

**URZĄD MIEJSKI W CHOJNIE**  
75-500 CHOJNA; UL. JAGIELLOŃSKA 4



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA  
NA ŚRODOWISKO**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY CHOJNA  
DLA DZIAŁKI NUMER EWIDENCYJNY 2001  
W OBRĘBIE 2 MIASTA CHOJNA**

**POWIAT: GRYFIŃSKI  
WOJEWÓDZTWO: ZACHODNIOPOMORSKIE**

**Jednostka projektowa opracowująca**  
projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:  
A.-U.P.P. "ROMAX"  
ul. Pankiewicza 5 – 7, 66 – 400 Gorzów Wlkp.

**Jednostka projektowa opracowująca**  
**Prognozę oddziaływania na środowisko** do miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna  
dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2 miasta Chojna  
A.-U.P.P. "ROMAX"  
ul. Pankiewicza 5 – 7, 66 – 400 Gorzów Wlkp.

**Opracowała:**  
mgr inż. Helena Tobiasz  
biegły Ministra Ochrony Środowiska  
Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr 1200.

**Architektoniczna-Urbanistyczna  
Pracownia Projektowa  
"ROMAX"**  
ul. Pankiewicza 5-7, 66-400 Gorzów Wlkp.  
tel. 95 7330 489, kom. 601 57 39 90  
NIP 589-104-20-18, REGON 210007310

Listopad 2016 r.

**URZĄD MIEJSKI W CHOJNIE  
75-500 CHOJNA; UL. JAGIELLOŃSKA 4**



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA  
NA ŚRODOWISKO**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY CHOJNA  
DLA DZIAŁKI NUMER EWIDENCYJNY 2001  
W OBRĘBIE 2 MIASTA CHOJNA**

**POWIAT: GRYFIŃSKI  
WOJEWÓDZTWO: ZACHODNIOPOMORSKIE**

**Jednostka projektowa opracowująca  
projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**  
A.-U.P.P. "ROMAX"  
ul. Pankiewicza 5 – 7; 66 – 400 Gorzów Wlkp.

**Jednostka projektowa opracowująca  
Prognozę oddziaływania na środowisko do miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna  
dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2 miasta Chojna:**  
A.-U.P.P. "ROMAX"  
ul. Pankiewicza 5 – 7; 66 – 400 Gorzów Wlkp.

**Opracowała:**  
mgr inż. Helena Tobiasz  
biegły Ministra Ochrony Środowiska  
Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr 1200.

Listopad 2016 r.

## Spis treści

1	Przedmiot, cel i zakres prognozy oddziaływania na środowisko	4
1.1	Przedmiot i cel prognozy	4
1.2.	Zakres prognozy	4
1.3	Akty prawne i dokumenty stanowiące podstawę opracowania	7
2	Zawartość i główne cele miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2 miasta Chojna oraz powiązania z innymi dokumentami	9
3	Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy	14
4	Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częstotliwość ich przeprowadzania	15
5	Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	15
6	Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu	15
7	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	25
8	Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody	26
9	Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiskowe zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu	30
10	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne oddziaływanie na środowisko:	30
10.1	Oddziaływanie na obszary Natura 2000	30
10.2	Różnorodność biologiczna, zwierzęta i rośliny	32
10.3	Ludzie	32
10.4	Woda	33
10.5	Powietrze	33
10.6	Powierzchnia ziemi	34
10.7	Krajobraz	34
10.8	Klimat	35
10.9	Zasoby naturalne	35
10.10	Zabytki	35
10.11	Dobra materialne	36
11	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów	36

12	Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego w obszarach Natura 2000 wraz z wyjaśnieniem braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy	36
13	Prognoza w zakresie wymogów określonych przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie w piśmie z dnia 16 grudnia 2014 r. znak: WOPN-OS.411.216.2014.MP	37
14	Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym	42
15.	Załącznik	42

## **1. Przedmiot, cel i zakres prognozy oddziaływania na środowisko**

### **1.1. Przedmiot i cel prognozy**

Przedmiotem prognozy jest projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki o numerze ewidencyjnym 2001 o powierzchni 0,57 ha w obrębie 2 miasta Chojna w gminie Chojna. Miasto Chojna leży w południowo-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie gryfińskim.

Celem opracowania jest określenie i ocena prognozowanych skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należy wykonać w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

### **1.2. Zakres prognozy**

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r, poz. 353 z późn. zm.) prognoza oddziaływania na środowisko jest elementem procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Organ opracowujący projekt dokumentu, który wymaga postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ma obowiązek uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz właściwym Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym (art. 53, art. 57 pkt 2, art. 58 pkt 3 w/w ustawy). Uzgodnienia takie wykonano.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 w/w ustawy niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko:

- 1) zawiera:
  - a) informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
  - b) informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
  - c) propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
  - d) informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
  - e) streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym;
- 2) określa, analizuje i ocenia:
  - a) istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
  - b) stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
  - c) istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
  - d) cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,

e) przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na:

- różnorodność biologiczną,
- ludzi,
- zwierzęta,
- rośliny,
- wodę,
- powietrze,
- powierzchnię ziemi,
- krajobraz,
- klimat,
- zasoby naturalne,
- zabytki,
- dobra materialne
- z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

3) przedstawia:

- a) rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
- b) biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Zgodnie z art. 52 ust.1 informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu w procesie opracowywania projektów dokumentów powiązanych z tym dokumentem.

Art. 52 ust. 2 mówi, że w prognozie uwzględnia się informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już, dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania. Informacje takie w niniejszej prognozie uwzględniono.

Zakresem opracowania objęto również zagadnienia określone w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 16 grudnia 2014 r. znak WOPN-OS.411.216.2014.MP. Pismem tym uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid.2001 w obrębie 2 miasta Chojna. Zgodnie z w/w pismem prognoza w szczególności powinna uwzględniać:

1. Odpowiadać w pełnym zakresie wymaganiom wynikającym z art.51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.), przy zachowaniu warunków, o których mowa w art. 52 ust. 1 i 2 ww. wymienionej ustawy;
2. Zwracać uwagę na diagnozę stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem (art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. b ustawy o OOS), określać przewidywane, znaczące oddziaływania spowodowane realizacją ustaleń planu (art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. e ustawy OOS) oraz przewidywać rozwiązania mające na celu zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań, a także rozwiązań alternatywnych (art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a i b ustawy OOS);
3. Należy przedstawić opis środowiska przyrodniczego terenu objętego projektem miejscowego planu oraz jego sąsiedztwa ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk przyrodniczych oraz gatunków objętych ochroną, jeżeli takie zostaną stwierdzone w granicach planu oraz jego sąsiedztwie.
4. Analizie wpływu na poszczególne elementy środowiska należy poddać wszystkie ustalenia projektu zmiany planu, a szczególną uwagę należy zwrócić na wpływ realizacji jego ustaleń na obszary znajdujące się w bliskim sąsiedztwie z obszarem zmiany planu, tj. obszar Natur 200 Dolina Dolnej Odry PLH320003, obszar siedlisk przyrodniczych; 6210 „Murawy kserotermiczne” oraz 91EO „Łęgi wierzbowo-topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albae*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*, *olsy źródliskowe*)”, a także proponowany użytek ekologiczny „Dolina Rurzycy”;
5. W prognozie należy uwzględnić ocenę projektu planu w kontekście zapisów art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zm.)
6. Należy przedstawić na załączniku graficznym do prognozy lokalizację terenu objętego projektem planu w odniesieniu do istniejących w sąsiedztwie form ochrony przyrody.
7. Wyniki powyższej analizy należy wykorzystać do wyznaczenia i opisu najistotniejszych obszarów problemowych, analizy oddziaływań skumulowanych, zaplanowania środków minimalizujących oraz ograniczających negatywne oddziaływanie.

Szczegółowa analiza tych zagadnień została uwzględniona w niniejszym opracowaniu oraz dodatkowo w pkt. 13 prognozy.

Natomiast Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gryfinie opinią sanitarną z dnia 27.11.2014 r. znak: PS-N-NZ-400a-/196/14 wskazał, że prognoza powinna być sporządzona w następującym zakresie:

1. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.
2. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.
3. Propozycje dotyczące metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.
4. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.
5. Określenie, analizę i ocenę:
  - istniejącego stanu środowiska oraz potencjalnych zmian tego środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.

