznej.

Zieleń urządzoną niską w głównej mierze tworzą trawniki towarzyszące zabudowie usługowej. Powierzchnia trawników poddawana jest procesom pielęgnacyjnym (strzyżenie, nawożenie). Tereny zieleni urządzonej powstały także w wyniku przeprowadzenia rekultywacji nieczynnego składowiska odpadów komunalnych.

Zieleń nieurządzoną niską – silne oddziaływania antropogeniczne ze strony środowiska miejskiego powodują, że w granicach terenów zabudowanych i zainwestowania występują zbiorowiska synantropijne roślinności zielnej. Są to typowe gatunki roślin, charakterystyczne dla terenów zabudowanych. W miejscach nie objętych pielęgnacją rozwijają się gatunki o niewielkich wymaganiach siedliskowych i dużej tolerancji ekologicznej. Są to gatunki reprezentujące zbiorowiska roślinności ruderalnej, złożone z bylin należących do klasy *Artemisietea* i rzędu *Onopordetalia acanthii*, jak też gatunki należące do zbiorowisk ruderalnych złożonych z terofitów, zaliczanych do klasy zespołów komosowatych *Chenopodietea* i rzędu *Sisymbriion*. Omawiane zbiorowiska roślin synantropijnych, należą do zespołów pospolitych, dominujących w granicach obszarów przeobrażonych antropogenicznie - utworzone są z gatunków roślin o niewielkich wymaganiach siedliskowych oraz o dużej tolerancji ekologicznej. Wartość biocenotyczna zbiorowisk synantropijnych roślinności zielnej jest znikoma i nie mają one decydującego wpływu na kształtowanie bioróżnorodności faunistycznej.

Roślinność drzewiasta – na przedmiotowym terenie występują również niewielkie skupiska drzew głównie tworzone przez sosny zwyczajne (*Pinus sylvestris*) i klony polne (*Acer campestre*) oraz pojedyncze okazy kasztanowców zwyczajnych (*Aesculus hippocastanus*), lip (*Tilia*), wierzb (*Salix*), olch (*Alnus*), topoli (*Populus*) i dębów (*Quercus*). W zachodniej części opracowania występuje kompleks lasów mieszanych bukowo-dębowo- sosnowych (*Fago-Quercetum*), pełniących funkcje wodochronne i glebochronne.

Na terenie objętym zmianą planu nie występują rzadkie gatunki roślin, zagrożone wyginięciem, pomniki przyrody.

10.3. Roślinność prawnie chroniona

Według danych zawartych w Waloryzacji przyrodniczej gminy Świnoujście, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną na obszarze objętym niniejszą prognozą brak jest występowania gatunków roślin objętych ochroną prawną (zarówno ścisłą jak i częściową).

11. Świat zwierzęcy

O zróżnicowaniu faunistycznym oraz liczebności poszczególnych populacji gatunków zwierząt w znacznym stopniu decyduje bioróżnorodność siedlisk roślinnych. Znajdujące się w granicach administracyjnych gminy Międzyzdroje wybrzeże morskie wraz z ciągnącymi się wzdłuż niego nadmorskimi lasami są trasą całorocznych wędrówek różnych gatunków ptaków (na klifach znajdują się miejsca lęgowe ptaków). Wybrzeże morza Bałtyckiego wzdłuż granicy gminy to ważny obszar zimowania wielu gatunków ptactwa, oraz korytarz migracyjny o znaczeniu kontynentalnym. Bezpośrednio na obszarze opracowania rozwój

infrastruktury technicznej przyczynił się do tworzenia niemożliwych do pokonania barier, które uniemożliwiają swobodną migrację fauny bytującej w środowisku lądowym. Na podstawie Waloryzacji przyrodniczej gminy Międzyzdroje można stwierdzić iż objęty opracowaniem obszar znajduje się poza granicami najważniejszych stref faunistycznych, mających istotne znaczenie dla ochrony i występowania przedstawicieli bezkręgowców, ornitofauny, teriofauny, jak również nie przebiega przez istotne dla zwierząt korytarze ekologiczne. W okresie wykonywania opracowania nie stwierdzono w granicach objętych prognozą oddziaływania na środowisko obszarów stałego bytowania i gniazdowania gatunków zwierząt podlegających ochronie prawnej. Z punktu widzenia ochrony bioróżnorodności faunistycznej oraz szlaków migracji omawiany teren nie należy do obszarów cennych i wymagających szczególnej ochrony, jednakże nie będzie bezkolizyjny z jej bioróżnorodnością. W wyniku wizji lokalnej oraz udostępnionych materiałów na obszarze bezpośrednio objętym opracowaniem nie stwierdzono gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Z punktu widzenia ochrony bioróżnorodności faunistycznej oraz szlaków migracji fauny omawiany teren nie należy do obszarów cennych i wymagających szczególnej ochrony, jednakże nie można w sposób jednoznaczny stwierdzić, iż jego dalsze zainwestowanie będzie całkowicie bezkolizyjne z występującą tam bioróżnorodnością.

12. Walory krajobrazowe

Obszar objęty prognozą posiada cechy swoiste dla krajobrazu przemysłowego, gdzie dominują twory antropogeniczne (utwardzone powierzchnie, zabudowa kubaturowa, składowiska) typowe dla obszarów poddanych silnej antropopresji, co uniemożliwia swobodny, spontaniczny rozwój roślinności naturalnej. Omawiane warunki siedliskowe są jedynie dogodne dla rozwoju roślinności niskiej nieurządzonej, nieużytków, jednak ich wartość krajobrazowa jest niewielka. Wyróżniającym się krajobrazowo elementem pokrycia znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania są duże kompleksy leśne (które znajdują się również w zachodnim fragmencie niniejszego opracowania). Bezpośrednio teren opracowania posiada znikome wartości krajobrazowe, istnieje jako antropologiczna forma ukształtowania terenu w wyniku skoncentrowanego zainwestowania oraz rekultywacji nieczynnego składowiska odpadów komunalnych. Na większości terenu występuje albo darń, albo odkryta pokrywa gleb z niewielkimi kępami drzew. Zieleń urządzona do postaci trawników oraz pojedynczych nasadzeń występuje bezpośrednio przy zakładach usługowych oraz stacji paliw

Prace związane z realizacją przedsięwzięcia uwzględniły lokalne uwarunkowania przyrodnicze, gruntowo-wodne, istniejącą infrastrukturę i zagospodarowanie przestrzenne. W celu bezpiecznej dla środowiska realizacji przedsięwzięcia, spełnione zostały następujące warunki:

- dopuszczenie do pracy sprawnego sprzętu budowlanego;
- zachowanie reżimów technologicznych;
- utrzymanie terenu budowy i wykopów w stanie bez wody stojącej;
- podejmowanie wszelkich, uzasadnionych kroków mających na celu stosowanie się do przepisów i norm w zakresie ochrony środowiska;
- unikanie uciążliwości dla osób lub własności społecznej i innej a wynikające ze skażenia, hałasu lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania.

III. Obszary i obiekty prawnie chronione

1. Obszary sieci Natura 2000

Obszary Natura 2000 to program utworzenia w krajach Unii Europejskiej wspólnego systemu (sieci) obszarów objętych ochroną przyrody. Podstawą dla tego programu jest Dyrektywa Ptasia (*Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa - wcześniej dyrektywa Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa*), *Dyrektywa Siedliskowa /Habitatowa (Dyrektywa Siedliskowa - Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory)* oraz szereg innych rozporządzeń i dokumentów wykonawczych. Celem programu jest zachowanie określonych typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków, które uważa się za cenne i zagrożone w skali całej Europy i wymienia w załącznikach Dyrektyw. W ramach programu wyznaczone zostają tzn. Obszary specjalnej ochrony ptaków oraz Specjalne obszary ochrony siedlisk, na których obowiązują specjalne regulacje prawne.

W rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami) bezpośrednio na obszarze opracowania nie występują prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu, miejsca o dużej wartości przyrodniczo-krajobrazowej, brak jest również występowania gatunków roślin i zwierząt prawnie chronionych. W związku z powyższym nie mają tu zastosowania przepisy z rzeczonyj Ustawy, a w szczególności art. 33 art. 1 i 2, który zabrania podejmowania działań mogących w znaczny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. Południowo-zachodni fragment obszaru opracowania zawiera specjalny obszar ochrony siedlisk „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019). Jednocześnie należy zaznaczyć, iż obszar prognozy znajduje się niedaleko obszarów specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pomorska” (kod obszaru PLB 990002), specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Ostoja na Zatoce Pomorskiej” (kod obszaru PLH 990002), których granicę wyznaczają wody morza Bałtyckiego.

1.1. Siedliska

Na podstawie Waloryzacji przyrodniczej gminy Międzyzdroje, Waloryzacji przyrodniczej województwa zachodniopomorskiego oraz informacji uzyskanych od RDOŚ Szczecin, stwierdzono iż w południowo-zachodnim fragmencie obszaru planu zlokalizowany jest obszar Natura 2000 - Specjalny obszar ochrony siedlisk „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH320019)

- Rodzaj siedliska przyrodniczego o znaczeniu wspólnotowym (*ang. Natural habitat types of Community interest*), występującego na terenie Unii Europejskiej, które:
 1. jest zagrożone zanikiem w swoim naturalnym zasięgu lub
 2. ma niewielki naturalny zasięg w wyniku regresji lub w związku ze swoimi wewnętrznymi, przyrodniczymi właściwościami lub
 3. stanowi wybitny przykład typowych cech jednego lub więcej z pięciu wymienionych regionów biogeograficznych: alpejskiego, atlantyckiego, kontynentalnego, makronezyjskiego lub śródziemnomorskiego;

W granicach opracowania brak jest występowania:

- Priorytetowych rodzajów siedlisk przyrodniczych (*ang. Priority natural habitat types*) - rodzajów siedlisk przyrodniczych zagrożonych zanikiem, które występują na terenie Unii Europejskiej i za których ochronę Wspólnota Europejska ponosi

szczególną odpowiedzialność w związku z tym, że znacząca część ich naturalnego zasięgu znajduje się na terenie Unii Europejskiej.