- przewidywanego znaczącego oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe, na środowisko, a w szczególności na: ludzi, wodę i powietrze z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.
- 6. Przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na warunki życia i na zdrowie ludzi, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.
- 7. Informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko powinny być dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wszystkie w/w zagadnienia zostały szczegółowo rozpatrzone w niniejszej prognozie.

### **1.3. Akty prawne i dokumenty stanowiące podstawę opracowania**

1. Prognozę wykonano w ramach realizacji przez Burmistrza Miasta Chojna Uchwały Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLV/390/2014 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2 miasta Chojna w gminie Chojna.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna zatwierdzony uchwałą Nr XLII/443/2001 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 grudnia 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 49, poz. 1327).
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna uchwalonego uchwałą Nr XLIII/376/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 sierpnia 2014 r.
4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.)
6. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.)
7. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.)
8. Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.)
9. Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (poz. 478 ze zm.)
10. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 71)
11. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133, sprt. Dz. U. z 2011 r. Nr 67, poz. 358)
12. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania jako obszary Natura 2000 ( tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1713)
13. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014 r. poz. 1348)



14. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409)
15. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408)
16. Dyrektywa Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa
17. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 112)
18. Rozporządzenie Nr 24/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urzęd. Woj. Zacho. z 2006 r. Nr 31, poz. 539, zm. Dz. Urzęd. z 2006 r. Nr 78, poz. 1353).
19. Obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 5 lutego 2002 r. w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody znajdujących się na terenie województwa zachodniopomorskiego. (Zacho. Z 2002 r. Nr 8, poz. 162).
20. Zarządzenie Nr 12/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 8 sierpnia 2012r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody "Słoneczne Wzgórza" (Zacho. z 2012 r. poz. 2249; zm. 2014 poz. 1541).
21. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 (Zacho.2014.1934).
22. Ekofizjografia do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (skrót) Szczecin 2010.
23. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego. Szczecin październik 2010r.
24. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (Zacho. 2010.136.2708)
25. Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020
26. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna; marzec 2014 r.
27. Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2 miasta Chojna. 2015 r.
28. Informacja o stanie środowiska w powiecie gryfińskim w 2013 roku. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie, Szczecin 2014 r.
29. Informacja o stanie środowiska w powiecie gryfińskim w 2012 roku. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie, Szczecin 2013 r.
30. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Chojna na lata 2004-2008 z perspektywą na lata 2009-2012.
31. Waloryzacja Przyrodnicza Województwa Zachodniopomorskiego BKP Szczecin 2010 r.
32. Strona internetowa Gminy Chojna; [www.chojna.pl](http://www.chojna.pl)
33. Strona internetowa Powiatu Gryfińskiego <http://www.gryfino.powiat.pl>
34. Strona internetowa RDOŚ Szczecin; [www.szczecin.rdos.gov.pl](http://www.szczecin.rdos.gov.pl)
35. Strona internetowa GDOŚ; [www.gdos.gov.pl](http://www.gdos.gov.pl)
36. Strona internetowa Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Zachodniopomorskiego: [www.zpkwz.pl](http://www.zpkwz.pl)
37. Strona internetowa WIOŚ Szczecin; [www.wios.szczecin.pl](http://www.wios.szczecin.pl)
38. Strona internetowa Państwowej Służby Hydrogeologicznej; [www.epsh.pgi.gov.pl](http://www.epsh.pgi.gov.pl)
39. Inne materiały i dokumentacja planistyczna.

## **2. Zawartość i główne cele miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2 miasta Chojna oraz powiązania z innymi dokumentami**

### **2.1. Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 2001 w obrębie 2 miasta Chojna o powierzchni 0,57 ha, będący przedmiotem niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko składa się z dwóch zasadniczych części:

- Tekstu projektu uchwały Rady Miejskiej w Chojnie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2 miasta Chojna.
- Rysunku miejscowego planu w postaci załącznika graficznego nr 1 do projektu uchwały w skali 1 : 1000 pod tytułem „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2 miasta Chojna”.

Część tekstowa rozpatrywanego planu zawiera:

- preambułę (§ 1),
- przepisy ogólne (§ 2),
- przepisy szczegółowe (§ 3 i § 4),
- przepisy końcowe (§ 5, § 6 i § 7).

Zgodnie z art. 4 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Rozpatrywany plan zawiera następujące zapisy:

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W CHOJNIE**  
z dnia ..... 2016 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2. miasta Chojna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLV/390/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2. miasta Chojna

#### **uchwała się co następuje:**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2. miasta Chojna o powierzchni 0,57 ha - zwany dalej planem, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, uchwalonego uchwałą

Nr XLIII/376/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 sierpnia 2014 r. - wg załączonego na rysunku planu wyrys.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z niniejszej części tekstowej wraz z uzasadnieniem, a jego integralną częścią są następujące załączniki:

1. rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
3. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## **PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 2.** 1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren nieuciążliwych usług gastronomiczno-hotelowych – oznaczony symbolem **UG,UT**.

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu,
- 2) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację obiektów budowlanych oraz reklam niebędących obiektami budowlanymi; bez prawa jej przekraczania,
- 4) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji),
- 5) dachach wysokich - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z wykluczeniem dachów mansardowych oraz z dopuszczeniem stosowania występow dachowych (lukarn), których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu,
- 6) drodze publicznej - należy przez to rozumieć drogę krajową nr 26, przylegającą od północy do terenu objętego planem,
- 7) barwach pastelowych - należy przez to rozumieć barwy jasne, niejaskrawe i stonowane.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające terenu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem,
- 5) wielkości wymiarowe.

4. W zakresie ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) obowiązki:
  - a) każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych

- gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- b) każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) ochrony istniejącego drzewa w środkowej części terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu poprzez zakaz jego wycinki, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych,
- 3) zakaz:
- a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,
  - b) lokalizacji wysypisk lub składowisk odpadów oraz instalacji spalania biomasy,
  - c) lokalizowania reklam emitujących światło.
5. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:
- 1) ochronę obszaru objętego planem ze względu na położenie w granicach otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego,
  - 2) w obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych, jak również główne zbiorniki wód podziemnych.
6. W zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.
7. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie przewiduje się konieczności ustalania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
8. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem - poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej, nie objętej planem a przylegającej do tego terenu,
  - 2) obowiązek zapewniania w obrębie terenu miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w wymiarze nie mniejszym niż:
    - a) jedno miejsce na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej gastronomii,
    - b) 0,5 miejsca na każde łóżko w pokojach hotelowych lub gościnnych,
  - 3) obowiązek zapewnienia co najmniej dwóch miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęcia własnego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych – do istniejącego lokalnego zbiornika bezodpływowego oraz docelowo do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - 3) odprowadzenie wód opadowych - do gruntu w granicach terenu, po uprzednim ich oczyszczeniu,
  - 4) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego w obrębie terenu zbiornika zewnętrznego na gaz, z dopuszczeniem zaopatrzenia z sieci gazowej,

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zawartej poza terenem objętym planem,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnych, lokalnych źródeł, opartych na wykorzystaniu energii elektrycznej lub gazu oraz z dopuszczeniem innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisję spalin do atmosfery,
- 7) gromadzenie odpadów komunalnych w oparciu o obowiązujący w gminie system - zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§ 3. 1.** W zakresie terenu **UG,UT** o powierzchni 0,57 ha - teren nieuciążliwych usług gastronomiczno-hotelowych, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu oraz nieprzekraczalne linie nowej zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenu - nieuciążliwe usługi gastronomiczno-hotelowe związane z obsługą turystyki,
- 3) obowiązek:
  - a) stosowania dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym lub wielopołaciowym i nachyleniach głównych połaci od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni lub grafitu, z dopuszczeniem zastosowania mniejszych nachyleń w połaciach przeszklonych nad tarasami lub ogrodami zimowymi,
  - b) stosowania w kolorystyce elewacji barw pastelowych w nawiązaniu do kolorystyki istniejącej zabudowy,
  - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wymiarze do 30%,
  - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 20% powierzchni terenu,
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalny - 0,2,
  - b) maksymalny - 0,6,
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) do 11,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 6) dopuszczenie:
  - a) rozbudowy istniejących budynków, z wyłączeniem budynku położonego poza nieprzekraczalną linią nowej zabudowy,
  - b) doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt 3 lit. a) nachyleń połaci,
  - c) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji w płaszczyznach połaci dachowych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) możliwości umieszczania reklam i szyldów o powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup> w formie wolnostojącej oraz na budynkach i ogrodzeniach,
  - e) lokalizacji urządzeń małej architektury oraz oczka wodnego o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>,
- 7) zakaz lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w

- postaci siłowni wiatrowych,  
8) dojazd - z przyległej istniejącej drogi publicznej,  
9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej -wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.
- § 4. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

## **PRZEPISY KOŃCOWE**

- § 5. Traci moc uchwała Nr XXXIX/415/2001 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 października 2001 r.
- § 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Chojna.
- § 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

### **2.2. Cele projektowanego dokumentu**

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Zgodnie z uchwałą Nr XLV/390/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chojna w gminie Chojna, plan obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 2001 o powierzchni 0,57 ha w obrębie 2 miasta Chojna. Dla tego terenu był opracowany plan miejscowy uchwalony uchwałą NR XXXIX/415/2001 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 października 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 49, poz. 1327).

Celem przystąpienia do opracowania nowego planu w zakresie działki 2001 było dostosowanie (modyfikacja) ustaleń dotychczasowego planu do potrzeb wnioskowanych przez właściciela ww. nieruchomości, w szczególności w zakresie doprecyzowania zapisów dotyczących usług gastronomiczno-hotelowych, w tym zmiany przebiegu dotychczasowej linii zabudowy. W toku opracowywania planu miejscowego dokonano również aktualizacji istniejących już zapisów planistycznych do obecnych wymogów prawa w tym zakresie, przy założeniu zwłaszcza nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. 2016 poz. 778 z późn. zm.). Występujące w obrębie działki nr 2001 rezerwy terenowe zapewniają możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały NR XLV/390/2014 Rady Miejskiej w Chojnie „zakres tych zamierzeń będący uzupełnieniem istniejącego zainwestowania, oparty będzie w zakresie infrastruktury technicznej na istniejącym systemie zasilania w wodę z istniejącego wodociągu w przyległej drodze publicznej oraz na lokalnym systemie gromadzenia ścieków komunalnych w obrębie działki nr 2001. (...) Obszar objęty zmianą planu nie wymaga uzyskania zgody związanej z przeznaczeniem gruntów na cele nierolnicze”.

Zaproponowane w planie rozwiązania projektowe są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna

uchwalonego uchwałą Nr XLIII/376/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 sierpnia 2014 r. Wyrys ze Studium zamieszczony jest na rysunku planu.

### **2.3. Powiązania z innymi dokumentami**

#### **Dokumenty powiązane wyższego szczebla**

Przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu przestrzennym Burmistrz Gminy Chojna wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna. Zgodność projektu miejscowego planu ze studium jest także niezbędna aby Rada Gminy podjęła uchwałę o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 20 ust.1 w/w ustawy).

Rozpatrywany projekt miejscowego planu jest zgodny z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego oraz Strategią Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego. Projekt miejscowego planu został uzgodniony w zakresie zgodności projektu planu z zadaniami rządowymi realizowanymi na szczeblu kraju i województwa z Wojewodą Zachodniopomorskim z siedzibą w Szczecinie oraz w zakresie zadań samorządowych na szczeblu wojewódzkim z Marszałkiem Województwa Zachodniopomorskiego z siedzibą w Szczecinie oraz na szczeblu powiatowym ze Starostą Powiatu Gryfińskiego.

Rozpatrywany projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, uchwalonego uchwałą Nr XLIII/376/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 sierpnia 2014 r. Wyrys ze studium załączony jest na rysunku planu.

#### **Dokumenty powiązane tego samego szczebla**

Dla tego samego obszaru nie mogą istnieć różne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Rozpatrywany obszar działki nr ewid. 2001 w obrębie 2 miasta Chojna był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z datą wejścia w życie rozpatrywanego planu, traci moc uchwała Nr XXXIX/415/2001 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 października 2001 r.

#### **Dokumenty powiązane niższego szczebla**

W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wszystkie zamierzenia związane z lokalizacją i realizacją inwestycji muszą być zgodne z ustaleniami tego planu.

### **3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy**

Prognozę wykonano etapami. W pierwszy etapie na podstawie wizji terenowej i dostępnych materiałów dokonano rozpoznania i analizy środowiska przyrodniczego. Zebrane materiały posłużyły do zidentyfikowania różnego rodzaju sytuacji warunkujących gospodarowanie przestrzenią. Następnie przeprowadzono analizę ustaleń planistycznych pod kątem ich wpływu na poszczególne komponenty środowiska. Umożliwiło to z kolei przeprowadzenie oceny wynikowej projektu i sformułowanie wniosków końcowych.

#### **4. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częstotliwość ich przeprowadzania**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym. Szczegółowy tok postępowania dotyczący metod analizy dokumentów planistycznych określa art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Na etapie przed realizacją dokumentów planistycznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w celu oceny aktualności planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego (art. 32 ust. 1).

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno – architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady (art. 32 ust. 2). Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do aktualizacji tych dokumentów. Analizie podlega również ocena zgodności miejscowego planu ze studium. Analiza taka przeprowadzana jest w trakcie przygotowania uchwał Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących wybrane tereny. Stwierdzenie zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które mają być przedmiotem opracowania ze studium stwierdza się w treści uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów oraz w uzasadnieniach do tych uchwał.

W przypadku rozpatrywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie przewiduje się potrzeby dodatkowej analizy realizacji postanowień planu, poza analizą wyżej przedstawioną.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którą przyjęto uchwałą Nr XXVI/181/2016 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 września 2016 r.

#### **5. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu**

Biorąc po uwagę rodzaj i lokalny zasięg oddziaływania projektowanych funkcji planistycznych, a także odległość ok. 14 km obszaru planistycznego od granic państwa należy uznać, że oddziaływanie transgraniczne nie będzie miało miejsca.

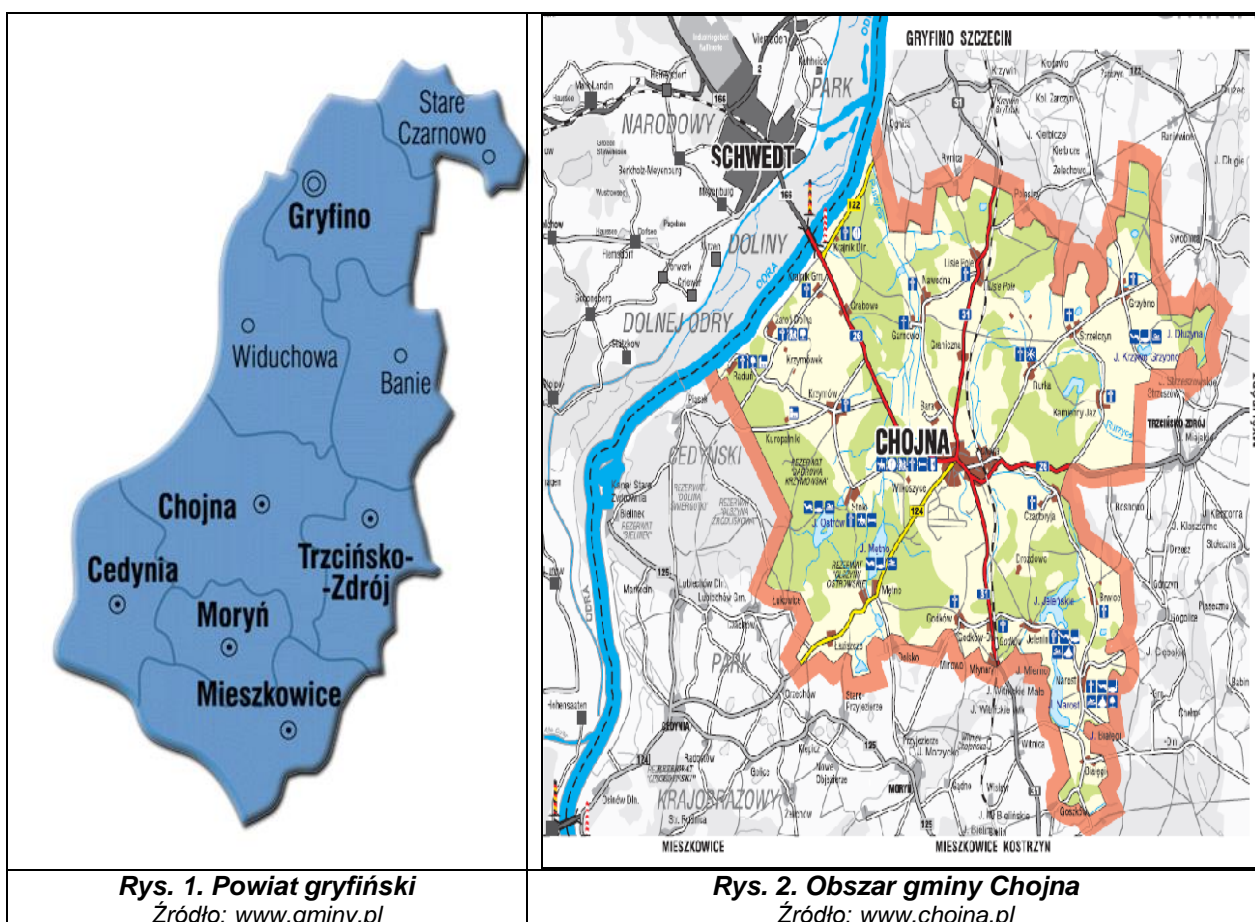
#### **6. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu**