Jednocześnie zasadnym jest stwierdzenie, iż obszar prognozy znajduje się niedaleko obszarów specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pomorska” (kod obszaru PLB990002), specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Ostoja na Zatoce Pomorskiej” (kod obszaru PLH990002), których granicę wytyczają wody morza Bałtyckiego.

Specjalny obszar ochrony siedlisk „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH320019) - Obszar stanowi samodzielną jednostkę fizyczno-geograficzną, tj. mezoregion wysp Uznam i Wolin. Wyspy oddziela od siebie cieśnina Świny, zaś od lądu na zachodzie po stronie niemieckiej Piana, na wschodzie natomiast Dziwna. Obejmuje dwie wyspy: Wolin i Uznam, razem z 5-cio kilometrowym pasem wód przybrzeżnych pomiędzy Karnolicami i Lubinem (500 m szerokości; wody są płytkie do 1,5 m). Obszar ten zajmuje zachodni fragment obszaru objętego prognozą. Łącznie w obszarze zidentyfikowano 30 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, a wśród nich siedliska priorytetowe. Do takich należą: nadmorskie wydmy szare (doskonale wykształcone i zajmujące największą powierzchnię), nadmorskie wrzosowiska bażynowe, murawy kserotermiczne ze stanowiskami storczyków, żywe torfowiska wysokie, torfowiska nakredowe, bory i lasy bagienne. Ogółem wyróżniono tu ponad 60 zbiorowisk roślinnych o naturalnym charakterze (lasy, zarośla, zbiorowiska nabrzeżne, piaskolubne, wodnobłotne, słonorośla). W ostoi występuje bogata fauna - stwierdzono tu 20 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG, w tym szczególnie licznie bezkręgowce z priorytetową pachnicą dębową (*Osmoderma eremita*). Zagrożone wyginięciem w skali światowej żubry występują tylko w zamkniętej hodowli restytucyjnej w Wolińskim Parku Narodowym, na kilkunastu hektarach ogrodzonego kompleksu lasu. Na terenie obszaru leży ostoja ptasia o randze europejskiej Delta Świny E01. Główne zagrożenia dla tego obszaru stanowią: 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 powoduje straty w lęgach wielu ptaków, porzucanie tradycyjnych sposobów użytkowania ziemi (wypas i koszenie) umożliwiają rozwój szuwarów trzcinowych i wysokich, kępiastych traw, oddziaływania antropogeniczne: kłusownictwo, zanieczyszczenia środowiska (bliskość portu, składowisko odpadów, dzikie wysypiska odpadów).

Na obszarze ostoi można spotkać gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej:

Tabela 1.

I.p.	Gatunek – nazwa łacińska	Gatunek – nazwa polska
1.	<i>Gavia stellata</i>	nur rdzawoszyi
2.	<i>Gavia arctica</i>	nur czarnoszyi
3.	<i>Podiceps auritus</i>	perkoz rogaty
4.	<i>Botaurus stellaris</i>	bąk
5.	<i>Porzana porzana</i>	kropiatka
6.	<i>Crex crex</i>	derkacz
7.	<i>Charadrius alexandrinus</i>	sieweczka morska
8.	<i>Philomachus pugnax</i>	batalion
9.	<i>Bubo bubo</i>	puchacz
10.	<i>Asio flammeus</i>	sowa błotna

oraz 17 gatunków ptaków migrujących niewymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej m.in.:

Tabela 2.

l.p.	Gatunek – nazwa łacińska	Gatunek – nazwa polska
1.	<i>Anser anser</i>	gęgawę
2.	<i>Tadorna tadorna</i>	ohara
3.	<i>Anas penelope</i>	świstuna
4.	<i>Anas crecca</i>	cyraneczka
5.	<i>Anas querquedula</i>	cyranka

Gatunki zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej:

Tabela 3.

l.p.	Gatunek – nazwa łacińska	Gatunek – nazwa polska
1.	<i>Myotis myotis</i>	nocek duży
2.	<i>Castor fiber</i>	bóbr europejski
3.	<i>Lutra lutra</i>	wydra
4.	<i>Halichoerus grypus</i>	foka szara
5.	<i>Bison bonasus</i>	żubr introdukowany
6.	<i>Triturus cristatus</i>	traszka grzebieniasta
7.	<i>Bombina bombina</i>	kumak nizinny
8.	<i>Unio crassus</i>	skójka gruboskorupowa
9.	<i>Lucanus cervus</i>	jelonek rogacz
10.	<i>Osmoderma eremita</i>	pachnica dębowa
11.	<i>Cerambyx cerdo</i>	kozioróg dębosz

IV. Informacja o głównych celach i zawartości projektu planu

1. Cel opracowania projektu planu

Niniejsze opracowanie dotyczy obszaru określonego Uchwałą Nr III/013/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 22 grudnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „C.H. Galeria przy Wjeździe” na obszarze obejmującym część obrębu nr 19 jednostki ewidencyjnej m. Międzyzdroje w Międzyzdrojach, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonej Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r. Przedmiotem planu są: tereny produkcyjno-składowo-magazynowe, usług handlu wielko-powierzchniowego, wody płynącej oraz korytarz infrastruktury, zajmujące łączną powierzchnię 9,69ha.

2. Ustalenia projektu planu

Przedmiotem planu jest zapewnienie ładu przestrzennego, ustanowienie zasad zabudowy przyszłych terenów inwestycyjnych, ustalenia kompozycji, form zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalenia ekologiczne, komunikacyjne i ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej. Obszar objęty projektem planu podzielony został na tereny elementarne, dla których ustalono przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia zostały sformułowane na dwóch poziomach: ogólne obowiązują na całym

obszarze planu, natomiast szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie obydwie poziomy ustaleń w ten sposób, że ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane ustaleniami szczegółowymi.

W granicach obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, które symbolami oznaczono na rysunku planu:

P - tereny produkcyjno-składowe-magazynowe oraz produkcyjno-usługowe;

UH - tereny usług handlu wielkopowierzchniowego z usługami;

WP – teren cieków wodnych;

KD-Z – korytarz infrastruktury, droga publiczna;

KPJ-I - korytarz infrastruktury, tereny komunikacji;

Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

Ustalenia szczegółowe zawarto w następujących grupach:

- ustalenia funkcjonalne;
- ustalenia ekologiczne;
- ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- ustalenia zasad parcelacji;
- ustalenia komunikacyjne;
- ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej.

3. Powiązania ustaleń projektu planu z innymi dokumentami

Szczegółowa analiza najważniejszych komponentów środowiska przyrodniczego oraz ocena jego stanu faktycznego wraz z identyfikacją potencjalnych i rzeczywistych zagrożeń przeprowadzona została w opracowaniu ekofizjograficznym. Proponowane w projekcie planu rozwiązania przestrzenne dostosowane są do uwarunkowań przyrodniczych terenu wynikających z tego opracowania. Na podstawie tych uwarunkowań zostały ustalone kierunki zachowania prawidłowych warunków funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Ogólnie należy stwierdzić, że ustalenia projektu planu w zakresie ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego są zgodne z wytycznymi ekofizjograficznymi.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że ustalenia projektu miejscowego planu są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje, uchwalonego Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r.

Opracowanie w pełni uwzględnia kierunki i zasady polityki przestrzennej określone w powyższym Studium, w szczególności poprzez:

- uwzględnienie przyjętego w Studium przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów;
 - zbilansowane gospodarowanie przestrzenią, optymalne zachowanie terenów otwartych.
- Zgodne ustalenia omawianego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium stanowią ich rozwinięcie i/lub uszczegółowienie.

4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu

Obecnie obszar objęty zmianą planu w swoich granicach zawiera przewagę terenów zurbanizowanych (w tym nieczynnego składowiska odpadów) nad terenami biologicznie czynnymi, spośród których można wyszczególnić: dużą powierzchnię zieleni nieurządzonej niskiej, którą budują głównie zbiorowiska roślin synantropijnych, zieleń urządzonej niskiej oraz tereny zadrzewione (niewielkie kępy drzew). Pozostałe tereny stanowią nawierzchnie

utwardzone nieprzepuszczalne (place, parkingi, drogi utwardzone) oraz tereny zabudowane: obiekty produkcyjno-składowo-magazynowe, obiekty usługowe.

Koncentracja antropogenicznych form ukształtowania terenu ma miejsce szczególnie w obrębie ulic Mierniczej i Nowomyśliwskiej, gdzie znajduje się stacja paliw oraz zakłady usługowe, od strony północno-wschodniej znajduje się zabudowa usługowa i obiekty usługowe. W północnej części opracowania zlokalizowane są obiekty wczasowo-turystyczne, a południowy fragment to ograniczone nasypem kolejowym podmokłe tereny.

W związku z powyższym omawiany obszar nieustannie podlega działaniu czynników antropogenicznych, grunty niezabudowane, lecz poddawane stałym naciskom utraciły swoje biologiczne właściwości, nabierając cech właściwych gruntom zurbanizowanym. Ponadto brak planu utrzyma dotychczasowe, dość chaotyczne zagospodarowanie przedmiotowych terenów, jak również może opóźnić wprowadzenie kompleksowych rozwiązań modernizacji oraz wprowadzenia nowej infrastruktury technicznej. Zaniechanie realizacji ustaleń planu mogłoby spowodować utrzymanie istniejącego stanu środowiska lub też nawet jego pogorszenie – w przypadku, gdyby nie byłyby realizowane ustalenia zapewniające utrzymanie pożądanego stanu środowiska. Brak realizacji projektu planu może skutkować dalszą degradacją środowiska na skutek niekontrolowanego wykorzystania nieużytków oraz negatywnie wpłynąć na utrzymanie walorów krajobrazowych powyższego terenu, ponieważ plan określa między innymi minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz wprowadzają nowy program zieleni urządzonej. Brak wprowadzenia zapisów planu niekorzystnie wpłynie na pogorszenie jakości życia i zdrowia ludzi, ponieważ ustalenia ogólne nakazują uzyskanie pozytywnych wyników ekspertyz geotechnicznych, dopuszczających możliwość posadowienia projektowanej zabudowy i/lub rozbudowy istniejącej. Zapisy planu zakazują lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska, wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska.

V. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym

Planowane przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje, w obrębie nr 19 jednostki ewidencyjnej m. Międzyzdroje nie koliduje z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym (Dyrektywy Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979r. – Dyrektywa Ptasia, Konwencja o obszarach wodno – błotnych mających znaczenie międzynarodowe z dnia 2 lutego 1971r.), wspólnotowym i krajowym. Obszar opracowania terytorialnie nie tworzy oraz bezpośrednio nie graniczy z: Parkiem Narodowym, Rezerwatem Przyrody. Na omawianym obszarze planu brak jest pomników przyrody zarówno ożywionej jak i nieożywionej.

Podstawowym celem uwzględnionym podczas sporządzania projektu planu był trwały, stabilny i zrównoważony rozwój dla osiągnięcia ładu społecznego, ekonomicznego, ekologicznego i przestrzennego, zgodny z założeniami Dyrektywy Siedliskowej (Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 roku). Ustalenia projektu planu zawierają zapisy nakazujące uzyskanie wszelkich, niezbędnych decyzji zgodnych z przepisami odrębnymi, w związku z realizacją inwestycji dopuszczonych planem w zakresie oddziaływania na zlokalizowany w południowo-zachodnim fragmencie opracowania obszar Natura 2000: Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019).

VI. Prognoza oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń planu

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje, w obrębie nr 19 jednostki ewidencyjnej miasta Międzyzdroje „C.H. Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach, kształtują zagospodarowanie obszaru opracowania, zgodnie z obowiązującym systemem prawnym oraz uwzględniają cele i problemy związane z ochroną środowiska. Intencją projektu planu jest stworzenie przestrzeni zurbanizowanej nie oddziałującej w sposób znacząco niekorzystny na środowisko naturalne, pozwalającej osiągnąć wysoką jakość życia mierzoną łatwym dostępem do usług, powierzchniami przestrzeni publicznych oraz parametrami infrastruktury zapewniającymi niezbędny poziom bezpieczeństwa i możliwie najniższe uciążliwości komunikacyjne. Wyróżniono najważniejsze komponenty środowiska, w tym także zdrowie ludzkie a następnie oceniono przewidywane oddziaływanie planowanego przeznaczenia na konkretny komponent. Realizacja ustaleń planu nie obejmie swoim zasięgiem miejsca o najwyższej wartości ekologicznej Gminy Miasto Międzyzdroje.

Tab. 1. Skala oddziaływań (opracowanie własne).

Kategorie oddziaływań:	Charakterystyka oddziaływania	Oznaczenie użyte w tabeli
niekorzystne (negatywne)	Degradacja środowiska, nieodwracalne pogorszenie warunków życia ludzi, znaczący wpływ na obszar Natura 2000 wymagający kompensacji przyrodniczej w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,	Niekorzystne - Degradacja
	Zmiana stanu środowiska - wprowadzenie nowych uciążliwości, zubożenie i przekształcenie środowiska, likwidacja walorów przyrodniczych,	Niekorzystne - Zmiana
	Utrzymanie uciążliwości - utrzymanie niepożądanego stanu środowiska.	Niekorzystne - Utrzymanie
brak wpływu (oddziaływanie neutralne)	Pozostawienie środowiska w obecnym stanie lub wystąpienie nieistotnych zmian w komponentach środowiska.	Brak wpływu
równowaga skutków pozytywnych i negatywnych	Zmiana stanu środowiska, wprowadzenie nowych uciążliwości, ale bez znacznego zubożenia i przekształcenia środowiska, z jednoznacznym wprowadzeniem nowych walorów przyrodniczych.	Równowaga skutków pozytywnych i negatywnych
korzystne (pozytywne)	Zachowanie istniejących walorów przyrodniczych - utrzymanie terenów wartościowych przyrodniczo,	Korzystne - Zachowanie
	Poprawa stanu poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego lub warunków życia ludzi,	Korzystne - Poprawa
korzystne (pozytywne)	Wzbogacenie i zachowanie walorów środowiska przyrodniczego – utworzenie nowych obszarów zieleni, zwiększenie zasobów środowiska lub przeznaczenie terenu pod ochronę.	Korzystne - Wzbogacenie

W obrębie nr 19 jednostki ewidencyjnej miasta Międzyzdroje nie przewiduje się wystąpienia znaczącego negatywnego wpływu oraz degradacji środowiska naturalnego, ponieważ na omawianym terenie większość z występujących obszarów utraciło cechy środowiska naturalnego w wyniku postępującej antropizacji. Zasadność tych stwierdzeń została zweryfikowana na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej, inwentaryzacji terenu. W związku z powyższym wszelkie prowadzone działania będą kontynuacją

przyjętego dotychczasowego kierunku zamierzeń inwestycyjnych. Ogólnie niekorzystne oddziaływania zostały podzielić na trzy kategorie obrazujące stopień ujemnego wpływu na środowisko naturalne: degradacja środowiska (znaczący wpływ na obszary Natura 2000 wymagający kompensacji przyrodniczej w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody), zmiana stanu środowiska (wprowadzenie nowych uciążliwości, zubożenie, przekształcenie środowiska), utrzymywanie uciążliwości (utrzymywanie niepożądanego stanu środowiska). Na przedmiotowym obszarze występujące skutki negatywne zmierzają będą do utrzymywania się istniejących dotychczasowo uciążliwości z możliwością ich intensyfikacji. Realizując założenia projektu planu, na etapie wykonawczym należy wszelkimi dostępnymi sposobami dążyć do wyeliminowania wszelkiego negatywnego wpływu na środowisko naturalne w sposób maksymalny, poprzez stosowanie nowoczesnych technologii budowlanych, racjonalnej gospodarki odpadami oraz ściekami zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawnymi, stosując rozwiązania zabezpieczające środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniami Morza Bałtyckiego, przeciwdziałając naruszeniu panujących warunków wodnych. Na części omawianego terenu wystąpią nieistotne zmiany w komponentach środowiska, gdyż pozostanie one w obecnym stanie. Jest to oddziaływanie neutralne, czyli brak wpływu oraz równowaga skutków pozytywnych i negatywnych. Wprowadzenie niektórych z pośród nowych uciążliwości utrzyma równowagę skutków pozytywnych i negatywnych ponieważ nie będą one prowadzić do znacznego zubożenia i przekształcenia środowiska przyrodniczego, a wraz z nimi zostaną wprowadzone nowe walory przyrodnicze. W granicach części z omawianych terenów elementarnych wystąpią oddziaływania pozytywne polegające na zachowaniu istniejących terenów wartościowych przyrodniczo, nastąpi poprawa stanu poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego i warunków życia ludzi. Walory środowiska przyrodniczego zostaną podniesione poprzez utworzenie nowych obszarów zieleni i utrzymanie wyznaczonego fragmentu terenu pod dalszą ochroną.

1. Oddziaływanie na ukształtowanie powierzchni ziemi

Na terenach zainwestowania kubaturowego oraz infrastrukturalnego: 1P÷3P (tereny usługowe, produkcyjne, magazynowe), 4P (tereny handlowo-usługowe), 5P (tereny produkcyjne, składowe, magazynowe oraz usługowe) 6P,UH (produkcyjne, składowe, magazynowe oraz handlu wielkopowierzchniowego), 01KD-Z (teren komunikacji, korytarz infrastruktury), 02KPJ-I i 03KPJ-I (ciąg pieszo-jezdny, korytarz infrastruktury) nieuniknione będą powierzchniowe przekształcenia morfologii terenu. Ponieważ konfiguracja terenu objętego zmianą planu w przeważającej części jest mało zróżnicowana pod względem wysokości terenu, stąd przekształcenia na większości terenach będą znikome. Największe różnice w wysokościach terenu występują na terenie elementarnym 5P, na byłym składowisku odpadów (od -0,5m do +11,26m) na którym plan przewiduje plac gospodarczy, budynki produkcyjno-usługowe i magazynowe. Plan zakłada ingerencję w ukształtowanie powierzchni ziemi w celu wykonania założeń inwestycyjnych, utwardzenie obecnie niezabudowanych powierzchni nieprzepuszczalnymi powierzchniami utwardzonymi, jednak szczególnie na obszarze rekultywowanym. W obrębie planu, miejscami wystąpią geomechaniczne zniszczenia podłoża. Projekt planu nie przewiduje prowadzenia działań zmierzających do zanieczyszczenia gruntów (szkodliwymi substancjami, w tym chemicznymi), wymagającej dalszej rekultywacji. Nie przewiduje się tworzenia większych wykopów oraz nasypów prowadzących do dalszej deformacji

powierzchni terenu. Przewiduje się, iż ulegnie zmianie struktura gruntu, skład biologiczny i chemiczny. Zmieni się pokrycie powierzchni terenu oraz mikroklimat. Pogorszone zostaną własności retencyjne i filtracyjne gruntu. Zmiany pokrycia powierzchni ziemi, przemieszczanie mas ziemnych oraz nowe funkcje terenów wpłyną na obecny krajobraz. Ustalenia planu wprowadzają nakazy: po zakończeniu planowanych inwestycji doprowadzić do naturalnego ukształtowania rzeźby terenu oraz odtworzyć wartości przyrodnicze użytkowe zniszczonej w miejscach nie podlegających zainwestowaniu ziemi, łącznie z glebą i rzeźbą terenu. Jak również zakazy: naruszania wartości przyrodniczych i produkcyjnych powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, na terenach poza wyznaczonymi w planie funkcjami. Uszkodzenia powierzchni ziemi, gleb i rzeźby terenu przez niekorzystne przekształcanie ich budowy, na terenach poza wyznaczonymi w planie funkcjami usługowymi. Realizacja zamierzeń projektowych przyczyni się do powstania neutralnych oddziaływań. Wprowadzone nowe uciążliwości nie spowodują znacznego zubożenia środowiska naturalnego (które de facto na niniejszym obszarze nie istnieje), będąc kontynuacją dotychczasowego kierunku zamierzeń inwestycyjnych na obszarze opracowania. Skutki te będą miały charakter długoterminowy, stały oraz bezpośredni, pojawią się wraz z rozpoczęciem inwestycji oraz będą trwać po jej zakończeniu, trwale zmieniając ukształtowanie już zdegradowanego terenu.