##### **6.1. Położenie**



Miasto i gmina Chojna leżą w południowo-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie gryfińskim. Od strony zachodniej gmina przez Odrę graniczy z Niemcami, od południowej z gminami: Cedynia, Moryń i Mieszkowice, od wschodniej z gminami Trzcińsko-Zdrój i Banie, a od północnej – z gminami Widuchowa i Banie. Siedzibą gminy jest miasto Chojna. Miasto zamieszkuje ok. 7 070 osób, gminę ogółem 14 073 osoby. Gmina ma charakter rolniczy, ok. 49,6% powierzchni gminy zajmują użytki rolne. Lasy i zadrzewienia zajmują 37,8%. Przez teren gminy biegną dwie drogi krajowe: droga nr 26 Myślibórz-Chojna-granica państwa i droga nr 31 Szczecin – Kostrzyn, oraz wojewódzkie: droga nr 122 Krajnik Dolny – Pyrzyce i droga nr 124 Osinów Dolny - Chojna, prowadzące do przejść granicznych z Niemcami oraz zelektryfikowana linia kolejowa relacji Kostrzyn – Szczecin, służąca głównie transportowi towarowemu.

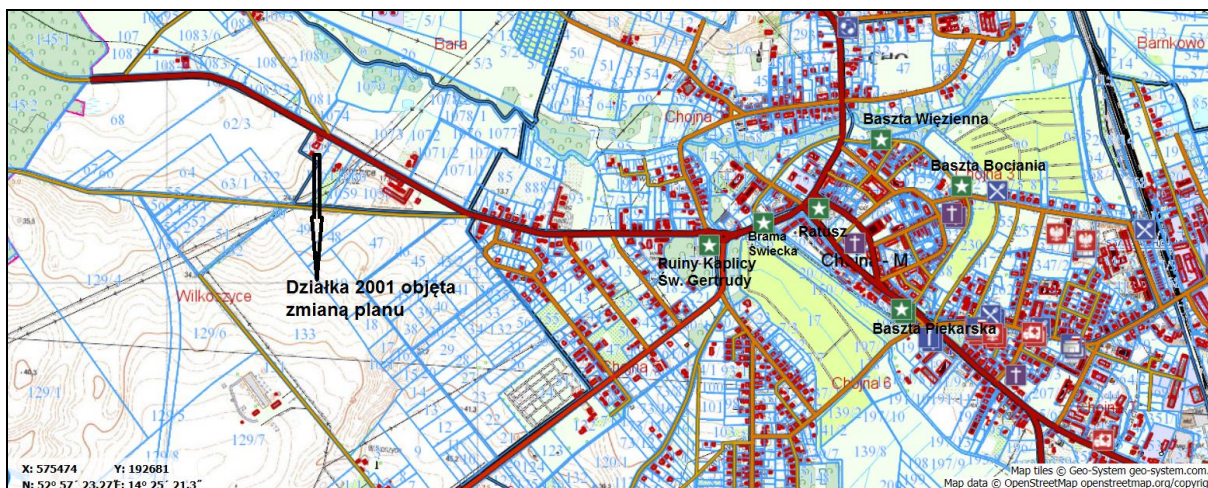
Położenie gminy Chojna na tle powiatu gryfińskiego przedstawia rys. 1. Obszar gminy Chojna przedstawia rys. 2.



### 6.1.2. Położenie obszaru opracowania w mieście Chojna

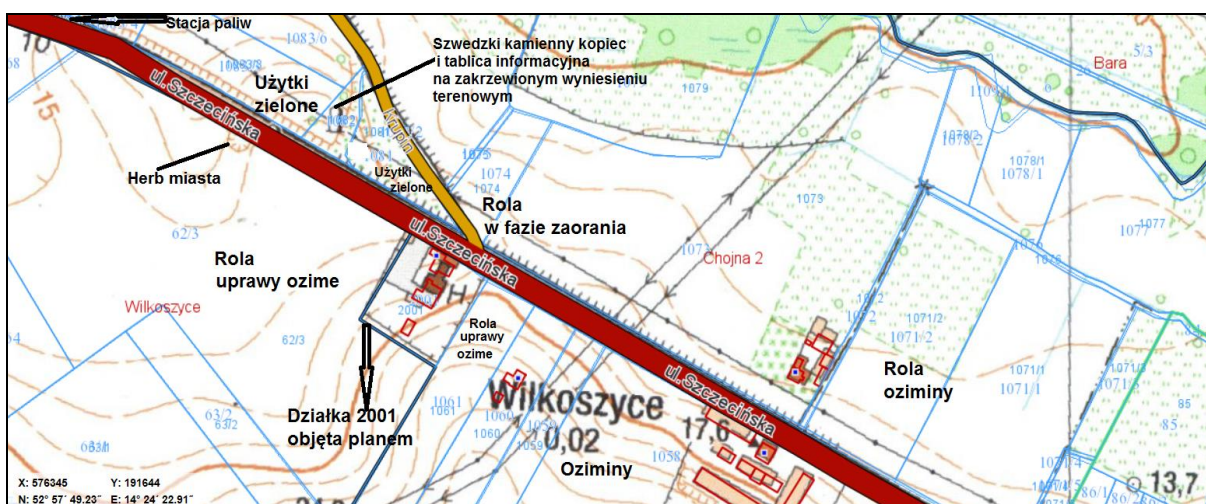
Obszar objęty opracowaniem stanowi niewielki fragment miasta Chojna o powierzchni 0,57 ha, położony na zachodnim skraju miasta, przy ruchliwej trasie komunikacyjnej, poza zwartą zabudową miejską, w przeważającym krajobrazie rolniczym. Cała nieruchomość jest wydzielona, ogrodzona i zagospodarowana współczesną zabudową. Nieruchomość od północy przylega do drogi krajowej Nr 26 Myślibórz-Chojna-Krajnik Dolny (ul. Szczecińska). Z trzech pozostałych stron nieruchomość otaczają uprawiane grunty rolne. Po przeciwnej stronie drogi rozciąga

się krajobraz rolniczy. Są to zarówno pola uprawne jak i użytki zielone. Odległość granic opracowania od granicy najbliższej położonej działki z budynkiem mieszkalnym wynosi ok. 41 m. Działkę tą, od działki objętej zmianą planu dzieli użytkowana rolniczo ziemia rolna. Położenie działki nr 2001 objętej zmianą planu w obszarze miasta Chojna przedstawia rys. 3. Szczegółowe sąsiedztwo działki nr 2001 przedstawia rys. 4 oraz zdjęcia 1-3.