2. Oddziaływanie na surowce mineralne

W obszarze opracowania ani w jego sąsiedztwie nie występują udokumentowane ani perspektywiczne złoża kopalin ani złoża surowców mineralnych. W związku z powyższym nie przewiduje się oddziaływań w tym zakresie.

3. Oddziaływanie na wody podziemne

Obszar opracowania znajduje się w granicy obszaru o wysokich zasobach użytkowych wód podziemnych – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 102 (GZWP 102 Wyspy Wolin), dla którego w 2000r. opracowano „Dokumentację warunków hydrogeologicznych dla ustalenia ochrony zbiornika wyspy Wolin – GZWP nr 102”. Dokumentacja ta została zatwierdzona przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 5.01.2001r. znak: DG/kdh/ED/489-6274/2000. Biorąc pod uwagę warunki gruntowe oraz zagrożenie wód podziemnych ascensją wód zasolonych oraz ingresją wód morskich wszelkie działania nie powinny pogarszać stanu wód. W szczególności nie powinno się prowadzić długotrwałych odwodnień budowlanych, a także ze względu na ograniczone rezerwy zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych. Wody podziemne na terenie byłego składowiska odpadów objęte są systemem sieci monitoringowej, na którą składają się następujące punkty obserwacyjne: piezometr P1 (usytuowany od strony dopływu wód podziemnych w rejon składowiska), piezometr P1a oraz P9 (zlokalizowany od strony odpływu wód podziemnych z rejonu składowiska). Na obszarze objętym opracowaniem wody gruntowe występują bardzo płytko, w związku z tym analizowany teren znajduje się w rejonie potencjalnych podtopień.

Zapisy planu w stopniu właściwym i zadawalającym chronią wody podziemne zarówno przed zanieczyszczeniem, jak i obniżeniem ich poziomu. Ustalenia ogólne projektu nakazują: odprowadzenia wód opadowych z powierzchni dachów do systemu kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ścieków deszczowych na własnej nieruchomości, wykonania zabezpieczenia przed wodami podskórnymi, oraz wprowadzają zakazy: odprowadzania do gruntu ścieków sanitarnych, naruszania istniejących stosunków

wodnych. Zapisy planu oraz odrębne zapisy z zakresu ochrony środowiska w stopniu wystarczającym zapewniają ochronę jednego z najważniejszych komponentów środowiska, jakim są wody podziemne, nie przewiduje się występowania negatywnego w tym zakresie. W związku z powyższym pojawi się neutralne oddziaływanie, polegająca na utrzymaniu środowiska w obecnym stanie lub przy wystąpieniu nieistotnych zmian w tym komponencie środowiska. Oddziaływania te będą miały charakter bezpośredni, pośredni, średnioterminowy oraz stały.

4. Oddziaływanie na wody powierzchniowe

W granicach obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują wody w postaci cieków wodnych, zlokalizowanego w brzeżnej, północnej części obszaru opracowania (teren elementarny 7WP). Obszar wód płynących, o powierzchni 0,002ha jest w całości terenem biologicznie czynnym, na którym obowiązuje całkowity zakaz zabudowy. Ustalenia ogólne planu zakazują naruszania istniejących stosunków wodnych. Na jakość wód powierzchniowych może mieć wpływ gospodarka ściekami bytowymi, opadowymi oraz roztopowymi. Pełna realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała wystąpieniem negatywnych oddziaływań na wody powierzchniowe. Należy dochować wszelkich starań, aby zarówno na etapie inwestycyjnym na terenach sąsiednich, jak i po ich zakończeniu oraz z momentem pełnienia przez nie wyznaczonych projektem funkcji nie powstały negatywne oddziaływania na omawiany komponent środowiska. Reasumując, zapisy planu przyczynią się do wystąpienia oddziaływań pozytywnych polegających na poprawie stanu wód powierzchniowych lub zachowania ich w obecnym, nie pogorszonym stanie. Oddziaływania te będą miały charakter pośredni, bezpośredni oraz średnioterminowy.

5. Oddziaływanie na topoklimat

Zgodnie z ustaleniami projektu planu utrzymanie dotychczasowych oraz wprowadzenie nowych funkcji związanych z terenami zabudowy przemysłowo-składowo-magazynowych, usługowo-produkcyjnych, sieci infrastruktury technicznej oraz terenu wody płynącej, z zachowaniem określonego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach poszczególnych terenów elementarnych wpłynie na warunki topoklimatyczne obszaru miejscowego planu. Rozszerzenie dotychczasowej funkcji terenów może spowodować zmianę panujących stosunków termicznych oraz wentylacyjnych, ulegnie zwiększeniu teren o znacznych kontrastach temperatur w czasie słonecznej pogody a warunki przewietrzania mogą ulec pogorszeniu. Projektowane ciągi pieszo-jezdne, korytarze infrastruktury (01KD-Z, 02KPJ-I, 03KPJ-I), jak również budowa parkingów, placów, chodników, garaży wielostanowiskowych (1P, 2P, 3P) oraz zwiększenie powierzchni dachów na terenach zabudowanych (dotyczy wszystkich terenów elementarnych, a szczególnie 6P,UH – terenu handlu wielkopowierzchniowego) spowoduje zwiększenie powierzchni, które przy dniach słonecznych osiągną wysokie temperatury i będą kumulować oraz oddawać ciepło. Jednakże z uwagi na bliskie sąsiedztwo Morza Bałtyckiego, silnie wiejące wiatry gwarantują właściwą wentylację oraz brak zastoju powietrza. Na wszystkich terenach elementarnych obszaru opracowania zmieniają się stosunki termiczne oraz wentylacyjne. Na powyższą sytuację będą wpływać projektowane oraz istniejące nawierzchnie utwardzone (nieprzepuszczalne nawierzchnie utwardzone), wzmożony ruch kołowy, intensyfikacja zabudowy, rozszerzenie funkcji produkcyjno-składowo-magazynowych na teren 5P (teren nieczynnego wysypiska, zajmujący łączną powierzchnię 5,75ha). Zwiększy się całkowity obszar terenu o większych kontrastach temperatur w czasie pogody słonecznej. W wyniku

realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachowany zostanie w dużej mierze dotychczasowy, zasadniczy charakter terenu (o znaczeniu dla kształtowania poprawnych parametrów klimatu lokalnego) między innymi w zakresie rzeźby terenu (niezbędne będą miejscowe niwelacje terenu), szaty roślinnej (projekt planu nakazuje minimalną i uzasadnioną ingerencję w drzewostan, szczególnie najstarsze i najwartościowsze okazy), warunków gruntowo-wodnych. W związku z tym zauważalne będzie oddziaływanie negatywne polegające na utrzymaniu uciążliwości oraz niepożądanego stanu w zakresie topoklimatu jak również pojawią się nowe uciążliwości powodujące dalsze przekształcenie środowiska. Oddziaływania te będą miały charakter: bezpośredni, pośredni i długoterminowy, oraz stały.

6. Oddziaływanie na powietrze atmosferyczne i klimat akustyczny

W wyniku przeprowadzonych analiz ustaleń planu stwierdza się, iż w momencie prowadzenia poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych związanych z wprowadzaniem nowej zabudowy oraz modernizacji istniejącej, realizacją korytarza infrastruktury. Związane to będzie z realizacją przewidzianych planem funkcji poszczególnych terenów elementarnych (produkcyjnymi, usługowymi, magazynowymi, składowymi, handlu). Na terenach elementarnych: 1P÷3P, 5P (usług, produkcji, składowo-magazynowych), 4P (handlowo-usługowego oraz stacji paliw), 6P,UH (handlu wielkopowierzchniowego) wystąpią uciążliwości (hałas) generowane wzmożonym ruchem komunikacyjnym oraz wynikające ze specyfiki w/w funkcji. W rejonie terenów komunikacji drogowej (01KD-Z, 02KPJ-I, 03KPJ-I), parkingów, placów, garaży wielostanowiskowych (1P÷3P) wystąpią uciążliwości generowane ruch komunikacyjnym, podwyższoną emisją spalin, pyłów, wibracji i hałasów. W obrębie powyższych terenów elementarnych stan jakości powietrza atmosferycznego może ulec pogorszeniu. Jednakże dość dobre przewietrzanie terenu będzie minimalizowało niekorzystne skutki zanieczyszczeń powietrza.

W wyniku intensyfikacji obecnego sposobu zainwestowania terenu nastąpi pogorszenie klimatu akustycznego oraz powietrza atmosferycznego, te negatywne skutki będą miały charakter: pośredni i bezpośredni, długoterminowy i stały. Jednakże można powiedzieć, że są związane z tym industrialnym fragmentem miasta Międzyzdroje, a wprowadzone nowe uciążliwości (będące kontynuacją dotychczasowych) nie spowodują znacznego zubożenia i przekształcenia środowiska z jednoczesnym wprowadzeniem nowych walorów przyrodniczych (wprowadzenie w granicach poszczególnych działek funkcjonalnych bogatego zieleni urządzonej, minimalnej ingerencji w istniejący drzewostan).

7. Oddziaływanie na promieniowanie elektromagnetyczne

Na obszarze opracowania nie występują linie elektroenergetyczne. Ustalenia ogólne planu ustalają zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia. Dopuszcza się przebudowę i budowę nowych stacji transformatorowych. Zakaz budowy sieci napowietrznych, nowe i projektowane kable elektroenergetyczne napięcia wysokiego i niskiego należy prowadzić w liniach rozgraniczenia terenów komunikacji. Wprowadzenie podziemnego korytarza technicznego przyczyni się do likwidacji mikrofauny i mezofauny glebowej oraz utworzy niemożliwe do pokonania dla niej bariery. Jednak zakaz lokalizacji napowietrznych linii energetycznych poprawi bezpieczeństwo ptaków migrujących wzdłuż całego wybrzeża, z pobliskich lasów i zadrzewień.

W związku z tym przyjmuje się, że wystąpi równowaga oddziaływań pozytywnych i negatywnych na promieniowanie elektromagnetyczne. Wprowadzone nowe uciążliwości nie spowodują znacznego zubożenia środowiska oraz wpłyną na poprawę jakości warunków życia mieszkańców a także przyczynią się do większej ochrony ornitofauny. Oddziaływania te będą miały charakter pośredni, bezpośrednim (wynikający z bezpośredniej interakcji między inwestycją a środowiskiem), długoterminowy i stały. Projekt ustala zaopatrzenie telekomunikacyjne z istniejącej i projektowanej kablowej sieci telekomunikacyjnej (w ulicach Nowomyśliwskiej i Polnej), jak również dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z Ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz.675 z 2010r.).

8. Oddziaływanie na powierzchnie terenu biologicznie czynne

Zapisy projektu planu „C.H. Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach stanowią o kontynuacji dotychczasowego przeznaczenia poszczególnych terenów elementarnych pod tereny przemysłowo-składowo-magazynowe, usługowo-handlowych, tereny komunikacji drogowej oraz infrastrukturę techniczną. Proponowane zmiany przeznaczenia terenów (5P) oraz wprowadzenie nowych korytarzy infrastruktury (01KD-Z) wynikają z konieczności dostosowania ogółu obszaru do zapisów projektu planu oraz w związku z koniecznością doprowadzenia do zgodności z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje uchwalonego Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2010 r. Kontynuacja dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu oraz wprowadzenie zmian w obrębie poszczególnych terenów elementarnych spowoduje zmniejszenie powierzchni terenów biologicznie czynnych (obszar zabudowy wraz z nawierzchniami utwardzonymi, biologicznie nieczynnymi). Najwyższy procent powierzchni terenu biologicznie czynnej jest na terenie ciek wodnego 7WP oraz na terenach lasów: 8L i 9L - których podstawową funkcją jest właśnie teren biologicznie czynny i wynosi 100%. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej zależne będzie od wielkości wprowadzonych powierzchni upowierzchni zabudowanych, powierzchni utwardzonych i na poszczególnych terenach elementarnych wyniesie:

❖ 1P÷3P	10%;
❖ 4P	5%;
❖ 5P	50%;
❖ 6P,UH	10%;
❖ 7WP	100%;
❖ 8L, 9L	100%;

Ustalenia ogólne planu nakazują utrzymania powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu. W wyniku przeprowadzonych analiz ustaleń planu nie przewiduje się powstania znaczącego negatywnego oddziaływania na systemy ekologiczne (zarówno na elementy biotyczne jak i abiotyczne środowiska), ponieważ obszar planu jest zurbanizowany a jego znaczną część zajmuje teren nieczynnego składowiska odpadów (5P). W związku z tym, projekt planu nie zakłada powstania istotnych oddziaływań na powierzchnie biologicznie czynne, pozostaną one w stanie obecnym lub w ich obrębie wystąpią nieistotne zmiany przewiduje się, że wystąpi oddziaływanie neutralne.

9. Oddziaływania na zadrzewienia i pozostałą roślinność

Realizacja ustaleń wynikających z projektu planu w nieznacznym stopniu wpłynie na obecną roślinność wysoką oraz na pozostałą roślinność. Na obszarze objętym niniejszym opracowaniem przeważają zbiorowiska roślinności sanantropijnej i ruderalnej. Występująca na przedmiotowym obszarze zieleń znajduje się pod ciągłym wpływem różnych oddziaływań antropogenicznych (związanych z intensywnym użytkowaniem terenu o charakterze produkcyjno-usługowym) charakterystycznych dla środowiska miejskiego. Obecna zieleń jest zdegradowana i nie przedstawia znacznej wartości biologicznej. Występujące niewielkie skupiska drzew z gatunków: *Pinus sylvestris*, *Acer campestre*, *Aesculus hippocastanus*, *Tilia*, *Salix*, *Alnus*, *Populus*, *Quercus* chronią ustalenia ogólne planu, nakazują minimalnej ingerencji w drzewostan istniejący w zakresie jedynie niezbędnym dla realizacji planowanych funkcji, z pozostawieniem o ile to możliwe najstarszych i najbardziej wartościowych drzew. Dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu wyłącznie w zakresie niezbędnym dla realizacji planowanych inwestycji budowlanych. W zachodniej części opracowania (5P) występuje fragment kompleksu lasu mieszanego *Fago-Quercetum*.

Zapisy planu określają wprowadzenie w granicach poszczególnych działek funkcjonalnych bogatego programu zieleni, z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów, o wysokich walorach izolacyjnych i ozdobnych, z przewagą zimozielonych. Przewidziane na okres długotrwały docelowe osiągnięcie planowanych zamierzeń inwestycyjnych może okresowo skutkować niedoborami zasobu roślinności (zwłaszcza wysokiej, ze względu na jej wolny przyrost). Przewiduje się iż w wyniku realizacji zamierzeń projektu planu powstanie równowaga skutków pozytywnych i negatywnych, wprowadzone nowe uciążliwości nie spowodują znacznego zubożenia i przekształcenia środowiska z jednoznacznym wprowadzeniem nowych walorów przyrodniczych.

10. Oddziaływanie na gleby

Realizacja planu spowoduje dalsze oddziaływanie na gleby występujące w obrębie obszaru opracowania, jednak z zachowaniem terenów leśnych na jednostkach planistycznych 8L i 9L lasów. Część z tych zmian będzie jedynie kontynuacją zmian zapoczątkowanych w przeszłości, ponieważ w granicach obszaru opracowania znajdują się gleby silnie zantropizowane, zrekultywowane oraz o charakterze budowlanym, obecnie nie posiadające znamion charakterystycznych dla gleb naturalnych (gleby poddane ciągłym naciskom przejmują cechy charakterystyczne dla ziem zurbanizowanych). Projekt wprowadza nowe tereny elementarne: 01KD-Z (teren komunikacji, projektowaną drogę publiczną, korytarz infrastruktury) oraz 6P,UH (teren handlu wielkopowierzchnowego i usług), które będą w przeważającej części utwardzone oraz zabudowane. Tereny przeznaczone pod korytarz infrastruktury – drogi (01KD-Z), ciągi pieszo-jezdne (02KPJ-I, 03KPJ-I); garaże, parkingi, składy i place (1P÷5P, 6P,UH) zostaną utwardzone, co do prowadzi do dalszej utraty przez nie właściwości biologicznych, a w rezultacie przyczyni się zmniejszenia siedlisk bezkręgowców i mikrofauny glebowej. Struktura gruntu, skład biologiczny i chemiczny ulegną zmianie – należy to uznać na zjawisko niekorzystne. Zmieni się ogólne pokrycie powierzchni terenu oraz jego mikroklimat. Pogorszone zostaną własności retencyjne i filtracyjne gruntu.

Jednakże ustalenia ogóle projektu nakazują: aby dokonywane były wszelkie działania zapobiegające rozmywaniu i rozwiewaniu gruntu na terenie działalności oraz zamulaniu i zasypywaniu gruntów przyległych. W razie konieczności usunięcia mas ziemi wykorzystania ich do rekultywacji gruntów oraz ulepszania gleb słabszej jakości w innych miejscach. Po zakończeniu planowanych inwestycji odtworzyć wartości przyrodnicze

użytkowe zniszczonej w miejscach nie podlegających zainwestowaniu ziemi, łącznie z glebą i rzeźbą terenu. Dla obszarów planu ustala się poniższe zakazy: odprowadzania do gruntu ścieków sanitarnych, wprowadzania bezpośrednio lub pośrednio do gleby środków chemicznych i biologicznych oraz jakichkolwiek innych substancji w ilościach i w sposób naruszający równowagę przyrodniczą, a także stwarzający zagrożenie dla życia ludzkiego. Naruszania wartości przyrodniczych i produkcyjnych powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, na terenach poza wyznaczonymi w planie funkcjami. Zanieczyszczenia, niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleb i rzeźby terenu przez niekorzystne przekształcanie ich budowy, na terenach poza wyznaczonymi w planie funkcjami usługowymi. Naruszania istniejących stosunków wodnych.

Podczas realizacji zamierzeń inwestycyjnych wystąpią bezpośrednie, średnioterminowe i chwilowe oddziaływania o charakterze negatywnym. Utrzymany zostanie niepożądany stan środowiska przyrodniczego oraz wprowadzone zostaną nowe uciążliwości i dalsze przekształcenia środowiska. Jednakże wszystkie te działania będą jedynie kontynuacją wcześniej zapoczątkowanych, co sprawi, że środowisko przyrodnicze (poddane silnej antropopresji) pozostanie w obecnym stanie. W związku z czym wystąpi dalsze niekorzystne oddziaływanie bezpośrednie (wynikające z bezpośredniej interakcji między planowaną inwestycją a stanem środowiska), pośrednie, wtórne (wynikające z oddziaływań bezpośrednich i pośrednich, będące skutkiem interakcji ze środowiskiem) oraz długoterminowe.

11. Oddziaływanie na zwierzęta

Pomimo położenia omawianego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów leśnych, sam teren objęty zmianą planu miejscowego nie posiada cennych walorów faunistycznych, nie zajmują go gatunki dzikich zwierząt będące pod ochroną prawną. Według informacji zawartych w Waloryzacji przyrodniczej do stref szczególnie ważnych w ochronie teriofauny należą: Wybrzeże morskie wzdłuż granicy gminy (ważny korytarz migracyjny o znaczeniu kontynentalnym) oraz Zalew Szczeciński (ważny korytarz migracyjny o znaczeniu regionalnym). Jednak bezpośrednio teren objęty zmianą planu znajduje się poza najważniejszymi, zdefiniowanymi w Waloryzacji przyrodniczej gminy Międzyzdroje strefami faunistycznymi. Ze względu na niewielką bioróżnorodność faunistyczną obszaru objętego projektem planu, ustalenia wprowadzane planem nie powinny spowodować znaczących, negatywnych zmian w świecie zwierzęcym. Jednak zagospodarowanie terenu generujące zwiększenia powierzchni zabudowanych i utwardzonych ograniczy możliwość bytowania oraz będzie stanowić dalszą barierę (bardzo trudną bądź niemożliwą do pokonania) w migracji fauny glebowej (mikrofauny i mezofauny glebowej). Na podstawie Waloryzacji przyrodniczej województwa zachodniopomorskiego oraz przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdza się iż w granicach terenu opracowania nie gniazdują gatunki zwierząt (ptaków) podlegające ochronie prawnej na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 maja 2005r. w sprawie typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000 (Dz. U. z dnia 30 maja 2005r.). Stwierdzono również, iż z uwagi na silną antropopresję dogodnych warunków do gniazdowania nie mają tam gatunki ptaków wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 79/409/EWG. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż niewielki południowo-zachodni fragment obszaru opracowania (5P) zawiera specjalny obszar ochrony siedlisk „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019), którego celem wyznaczenia w tej części obszaru Natura 2000 jest ochrona lasu mieszanego

Fago-Quercetum. Wśród spotykanych w lasach przedstawicieli fauny można wyróżnić *Sus scrofa* (dzik), *Cervus elaphus* (jeleń), *Capreolus capreolus* (sarna).