**Rys. 3. Położenie działki nr 2001 w obszarze miasta Chojna. Opracowano na podstawie <http://zcpwz.e-mapa.net/>**

Szczegółowe sąsiedztwo działki nr 2001 objętej opracowaniem przedstawia rys. 4



**Rys. 4. Szczegółowe sąsiedztwo działki nr 2001 w obrębie 2 Chojna (stan styczeń 2015 r.) Opracowano na podst. <http://zcpwz.e-mapa.net/>**

### 6.1.3. Zagospodarowanie

Omawiany teren stanowi jedną działkę ewidencyjną o numerze 2001 w obrębie 2 Chojna o powierzchni 0,57 ha. Jest to grunt zurbanizowany, antropogenicznie zmieniony w granicach miasta.

Grunt został wyłączony z użytkowania rolniczego. W uchwale Nr XXXIX/415/2001 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 października 2001 r. Gminy Chojna (Dz. Urzęd. Zach. Z 2001 r. Nr 49, poz. 1327) w § 5 ust. 2 postanowiono: „Uchwała się zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 0,57 ha gruntów pochodzenia mineralnego

sklasyfikowanych jako: BR11a o powierzchni 0,08 ha; R11a o powierzchni 0,41 ha; R11b o powierzchni 0,09 ha, zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.051/602–230/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r.”

Działka jest wydzielona, ogrodzona, zabudowana współczesną zabudową i zielenią towarzyszącą zabudowie. Wzdłuż fragmentu ogrodzenia od strony drogi krajowej nr 26 (ul. Szczecińska) rośnie żywopłot, wewnątrz znajdują się trawniki i nasadzenia, głównie zimozielonych krzewów iglastych, w środkowej części terenu rośnie drzewo liściaste z gat. orzech włoski. Z trzech pozostałych stron, nieprzylegających do drogi nieruchomość otaczają uprawiane grunty rolne.

Położenie obszaru opracowania na skraju miasta w krajobrazie rolniczym i zagospodarowanie działki współczesną zabudową przedstawiają zdjęcia 1-3.



**Foto 1. Herb Chojna na granicy miasta i wydzielona działka 2001 stanowiąca obszar opracowania przy drodze krajowej nr 26 Myślibórz-Chojna-granica państwa). (styczeń 2015r.)**



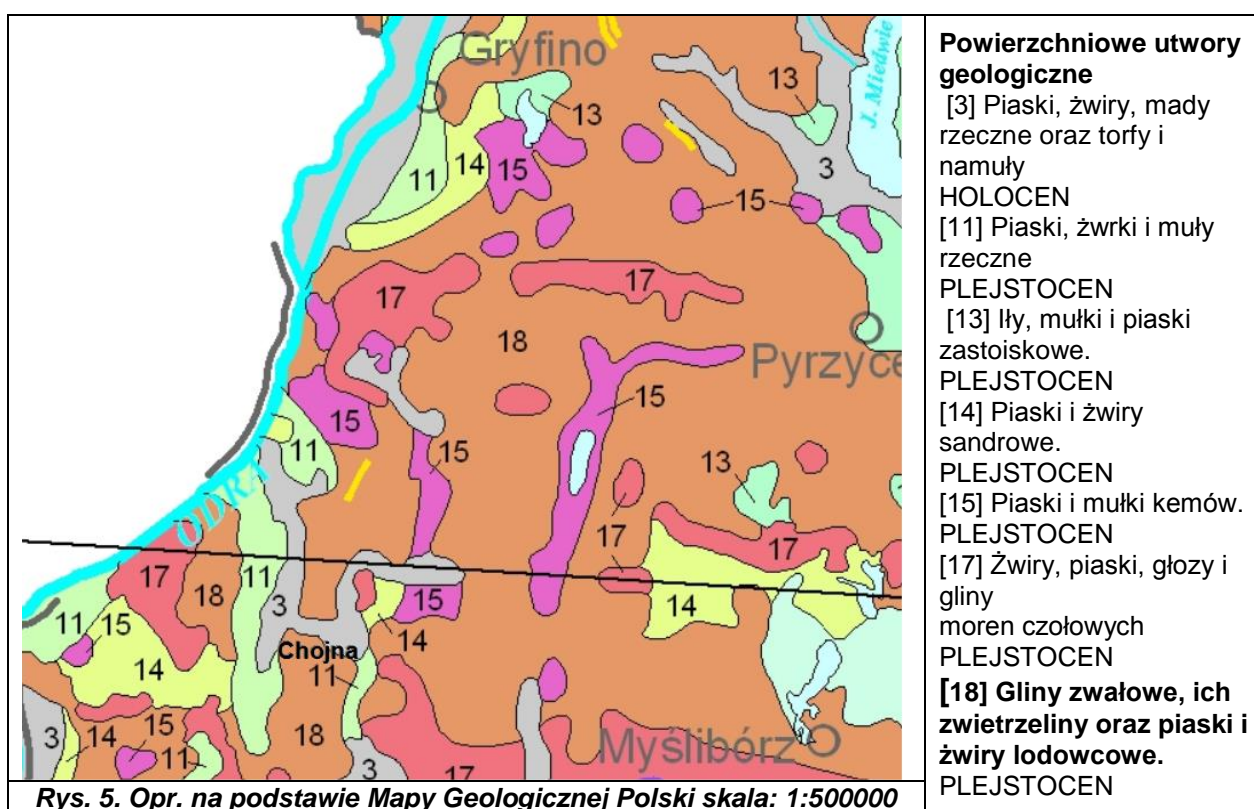
**Foto 2. Ogrorzona i zabudowana współczesną zabudową działka nr 2001 objęta opracowaniem przy drodze krajowej nr 26 - ul. Szczecińska.(stan: styczeń 2015 r.)**



**Foto 3. Przy drodze krajowej nr 26 Myślubórz-Chojna-Krajnik Dolny w krajobrazie rolniczym pojawia się zabudowa niezwiązana z rolnictwem. Herb miasta i w tle stacja paliw oddalona o ok. 450 m od działki 2001 obręb 2 Chojna objętej opracowaniem. (stan: styczeń 2015 r.)**

#### 6.1.4. Budowa geologiczna

Powierzchniowa budowa geologiczna obszaru gminy jest wynikiem zmian zachodzących w okresie zlodowaceń. Dominują tutaj gliny zwałowe, żwir i piaski polodowcowe. Występują także osady mułków jeziornych, kredy jeziornej, namułów i torfów. Na większej głębokości w części zachodniej (około 240 m n.p.m.) i wschodniej (160- 180 m n.p.m.) występują złoża margli i kredy piszącej. W dokumentacji związanej ze studium uwarunkowań wskazuje się na korzystne warunki dla zabudowy występujące na obszarze występowania spoiwych gruntów lodowcowych (wysoczyzny) oraz na obszarze dolin rzecznych w obrębie nadzalewowych tarasów utworzonych przez sypkie osady nośne. Rozkład powierzchniowych utworów geologicznych na podstawie mapy geologicznej Polski przedstawia rysunek 5.



#### 6.1.5. Klimat

Gmina Chojna leży w obrębie dwóch krain klimatycznych, tj. Doliny Dolnej Odry i Krainy Myśliborskiej (Pojezierze Myśliborskie). Skrajnie zachodni pas gminy ciągnący się wzdłuż Odry leży w strefie klimatu Doliny Dolnej Odry. Przeważająca część gminy, w tym obszar opracowania leży w Krainie Myśliborskiej (rys. 6).



**Rys 6. Położenie Chojny w strefach klimatycznych** (opracowano na post „Ekofizjografia do planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (skrót)” Szczecin 2010.

Obszar Krainy Myśliborskiej (Pojezierze Myśliborskie), w której leży teren opracowania jest położony wyżej i dlatego klimat jest tu nieco surowszy niż w krainie Doliny Dolnej Odry. Okres wegetacyjny trwa tu 215 – 224 dni i zaczyna się około 3 kwietnia. Średnia temperatura okresu wegetacyjnego wynosi poniżej 15,5 °C przy jednoczesnym wzroście opadów 500 – 600 mm. Średnia roczna temperatura wynosi 7 – 8 °C. Zima zaczyna się kilka dni wcześniej i trwa dłużej niż w Dolinie Odry. Dominują tu wiatry przeciwstawne, tj. zachodnie i wschodnie. Najbardziej ostry jest klimat rejonu Wzgórz Krzymowskich. Jest on wyraźniej surowszy i wilgotniejszy od klimatu niżej położonych terenów. Przeważają wiatry zachodnie.

Zachodni pas gminy ciągnący się wzdłuż Odry, leży w obrębie krainy klimatu Doliny Dolnej Odry. Jest to najcieplejsza kraina klimatyczna województwa szczecińskiego, o najdłuższym okresie wegetacyjnym liczącym 224 – 230 dni, przy średniej temperaturze tego okresu wynoszącej 13,6 – 14,6 °C. Roczne opady wahają się pomiędzy 500 – 550 mm, a w okresie wegetacyjnym 340 – 400 mm. Wilgotność powietrza jest w tej krainie stosunkowo wysoka, dochodząca do 70 % wskutek parowania wód powierzchniowych Odry. Cechą klimatu tej krainy jest duża ilość dni z przymrozkami wiosennymi i jesiennymi. Dominują tu wiatry zachodnie.

#### 6.1.6. Stan czystości powietrza i klimat akustyczny

Powiat Gryfiński należy do obszarów o stosunkowo niewielkim zanieczyszczeniu środowiska. Według danych Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Szczecinie powiat gryfiński nie znalazł się na liście stref zakwalifikowanych do opracowania programu ochrony powietrza. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. 2012 poz. 914) Powiat Gryfiński został zaliczony do strefy zachodniopomorskiej o kodzie PL3203. Dla strefy zachodniopomorskiej został

opracowany Program Ochrony Powietrza przyjęty uchwałą nr XXVIII/388/13 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 29 października 2013 r. w sprawie określenia programu ochrony powietrza oraz planu działań krótkoterminowych dla strefy zachodniopomorskiej (Zacho. 2013 r. poz. 3999). Przyczyną obligującą do stworzenia programu w strefie było przekroczenie dopuszczalnych wartości pyłu PM10 oraz wartości docelowych w zakresie benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10.

Gmina Chojna w tym dokumentach jest uwzględniona na zasadach ogólnych w ramach Powiatu Gryfińskiego.

Głównymi źródłami zanieczyszczeń na terenie miasta i gminy Chojna są zakłady przemysłowe, energetyka ciepła i ruch samochodowy. Na terenie gminy nie stwierdzono występowania ponadnormatywnych zanieczyszczeń powietrza. Docelowo gmina Chojna, obszar miejski wyszczególniona jest jako obszar miejski z przekroczonym poziomem docelowym benzo(a)pirenu (poz. 39 kod Zp11sZpB(a)Pa41).

Badania monitoringowe stanu powietrza prowadzi Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Szczecinie. Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska WIOŚ dokonuje oceny poziomu substancji w strefach województwa zachodniopomorskiego. Odrębnie, dla każdej substancji dokonano klasyfikacji stref, w których poziom odpowiednio:

- przekracza poziom dopuszczalny powiększony o margines tolerancji - klasa C,
- mieści się pomiędzy poziomem dopuszczalnym, a poziomem dopuszczalnym powiększonym o margines tolerancji - klasa B,
- nie przekracza poziomu dopuszczalnego - klasa A,
- przekracza poziom docelowy - klasa C,
- nie przekracza poziomu docelowego - klasa A,
- przekracza poziom celu długoterminowego - klasa D2,
- nie przekracza poziomu celu długoterminowego - klasa D1.

Zgodnie z danymi przedstawionymi w publikacji pt. „Informacja o stanie środowiska w powiecie gryfińskim w 2013 r.” Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska Szczecin 2014 r. w przeprowadzonej za 2013 r. klasyfikacji stref zanieczyszczeń: SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, PM10, PM2,5, O<sub>3</sub>, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, CO, As, Cd, Ni, Pb, i B(a)P strefa zachodniopomorska, w skład której wchodzi powiat gryfiński, w tym i gmina Chojna otrzymała klasę A ze względu na ochronę zdrowia (tabela 1). W przypadku wystąpienia klasy A nie są wymagane działania naprawcze. Nie odnotowano również przekroczenia poziomów dopuszczalnych określonych ze względu na ochronę roślin dla dwutlenku siarki (SO<sub>2</sub>), ozonu (O<sub>3</sub>) i tlenków azotu (NO<sub>x</sub>) (tabela 2). W przypadku ozonu w 2013 r. podobnie jak w latach poprzednich, przekroczony został poziom celu długoterminowego, stanowiący dodatkowe kryterium oceny dla tego zanieczyszczenia ze względu na ochronę zdrowia ludzi i ochronę roślin. Strefa zachodniopomorska otrzymała klasę D2 ze względu na ochronę zdrowia i ze względu na ochronę roślin. W 2013 r. przekroczenia jakości powietrza w województwie zachodniopomorskim dotyczyły wysokich stężeń benzo(a)pirenu zawartego w pyłe PM10. Przypisanie całej strefie zachodniopomorskiej klasy C dla benzo(a)pirenu nie oznacza, że przekroczenia dla tego zanieczyszczenia występują na całym obszarze strefy. Oznacza to, że na obszarze strefy zachodniopomorskiej są miejsca

wymagające podjęcia działań na rzecz poprawy jakości powietrza w celu przywrócenia obowiązujących standardów.

**Tabela 1. Wynikowe klasy strefy zachodniopomorskiej dla poszczególnych zanieczyszczeń uzyskane w ocenie rocznej za 2013 r. dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia.**

Nazwa strefy	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy												
	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	CO	C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	PM10	PM2,5	Pb	As	Cd	Ni	BaP	O <sub>3</sub> (dc)	O <sub>3</sub> (dt)
strefa zachodniopomorska	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	D2

Źródło: Informacja o stanie środowiska w powiecie gryfińskim w 2013 roku. WIOŚ Szczecin 2014 r.

**Tabela 2. Wynikowe klasy strefy zachodniopomorskiej dla poszczególnych zanieczyszczeń uzyskane w ocenie rocznej za 2013 r. dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony roślin – według oceny rocznej za 2013 r.**

Nazwa strefy	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń w strefie			
	SO <sub>2</sub>	NO <sub>x</sub>	O <sub>3</sub> (dc)	O <sub>3</sub> (dt)
strefa zachodniopomorska	A	A	A	D2

*d(c) – poziom docelowy; d(t) – poziom celu długoterminowego*

Źródło: Informacja o stanie środowiska w powiecie gryfińskim w 2013 roku. WIOŚ Szczecin 2014 r.

Na podstawie wyników pomiarów i obliczeń rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w roku 2013, wskazano 13 obszarów z przekroczeniem normatywnych stężeń benzo(a)pirenu w strefie zachodniopomorskiej. W obrębie tych obszarów dwa występują na terenie powiatu gryfińskiego. Są to miasto i gmina Gryfino oraz miejscowość Widuchowa.

Mierzone w sposób automatyczny poziomy stężenie zanieczyszczeń ozonu na stanowiskach pomiarowych w województwie zachodniopomorskim w roku 2013 i 2014 nie wykazały przekroczeń kryteriów obowiązujących ze względu na ochronę zdrowia i ochronę roślin – poziomów docelowych.

Głównym źródłem hałasu w gminie i mieście Chojna jest ruch komunikacyjny. Poza hałasem komunikacyjnym występuje emisja hałasu związana z funkcjonowaniem zakładów produkcyjnych i ma charakter lokalny - ogranicza się do granic własności terenu. W 2013 r. na terenie powiatu gryfińskiego WIOŚ nie prowadził pomiarów hałasu.

Z danych przedstawionych w publikacji pt. „Informacja o stanie środowiska w powiecie gryfińskim w 2013 r.” WIOŚ Szczecin 2014 r. wynika, że w 2013 r. były prowadzone pomiary pól elektromagnetycznych. Zmierzone wartości były znacznie poniżej dopuszczalnych wartości określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192 poz. 1883). Nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnych norm.



W obszarze planu podstawowym źródłem hałasu jest ruch komunikacyjny generowany głównie przez samochody poruszające się zmienną częstotliwością po drodze krajowej nr 26 (ul. Szczecińska).