W związku z powyższym przewiduje się, że wystąpi oddziaływanie neutralne polegające na utrzymaniu środowiska w obecnym stanie, a mogące się pojawiać nieistotne zmiany w omawianym komponencie środowiska.

12. Oddziaływanie na krajobraz

Obszar objęty prognozą oddziaływania na środowisko planu znajduje się w zurbanizowanej części miasta Międzyzdroje. Nowe uzgodnienia projektu planu nie spowodują wystąpienia większych zmian w tych partiach krajobrazu, które już w chwili obecnej zostały zainwestowane. Zawarte w zmianie planu ustalenia dotyczą zasad kompozycji, form zabudowy, zagospodarowania terenu, kategorii użytkowania terenu oraz określają maksymalną powierzchnię i maksymalną wysokość projektowanej zabudowy.

Zapisy planu nakazują po zakończeniu planowanych inwestycji doprowadzić do naturalnego ukształtowanie rzeźby terenu oraz minimalnej ingerencji w istniejący drzewostan z jednoczesnym wprowadzeniem bogatego programu zieleni urządzonej. W przestrzeni publicznej (01KD-Z, 02KPJ-I, 03KPJ-I, 7WP) nie dopuszczone jest umieszczanie nośników reklamowych, usługowo-handlowych obiektów tymczasowych. W przedmiotowym zakresie wystąpi utrzymanie niekorzystnych oddziaływań, jednak z związku z tym, że będą one kontynuacją wcześniej zapoczątkowanych, można przyjąć, że w odniesieniu do krajobrazu wystąpią oddziaływania neutralne, pozostawiające ten komponent środowiska w obecnym stanie bądź pojawią się nowe, nieznaczne w stosunku do obecnych uciążliwości. Skutki te będą miały charakter bezpośredni oraz długoterminowy. Podczas realizacji zamierzeń inwestycyjnych wystąpią oddziaływania chwilowe i krótkotrwałe, jednak po ich zakończeniu ich skala oddziaływania będzie długoterminowa i trwała.

13. Oddziaływania na różnorodność biologiczną

Na stan różnorodności biologicznej terenu objętego powyższą prognozą w dużej mierze wpływa planowany udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu gwarantowany zapisami szczegółowymi projektu planu. Niekorzystne oddziaływania w tym zakresie wystąpią na terenach z małą powierzchnią biologicznie czynną (5-10%), czyli praktycznie na terenach elementarnych produkcyjno-składowo-magazynowych, usługowo-handlowych (1P÷4P, 6P,UH) oraz na terenach infrastruktury technicznej i komunikacji (01KD-Z, 02KPJ-I, 03KPJ-I), ponieważ w obrębie całej obszaru planu występuje dominacja form zurbanizowanych nad naturalnymi. Na obszarze projektu występuje niewielka powierzchnia terenów biologicznie czynnych (cieku wodnego 7WP, o łącznej powierzchni 0,002ha, 100% powierzchni biologicznie czynnej), jak również brak jest obszarów o wysokich walorach przyrodniczych. W związku z tym przewiduje się powstanie oddziaływań o charakterze neutralnym, pozostawiającym środowisko w obecnym stanie lub powodującym nieznaczne zmiany w zakresie różnorodności biologicznej, która na przedmiotowym obszarze jest znikoma.

14. Oddziaływanie na zdrowie ludzi

Stan faktyczny obszaru planu wykazuje przewagę terenów zdegradowanych, poddanych silnej antropopresji nad terenami biologicznie czynnymi (głównie nieużytkami lub gruntami urbanoziemnymi, nieustannie poddawany stałym naciskom). Zapisy ogólne

planu dopuszczają nową zabudowę i rozbudowę istniejących obiektów na terenach planu, pod warunkiem pozytywnych wyników ekspertyz geotechnicznych, dopuszczających możliwość posadowienia projektowanej zabudowy i/lub rozbudowy, ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz dla środowiska. Zakazana jest lokalizacja obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska, wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska, a co za tym idzie pośrednio lub bezpośrednio oddziaływująca na ludzkie zdrowie. Niedopuszczalne jest wprowadzanie bezpośrednio lub pośrednio do gleby środków chemicznych i biologicznych oraz jakichkolwiek innych substancji w ilościach i w sposób naruszający równowagę przyrodniczą, a także stwarzający zagrożenie dla życia ludzkiego. Stan środowiska przyrodniczego na terenie objętym prognozą można określić jako niezadawalający. Północną część opracowania stanowią obszary zurbanizowane, pełniące funkcje składowo-magazynowo-usługowe (1P,2P,3P). W środkowo-wschodniej części obszaru opracowania (teren elementarny 4P) znajdują się stacja paliw. Znaczną część terenu opracowania zajmuje (teren elementarny 5P) byłe, zrekultwowane składowisko odpadów w Międzyzdrojach.

W związku z kontynuacją dotychczasowego zagospodarowaniem terenów elementarnych zawartych w projekcie planu jednoznacznie można stwierdzić, iż nie przewiduje się znaczącego wzrostu zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, ponieważ zakładane przez plan zmiany w większości wpisują się w obecny zdegradowany charakter środowiska oraz są zgodne z zindustrializowaną częścią miasta Międzyzdroje. Zasadnym jest stwierdzenie, iż realizacja założeń planu wpłynie na poprawę warunków życia ludzi (mieszkańców miasta Międzyzdroje), co w rezultacie spowoduje równowagę skutków negatywnych oraz pozytywnych w tym zakresie, o charakterze średnioterminowym, bezpośrednim i trwałym.

15. Oddziaływanie na dziedzictwo kulturowe i historyczne

Na terenie objętym opracowaniem ekofizjograficznym brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zakwalifikowany do formy ochrony dziedzictwa kulturowego. W związku z powyższym nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze objętym zmianą planu miejscowego.

16. Oddziaływania skumulowane

Na terenie objętym powyższą prognozą oddziaływania na środowisko projekt planu nie przewiduje wystąpienia znaczących, negatywnych oddziaływań różnych czynników zewnętrznych (w tym o charakterze antropogenicznym), które miałyby przyczynić się do dalszej degradacji poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego oraz utraty przez nie jego walorów jak również takich, które stanowiłyby zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego w stopniu większym niż ma to miejsce w chwili obecnej. Analiza poszczególnych ustaleń planu przewiduje, że nowe negatywne oddziaływania będą kontynuacją wcześniej zapoczątkowanych i wynikać będą z industrialnego charakteru części miasta Międzyzdroje objętej opracowania. Silnie zdegradowane poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego, oddziaływania wtórne wynikające z oddziaływań pośrednich i bezpośrednich (skutek późniejszych interakcji ze środowiskiem) oraz skumulowanych oddziaływań występujących w połączeniu z innymi oddziaływaniami, dotyczą tych samych zasobów lub przedmiotów oddziaływań. Na terenie objętym prognozą zlokalizowane są przedsięwzięcia, które w sposób znaczący bądź potencjalny mogą oddziaływać na środowisko, są to: napowietrzne linie energetyczne, stacja paliw, zabudowa przemysłowo-magazynowa z towarzyszącą jej infrastrukturą. Wszystkie te przedsięwzięcia

mogą przyczyniać się do utrzymywania się dotychczasowych źródeł uciążliwości dla człowieka oraz środowiska, tj. zanieczyszczeń powietrza, występowania odorantów w powietrzu atmosferycznym oraz źródeł hałasu. Zapisy planu oraz przepisy odrębne nakazują, aby dane uciążliwości zamykały w się w granicach poszczególnych terenów elementarnych oraz zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska, wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska.

17. Oddziaływanie znaczące

W granicach obszaru objętym projektem miejscowego planu zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów, z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397) w chwili obecnej są realizowane przedsięwzięcia zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w tym przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (stacja paliw, napowietrzne linie energetyczne) oraz przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (garaże, parkingi samochodowe, zabudowa przemysłowo-magazynowa). Dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z ww. Rozporządzeniem i art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227). W związku z wejściem w życie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 16, poz. 675 z 2010 r.), możliwa będzie w granicach planu miejscowego lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej, tj. obiektów, które są źródłami szkodliwym promieniowaniem elektromagnetycznego. Ustawa dopuszcza ich lokalizację (art. ustawy 46 ust.1).

18. Możliwość oddziaływania transgranicznego

Realizacja wszystkich ustaleń zawartych w zmianie planu, w tym kontynuacja dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów elementarnych swoim oddziaływaniem nie będzie wykraczać poza zasięg lokalny lub ogólnomiejski w związku z czym nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań transgranicznych.

19. Oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tego obszaru

Integralność obszaru to stan gwarantujący zrównoważone trwanie populacji tych gatunków i siedlisk przyrodniczych dla ochrony których zaprojektowano lub wyznaczono obszar Natura 2000. Cechę tę należy rozpatrywać jako właściwość bycia całym (nietkniętym, pełnowartościowym, kompletnym). Obszar Natura 2000 pozostanie integralny, kiedy będzie realizował właściwy sobie potencjał, zgodny z celami ochrony obszaru, zachowa zdolność regeneracji i odnawiania w dynamicznych warunkach, a także będzie wymagał jedynie minimalnego wsparcia z zewnątrz. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „C.H. Galeria przy Wjeździe” na obszarze obejmującym część obrębu nr 19 jednostki ewidencyjnej m. Międzyzdroje w Międzyzdrojach w południowo-zachodniej części zawiera fragment obszaru Natura 2000 „Wolin i Uznam”, którego celem wyznaczenia jest ochrona siedlisk (znajdującego się w zachodniej, narożnej części terenu elementarnego 5P lasu mieszanego *Fago-Quercetum*). Mimo tego, na

omawianym terenie projektu planu brak jest obszarów, które w pełni zachowałyby cechy środowiska naturalnego, obszary zieleni niskiej nieurządzonej budują zbiorowiska roślinności synantropijnej lub ruderalnej. Ustalenia projektu nakazują, aby dla zamierzeń inwestycyjnych w granicach obszaru planu uzyskane zostały decyzje zgodne z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie oddziaływania na obszary Natura 2000: położony w granicach obszaru planu specjalny obszar ochrony siedlisk „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH320019) oraz na obszar specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pomorska” (kod obszaru PLB990002) i specjalny obszar ochrony siedlisk „Ostoja na Zatoce Pomorskiej” (kod obszaru PLH990002), których granice stanowi linia brzegowa Morza Bałtyckiego.

Zalecane jest dążenie do zastosowania wszelkich rozwiązań, mających na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z fazą budowy i eksploatacji dopuszczonych planem inwestycji, tak aby ich niekorzystne oddziaływanie nie wykraczało poza granice wyznaczonego w zmianie planu obszaru i tym samym nie powodowały pogorszenia warunków bytowych fauny i flory.

Wpływ poszczególnych ustaleń planu na obszar Natura 2000 specjalny obszar ochrony siedlisk „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH320019):

- ❖ 5P – teren elementarny o powierzchni 4,6673ha, przeznaczony zgodnie z ustaleniami kategorii na tereny produkcyjno-składowo-magazynowe i działalności produkcyjno-usługowej. Jest to obszar silnie zdegradowany po zrekultywowanym składowisku odpadów komunalnych, usytuowanym częściowo w obszarze Natura 2000. Podczas eksploatacji składowiska miało miejsce szkodliwe oddziaływanie na tereny przyległe oraz wody (podziemne i powierzchniowe), celem rekultywacji było ograniczenie tego szkodliwego oddziaływania. Zakłada się iż zawarte w zmianie planu ustalenia nie spowodują większej degradacji środowiska naturalnego niż ma to miejsce w chwili obecnej, ponieważ integralność obszaru należy rozpatrywać jako właściwość bycia pełnowartościowym, kompletnym. Właściwości te zostały już wcześniej utracone w wyniku silnego oddziaływania czynników antropogenicznych ze strony terenu zurbanizowanego, a w szczególności z uwagi szereg niekorzystnych oddziaływań ze strony byłego składowiska odpadów. W związku z tym zasadnym jest stwierdzenie iż na omawianym terenie elementarnym wystąpi oddziaływanie neutralne polegające na pozostawieniu środowiska w obecnym stanie lub wystąpią nieistotne zmiany w jego poszczególnych komponentach.
- ❖ 01KD-Z – teren elementarny o powierzchni ok. 0,5862ha, przeznaczony zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenu na drogę publiczną klasy zbiorczej, korytarz infrastruktury. Dla korytarza infrastruktury ustala się zakaz budowy sieci napowietrznych (nowe i projektowane kable należy prowadzić w liniach rozgraniczenia terenów komunikacji) co przyczyni się do zwiększenia bezpieczeństwa ptaków migrujących wzdłuż całego wybrzeża Bałtyku. Reasumując na przedmiotowym terenie elementarnym wystąpi oddziaływanie neutralne na pobliskie obszary Natura 2000, polegające na pozostawieniu środowiska w obecnym stanie lub wystąpią nieistotne zmiany w jego poszczególnych komponentach.

Zgodnie z ustawą ustalenia planu nakazują dla zamierzeń inwestycyjnych w granicach obszaru planu uzyskania decyzji zgodnych z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000: Specjalny obszar ochrony siedlisk „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH320019). W związku z powyższym stwierdza się, iż pełna realizacja założeń projektu planu nie wpłynie w sposób negatywny na obszar Natura 2000, oraz nie

przyczyni się do ich degradacji, a wszystkie określone zmianą planu działania nie będą wymagały kompensacji przyrodniczej w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

20. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych

Przy środkowo-zachodniej granicy opracowania, na terenie elementarnym 4P zlokalizowana jest stacja benzynowa. Z uwagi na przedmiot prowadzonej działalności zakład ów potencjalnie stwarza zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Wg ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r., Nr 25, poz.150) poważną awarią jest zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Stacja paliw płynnych jest zaliczana do potencjalnych zagrożeń mogących doprowadzić do sytuacji kryzysowych. W celu zmniejszenia ryzyka wystąpienia nadzwyczajnych zagrożeń środowiska dla środowiska raz zdrowia człowieka należy: propagować prawidłowe zachowania społeczne w sytuacji wystąpienia zagrożenia środowiska z tytułu poważnych awarii przemysłowych, sporządzić plany i programy zmniejszające prawdopodobieństwo wystąpienia poważnych awarii na szczeblu wojewódzkim i powiatowym. Innym, pośrednim zagrożeniem są poważne awarie w wyniku kolizji drogowej bądź kolejowej, a także roszczeniowania cyster kolejowych i autocyster. W celu zmniejszenia powyższego ryzyka należy propagować bezpieczny transport substancji niebezpiecznych, poprzez określenie bezpiecznych tras przewozu substancji niebezpiecznych na terenie miasta lub oznakowanie dróg pod tym kątem.

W zmianie planu nie przewiduje się realizacji nowych przedsięwzięć mogących powodować wystąpienie poważnych awarii przemysłowych i innych. Ponadto plan ustala, że działalność usługowa i techniczna nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko tj. przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza działką, na której działalność ta jest prowadzona (wymóg ustawowy). W zmianie planu nie przewiduje się składowania odpadów niebezpiecznych (wg wykazu zawartego w Ustawie o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001r., z późniejszymi zmianami). Ustalone w zmianie planu rozwiązania przestrzenne, realizacyjne i techniczne odpowiadają wymaganiom określonym w przepisach ochrony środowiska. Zagospodarowanie przestrzenne i zasady jego realizacji ustalone w zmianie planu dostosowane są do uwarunkowań przyrodniczych i docelowo zapewniają zachowanie jakości warunkom bytowym zamieszkującym mieszkańcom oraz zapobiegają lub ograniczają negatywne oddziaływanie planu na życie i zdrowie ludzi.

21. Rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko

Określone w projekcie planu rozwiązania, warunkujące zastosowanie szeregu kompleksowych ustaleń w granicach miejscowego planu mają na celu ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko poszczególnych sposobów zagospodarowania i zainwestowania terenów przewidzianych zmianą planu. Zgodnie z powyższym zasadne jest stwierdzenie, iż w zakresie polityki przestrzennej i kierunków rozwoju, generalnie są one spójne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzdroje uchwalonego Uchwałą Nr LV/573/10 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z

dnia 29 czerwca 2010 r. oraz zachowują zasady ochrony obszarów aktywnych biologicznie i zabezpieczenia ciągłości wielkoprzestrzennych struktur przyrodniczych.

W celu zagospodarowania analizowanego terenu w sposób powodujący ograniczenie niepożądanych przekształceń i zmian w środowisku, proponuje się następujące działania:

- Wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach inwestycji.
- Nową zabudowę i rozbudowę istniejących obiektów na terenach planu, dopuszcza się pod warunkiem uzyskania pozytywnych wyników ekspertyz geotechnicznych, dopuszczających możliwość posadowienia projektowanej zabudowy i/lub rozbudowy - ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz dla środowiska.
- Obowiązek utrzymania określonej w zmianie planu powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
- Odprowadzanie wód opadowych z powierzchni dachów do systemu kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ścieków deszczowych na własnej nieruchomości.
- Wynonanie zabezpieczeń przed wodami podskórnymi.
- Zakaz naruszania istniejących stosunków wodnych.
- Zakaz odprowadzania do gruntu ścieków sanitarnych.
- Zapobieganie rozmywaniu i rozwiewaniu gruntu na terenie działalności oraz zamulania i zasypywania gruntów przyległych.
- Po zakończeniu planowanych inwestycji należy doprowadzić do naturalnego ukształtowania rzeźby terenu oraz odtworzyć wartości przyrodnicze użytkowe zniszczonej w miejscach nie podlegających zainwestowaniu ziemi, łącznie z glebą i rzeźbą terenu.
- Zakaz naruszania wartości przyrodniczych i produkcyjnych powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, na terenach poza wyznaczonymi w planie funkcjami.
- Zakaz zanieczyszczania, niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleb i rzeźby terenu przez niekorzystne przekształcanie ich budowy, na terenach poza wyznaczonymi w planie funkcjami usługowymi.
- W razie konieczności usunięcia mas ziemi wykorzystanie ich do rekultywacji gruntów oraz ulepszenia gleb słabszej jakości w innych miejscach.
- Minimalna ingerencja w drzewostan istniejący (w zakresie jedynie niezbędnym dla realizacji planowanych funkcji), z pozostawieniem o ile to możliwe najstarszych i najbardziej wartościowych drzew. Wycinka istniejącego drzewostanu wyłącznie w zakresie niezbędnym dla realizacji planowanych inwestycji budowlanych.
- Zakaz niszczenia szaty roślinnej na terenach poza wyznaczonymi w planie funkcjami usługowym.
- W granicach poszczególnych działek funkcjonalnych wprowadzenie bogatego programu zieleni, z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów, o wysokich walorach izolacyjnych i ozdobnych, z przewagą gatunków roślin zimozielonych.
- Dla zamierzeń inwestycyjnych w granicach obszaru planu należy uzyskać decyzje zgodne z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie oddziaływania na zlokalizowany w południowo-zachodniej części opracowania specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH 320019).
- Zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska, wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska.

- Zakaz wprowadzania bezpośrednio lub pośrednio do gleby środków chemicznych i biologicznych oraz jakichkolwiek innych substancji w ilościach i w sposób naruszający równowagę przyrodniczą, a także stwarzający zagrożenie dla życia ludzkiego.