### 6.1.7. Wody

Gmina Chojna położona jest w bezpośredniej zlewni I rzędu rzeki Odry. Sieć wód powierzchniowych na terenie gminy Chojna jest stosunkowo dobrze rozwinięta. Ogółem wody zajmują ok. 940 ha. Stanowi to 2,8% powierzchni gminy. W obszarze planu nie występują naturalne zbiorniki wodne. Gmina Chojna, w tym i obszar opracowania leży w zlewni rzeki Odry oraz zlewni mniejszych rzek: Rurzyca, Tywy, Słubii i Kurzyca. Występują tu ponadto jeziora polodowcowe typu rynnowego: Jeleńskie, Ostrów, Mętno, Narost, Kamienny Jaz, Leśne i Strzeszowskie. Można także spotkać wiele tzw. "oczek" polodowcowych.

**Odra.** Odcinek w granicach gminy Chojna ma około 15 km długości. Odra płynie tutaj naturalnym korytem o szerokości od 190 - 210 m.

**Rurzyca.** Najbliżej położonym ciekim względem obszaru opracowania jest rzeka Rurzyca, która jest prawobrzeżnym dopływem Odry. Rurzyca bierze swój początek ok. 3 km z kierunku południowo-wschodniego od miejscowości Golice (gm. Trzcińsko-Zdrój) i uchodzi do Odry na północ od Krajnika Dolnego. Całkowita długość rzeki wynosi ok. 45 km, z czego 30,5 km przypada na gminę Chojna. Rurzyca ma dość skomplikowany przebieg i kilkakrotnie zmienia kierunek, płynąc początkowo na zachód, następnie na południe, ponownie na zachód, oraz na północ. Większość wód zasilających Rurzycę pochodzi z podmokłych gruntów oraz niewielkich strumieni. Zlewnia rzeki ma charakter rolniczy.

**Wody podziemne.** Na terenie gminy Chojna i powiatu gryfińskiego zasoby wód podziemnych o znaczeniu użytkowym występują w utworach czwartorzędowych oraz trzeciorzędowych. Istotne znaczenie użytkowe posiada pierwszy poziom wodonośny w utworach czwartorzędowych, który kształtuje się nawiązując do ukształtowania powierzchni, geologii i sieci wód powierzchniowych.

Stan czystości wód bada Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie w ramach Programu Państwowego Monitoringu Środowiska Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2013-2015. Przy czym wyniki z lat 2010-2012 uwzględniono w ocenie w drodze dziedziczenia. Przez to pojęcie rozumie się przeniesienie wyników oceny elementów biologicznych, fizykochemicznych, hydromorfologicznych oraz chemicznych na kolejny rok w przypadku, gdy nie były one objęte monitoringiem. W oparciu o ten program oceny jakości jednolitych części wód (JCW) dokonywano poprzez badania i pomiary wykonywane w ramach monitoringu diagnostycznego, operacyjnego, monitoringu obszarów chronionych i badawczego.

Zgodnie z opracowaniem WIOŚ w Szczecinie z 2014 r. pt. „Informacja o stanie środowiska w powiecie gryfińskim w 2013 r.” wstępna ocena stanu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) na obszarze powiatu gryfińskiego wykazuje, że spośród 9 ocenianych JCWP stan/ potencjał ekologiczny jest słaby. W tym przedziale znalazła się również rzeka Odra od Warty do Odry Zachodniej (punkty pomiarowe Odra powyżej ujścia Rurzyca w m. Krajnik Dolny i Odra w Widuchowej). O wyniku oceny zdecydowała głównie ocena elementów biologicznych. Na terenie gminy Chojna w JCWP Kurzyca oraz JCWP Rurzyca od Kalicy do ujścia, poniżej stanu

dobrego oceniono także jakość elementów fizykochemicznych (przekroczenia wartości granicznej dla wskaźników zanieczyszczeń organicznych: ChZT-Mn i ChZT-Cr oraz dla zasadowości). W przypadku JCWP Rurzyca od Kalicy do ujścia i Tywa od dopływu z Tywic do ujścia jako zły oceniono również stan chemiczny JCWP (przekroczenia środowiskowej normy jakości określonej dla sumy benzo(g,h,i)perylenu i indenol(1,2,3-cd)pirenu).

W roku 2013 WIOŚ w Szczecinie na terenie gminy Chojna prowadził badania jeziora Ostrów (Stoki). Jezioro Ostrów o powierzchni 80,2 ha i głębokości maksymalnej 10,1 m położone jest wśród lasów, w granicach Cedyńskiego Parku Krajobrazowego. Na jego południowym brzegu znajduje się rezerwat florystyczny „Olszyny Ostrowskie”. W ramach monitoringu diagnostycznego przeprowadzono badania stanu ekologicznego i stanu chemicznego. Obie oceny tego akwenu: stan ekologiczny oraz stan chemiczny pozwalają na zaliczenie jeziora Ostrów do stanu dobrego.

**Na obszarze objętym zmianą planu zagospodarowania przestrzennego nie występują główne zbiorniki wód podziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych jak również tereny górnicze.**

## **6.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji planu**

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chojna – w zakresie odnoszącym się do działki o numerze ewidencyjnym 2001 o pow. 0,57 ha obręb 2 miasta Chojna miało na celu dostosowanie (modyfikację) ustaleń dotychczasowego planu do potrzeb wnioskowanych przez właściciela ww. nieruchomości, w szczególności w zakresie doprecyzowania zapisów dotyczących usług gastronomiczno-hotelowych, w tym zmiany przebiegu dotychczasowej linii zabudowy. W toku opracowywania planu miejscowego dokonano również aktualizacji istniejących już zapisów planistycznych do obecnych wymogów prawa w tym zakresie, przy założeniu zwłaszcza nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. 2016 poz. 778 z późn. zm.). Występujące w obrębie działki nr 2001 rezerwy terenowe zapewniają możliwość realizacji zamierzeń Inwestora. Zakres tych zamierzeń będący uzupełnieniem istniejącego zainwestowania, oparty będzie w zakresie infrastruktury na istniejących mediach. W planie ustala się przeznaczenia terenów oraz określa się sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Brak zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu miasta Chojna mógłby prowadzić do:

- pogorszenia walorów krajobrazowych i estetycznych, poprzez realizację zabudowy niezharmonizowanej z otoczeniem,
- lokalizacji funkcji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- nasilonego przyrostu nieuzasadnionych powierzchni zabudowanych.

## **7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem**

Obszar zmiany planu obejmuje jedną działkę o numerze ewidencyjnym 2001 w obrębie 2 Chojna o pow. 0,57 ha. Działka leży na zachodnim skraju miasta przy drodze krajowej nr 26 (ul. Szczecińska) Myślibórz-Chojna-granica państwa.

Cały obszar jest wydzielony, ogrodzony i częściowo zabudowany współczesną zabudową i zielenią towarzyszącą zabudowie. Tworzą ją głównie trawniki i krzewy iglaste. W analizowanym obszarze nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

W rozpatrywanym obszarze miasta Chojna nie ma stałych punktów kontrolnych badania stanu środowiska.

Z analizy zapisów zmiany planu wynika, że realizacja jego postanowień, będąca kontynuacją już istniejącego zainwestowania nie spowoduje znaczących oddziaływań na środowisko zarówno w obszarze objętym planem jaki i poza jego granicami. Zabezpieczeniem przed wystąpieniem takich oddziaływań są zapisy planu. § 3 ust.1 pkt 2 ustala przeznaczenie terenu jako nieuciążliwe usługi gastronomiczno-hotelowe związane z obsługą turystyki. Zgodnie z postanowieniami § 2 ust. 2 pkt 4 przez usługi nieuciążliwe należy rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji). W związku z tym nie wystąpią obszary objęte przewidywanym znaczącym oddziaływaniem na środowisko zarówno w obszarze planu jak i poza jego granicami.