W niniejszym dokumencie nie przewidziano dodatkowej analizy alternatywnych rozwiązań minimalizujących lub eliminujących zagrożenia środowiska przyrodniczego przewidywanych zmianą planu sposobów zagospodarowania i zainwestowania, gdyż zastosowane rozwiązania planistyczne były na bieżąco konsultowane, w ramach współpracy zespołów autorskich opracowań.

22. Rozwiązania mające na celu kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

W myśl ustawy o ochronie przyrody środki kompensujące polegają na odbudowie, czyli przywróceniu poprzedniego stanu siedliska, w celu zapewnienia jego wartości przyrodniczych oraz zgodności z celami ochrony obszaru. Mogą również inicjować utworzenie siedlisk na nowym obszarze lub powiększyć obszar już istniejący. Zapis ten dotyczy również zachowania puli siedlisk, czyli działań zapobiegających dalszemu upośledzeniu spójności sieci Natura 2000.

W związku z tym, że zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „C.H. Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach nie przewidują realizacji zamierzeń inwestycyjnych, które by powodowały szersze skutki negatywne na obszar planu, w tym szczególnie nie powodujące degradacji pobliskich terenów ochrony specjalnej Natura 2000, stąd nie zachodzi konieczność zastosowania restrykcyjnych postępowania kompensacyjnych.

23. Formy użytkowania terenu

„Prawo ochrony środowiska” w art. 72 stanowi „w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przy przeznaczeniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia”, określane na podstawie opracowania ekofizjograficznego. Wielkość i zróżnicowanie typów projektowanego w niniejszej zmianie planu przeznaczenia terenów wynika z istniejącego stanu zagospodarowania oraz w związku z koniecznością doprowadzenia do zgodności z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium, jak również z propozycji wyrażonych przez wnioskodawców, właścicieli działek i konieczności zaspokojenia podstawowych standardów obsługi mieszkańców. Ustalenia planu dbają o zachowanie równowagi pomiędzy elementami struktur ekosystemów miejskich.

24. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień planu

Ocenie skutków realizacji postanowień planu zagospodarowania przestrzennego miasta „C.H. Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach służyć może system pomiarów i ocen stanu środowiska objęty państwowym monitoringiem środowiska, którego podstawowym zadaniem jest dostarczanie informacji o aktualnym stanie środowiska i stopniu zanieczyszczenia jego poszczególnych komponentów, w szczególności w zakresie:

- przyrody;
- jakości gleb i ziemi;
- zmian stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych;

- poziomu zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego i hałasu;
- poziomu promieniowania elektromagnetycznego;
- gospodarowania odpadami.

Duża złożoność zjawisk przyrodniczych, ograniczony zakres rozpoznania środowiska oraz ogólny charakter dokumentów planistycznych mogą stanowić utrudnienie przy sporządzaniu prognoz oddziaływania na środowisko. Jednakże podczas opracowywania niniejszej prognozy nie napotkano żadnych trudności ani luk we współczesnej wiedzy. Ponadto ocena potencjalnych przekształceń środowiska wynikających z projektowanego przeznaczenia terenu, oparta została na dobrze udokumentowanych źródłach, a realizacja ustaleń planu będzie dokonywana z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technik (BAT).

VII. Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu – wnioski i zalecenia

1. Z przeprowadzonej analizy skutków realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, iż w obrębie wydzielonych terenów elementarnych planu wystąpią:
 - ❖ **Pozytywne (korzystne) skutki realizacji ustaleń planu** dla środowiska przyrodniczego w terenach elementarnych: 5P, 7WP, 8L, 9L
 - ❖ **Umiarkowanie korzystne skutki realizacji ustaleń planu** dla środowiska przyrodniczego w terenach elementarnych: 1P, 2P, 3P, 4P
 - ❖ **Umiarkowanie negatywne skutki realizacji ustaleń planu dla środowiska** dla środowiska przyrodniczego w terenach elementarnych: 6P,UH i 01KD-Z
2. Przyjęte rozwiązania planu w zakresie funkcjonalnym i przestrzennym są zgodne z kierunkami i polityką przestrzenną miasta Międzyzdroje zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzdroje oraz z Waloryzacją przyrodniczą gminy Międzyzdroje.
3. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno–przestrzenne w zakresie rozwiązań infrastrukturalnych oraz kierunków zagospodarowania terenów inwestycyjnych docelowo, znacznie zminimalizują potencjalne, negatywne skutki oddziaływań na środowisko przyrodnicze.
4. Niewielkim zmianom o charakterze negatywnym w środowisku mają zapobiegać proekologiczne ustalenia planu. Należy zaliczyć do nich: określenie procentowej wielkości powierzchni biologicznie czynnej, zachowanie części terenów leśnych i wód powierzchniowych, określenie procentowej wielkości powierzchni zabudowy działki, dopuszczenie minimalnej ingerencji w istniejący drzewostan z pozostawieniem najstarszych i najbardziej wartościowych drzew (po uprzedniej inwentaryzacji dendrologicznej).
 - W granicach obszaru opracowania, w południowo-zachodniej części terenu elementarnego 5P znajduje się obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam” (kod obszaru PLH320019).

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego promuje szereg proekologicznych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej. Ich realizacja zapewni nie tylko prawidłowe wykorzystanie zasobów środowiska ale także zapewni lepsze warunki sanitarne i podwyższy komfort warunków życiowych mieszkańców miasta :
- Utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - Ograniczenia do niezbędnego minimum wycinki istniejącego drzewostanu;
 - Spełniania dodatkowych warunków w trybie i zakresie określonym na podstawie przepisów odrębnych, w razie lokalizacji inwestycji o potencjalnie negatywnym wpływie na siedliska lub gatunki chronione w obrębie terenów planu;
 - Zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska, wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska;
 - Zakaz wprowadzania bezpośrednio lub pośrednio do gleby środków chemicznych i biologicznych oraz jakichkolwiek innych substancji w ilościach i w sposób naruszający równowagę przyrodniczą, a także stwarzający zagrożenie dla życia ludzkiego;
 - Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – w systemie miejskim, po wstępnej segregacji wywóz na miejskie składowisko odpadów;
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego i projektowanego wodociągu w ulicach Nowomyśliwskiej i Polnej, niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci komunalnej kanalizacji ściekowej. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;
 - odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach Nowomyśliwskiej i Polnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów nawierzchni utwardzonych do gruntu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi. Zakazuje się odprowadzenia do gruntu wód opadowych z budynków;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia. Dopuszcza się przebudowę i budowę nowych stacji transformatorowych oraz montaż urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz budowy sieci napowietrznych (nowe i projektowane kable elektroenergetyczne napięcia wysokiego i niskiego należy prowadzić w liniach rozgraniczenia terenów komunikacji);
 - zaopatrzenie w gaz dla celów grzewczych i bytowych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej w ulicach Nowomyśliwskiej i Polnej;
 - zaopatrzenie telekomunikacyjne z istniejącej i projektowanej kablowej sieci telekomunikacyjnej w ulicach Nowomyśliwskiej i Polnej (dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w

rozumieniu przepisów odrębnych).

Dotychczasowy, przemysłowy charakter obszaru objętego, sąsiedztwo z terenami zantropizowanymi predysponuje dostępne tereny pod funkcje przemysłowo-sładowo-magazynowe oraz handlowo-usługowe dla których niezbędne jest połączenie drogowe. Realizacja nowej sieci komunikacyjnej przyczyni się do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, przekształcenia szaty roślinnej i utwardzenia powierzchni ziemi. W związku z powyższym zmieniają się warunki środowiskowe, co wpłynie negatywnie na gleby, topoklimat, warunki aerosanitarnie, akustyczne oraz na warunki wegetacji roślin w otoczeniu drogi.

VIII. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami nakazuje przekładanie prognozy oddziaływania na środowisko razem w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do wiadomości publicznej, aby mogła się z nimi zapoznać społeczność lokalna oraz wszystkie osoby zainteresowane. Ma to na celu podnoszenie świadomości o stanie środowiska oraz kształtowanie wiedzy w tym zakresie. Musi być tak sformułowana, aby była jasna i zrozumiała dla wszystkich. Kontynuacja dotychczasowych form przeznaczenia obszaru planu pod zabudowę produkcyjno-sładowo-magazynową, usługi, parkingi, garaże i place, handel wielkopowierzchniowy, obiekty i sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem istniejących terenów biologicznie czynnych wód powierzchniowych i lasów (8L, 9L) nie wpłynie w istotnym stopniu na przekształcenie komponentów środowiska, które już zostały zdewastowane (krajobraz, ukształtowanie powierzchni terenu, powierzchnie biologicznie czynne, bioróżnorodność), panujące warunki środowiskowe (pogorszy się topoklimat na całym obszarze planu). oraz nie spowoduje zubożenia fauny i flory.

Realizacja planu „C.H.Galeria przy Wjeździe” w Międzyzdrojach jest ważną inwestycją, mającą na celu uporządkowanie funkcji terenów (przemysłowo-sładowo-magazynowych), wprowadzenie nowych funkcji na terenie byłego składowiska odpadów komunalnych (teren elementarny 5P), projekt drogi publicznej (01KD-Z) a także poprowadzenie sieci uzbrojenia terenu. Wdrożenie rozwiązań wskazywanych przez projekt planu zapobiegnie chaotycznemu zainwestowaniu oraz utracie przestrzeni gminy.

Dla graficznego przedstawienia projektowanych ustaleń planistycznych wykorzystano mapę ogólnych uwarunkowań ekofizjograficznych z naniesionymi skutkami oddziaływań.

Natura 2000

Dyrektywa Siedliskowa



PLH320019
Wolin i Uznam

arkusz 2 / 6

Skala 1 : 50 000






Aktualność danych: 14.04.2006
Data sporządzenia mapy: 14.04.2006

PUWG 1992
Odzworowanie: Gaussa-Krügera
Przesunięcie na wschód: 500000
Przesunięcie na północ: -5300000
Południk osiowy: 19 E
Współczynnik skali: 0,9993
Równoleżnik osiowy: 0

EUREF 1989
Elipsoida: GRS 1980

Jednostka: Metry

-  PLH320019
Wolin i Uznam
specjalny obszar ochrony
siedlisk
-  sąsiadujące specjalne obszary
ochrony siedlisk
-  Obszar zmiany planu