#### **8. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r.**

Obszar opracowania leży w granicach otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego. Poza tym nie leży w granicach innych prawnych form ochrony przyrody, powołanych w gminie Chojna na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W stosunku do tych form obszar planu znajduje się w następujących odległościach przedstawionych w tabeli 3:

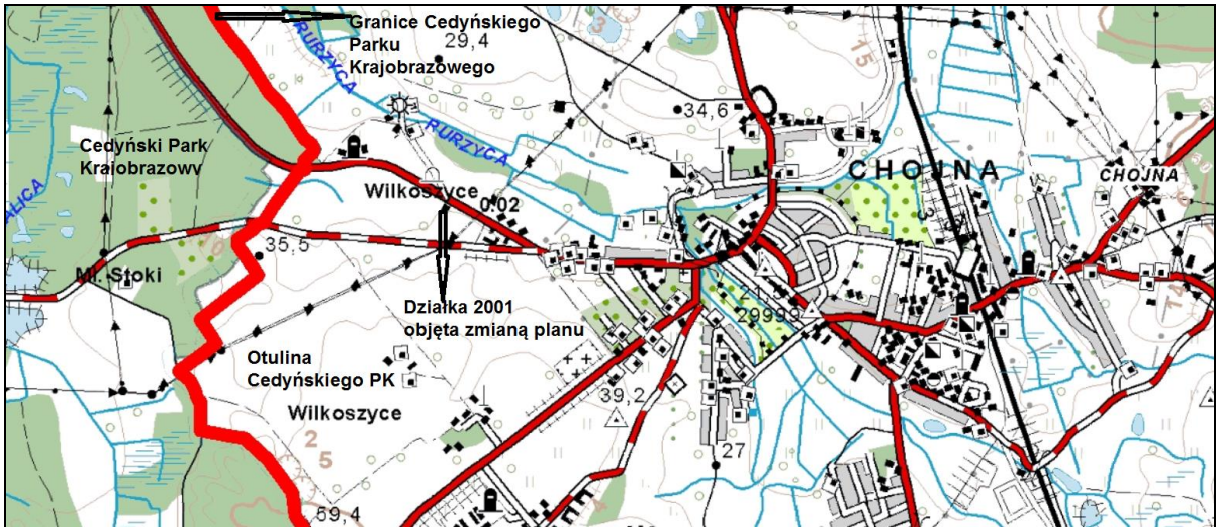
**Tabela 3. Zestawie obszarów podlegających ochronie na terenie gminy Chojna**

Lp.	Nazwa obszaru chronionego	Odległość granicy obszaru opracowania (dz. nr 2001 obręb 2 Chojna) od granicy obszaru chronionego	Uwagi.
1	2	3	4
<b>REZERWATY PRZYRODY</b>			
1	Dąbrowa Krzymowska	Ok. 7940 m	
2	Olszyny Ostrowskie	Ok. 6600 m	
3	Słoneczne Wzgórza	Ok. 9330 m	
<b>ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE</b>			
1	Jezioro Jeleńskie	Ok. 8330 m	
2	Czarna Woda	Ok. 11600 m	
3	Łęgi nad Jelenim Potokiem	Ok. 8260 m	Fragment 0,57 ha położony w gm. Chojna; pozostała część 8,34 w gm. Trzcińsko Zdrój

<b>PARK KRAJOBRAZOWY</b>			
1	Cedyński Park Krajobrazowy	Ok. 740 m	Działka 2001 obręb 2 Chojna leży w granicach otuliny Cedyńskiego PK (rys. 7)
<b>OBSZARY NATURA 2000</b>			
<b>Ostoje ptasie - Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków</b>			
1	Dolina Dolnej Odry PLB320003	Ok. 16 m	Obszar zmiany planu od granic Doliny Dolnej Odry dzieli droga wojewódzka nr 26 (rys. 8)
2	Ostoja Cedyńska PLB320017	Ok. 1200 m	
3	Ostoja Witnicko-Dębniańska PLB320015	Ok. 11300 m	
<b>Ostoje siedliskowe - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk</b>			
4	Dolna Odra PLH320037	Ok. 3200 m	
5	Dolina Tywy PLH320050	Ok. 14600 m	
6	Wzgórza Krzymowskie PLH320054	Ok. 5600 m	
7	Wzgórza Moryńskie PLH320055	Ok. 6430 m	
<b>PROPONOWANY UŻYTEK EKOLOGICZNY</b>			
1.	Dolina Rurzyca	Ok. 240 m	Odcinek od Chojny do ujścia do Odry

Obszar zmiany planu (działka nr 2001 w obrębie 2 Chojna) znajduje się w odległości ok. 740 m od granicy Cedyńskiego Parku Krajobrazowego oraz w całości znajduje się w granicach otuliny Parku.

Park o powierzchni 30850 ha, w tym 10260 ha położone jest na terenie gminy Chojna. Park ustanowiony został rozporządzeniem Nr 24/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urzęd. Woj. Zach. z 2006 r. Nr 31, poz. 539, zm. Dz. Urzęd. z 2006 r. Nr 78, poz. 1353). Podstawowym celem ochrony Parku jest zachowanie i popularyzacja jego wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych w warunkach zrównoważonego rozwoju. Proponowana zmiana planu w obszarze działki 2001 obręb 2 Chojna nie koliduje z zasadami gospodarowania przestrzenią określonymi w w/w rozporządzeniu Wojewody Zachodniopomorskiego. Orientacyjne położenie obszaru opracowania w odniesieniu do Cedyńskiego PK przedstawia rysunek 7.

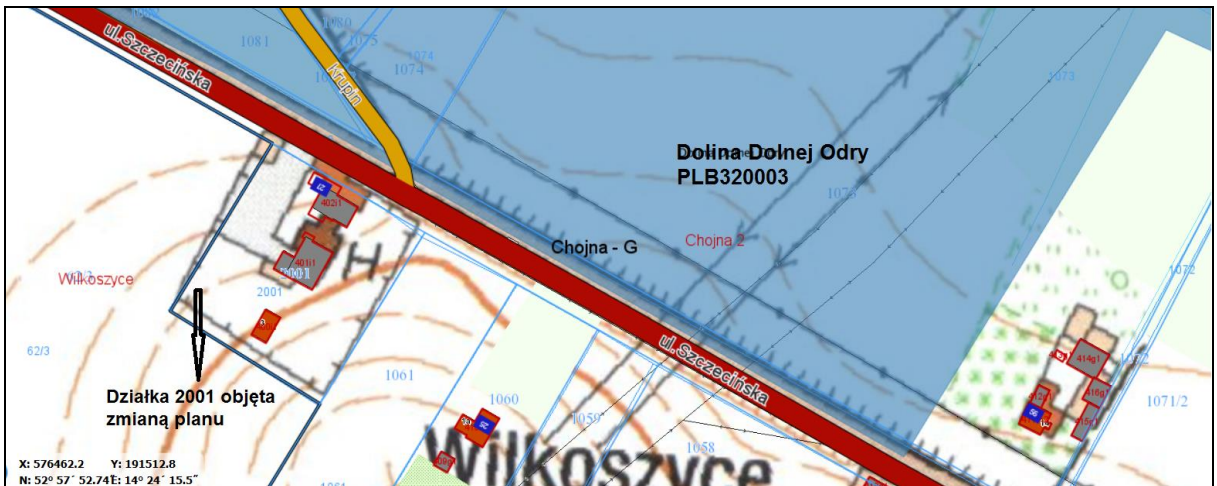


Rys. 7. Orientacyjne usytuowanie obszaru opracowania w odniesieniu do Cedyńskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny. Opracowano na podst: <http://www.zpkwz.pl/>

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000, w stosunku do których znajduje się w odległościach wyszczególnionych w w/w tabeli 3:

Najbliżej położony obszar chroniony poza obszarem planu to:

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB PLB320003. Obszar ten od granic działki nr 2001 objętej opracowaniem dzieli droga krajowa nr 26 – ul. Szczecińska (ok. 16 m) relacji Myślibórz-Chojna-Krajnik Dolny. Orientacyjne usytuowanie działki nr 2001 obręb 2 Chojna względem obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry przedstawia rysunek 8.



Rys. 8 Orientacyjne usytuowanie działki nr 2001 obręb 2 Chojna w odniesieniu do najbliższego położonego obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry. Oprac. na podst.: <http://zcpwz.e-mapa.net/>

### Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Dolnej Odry PLB320003.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków ( Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 135) Dolina Dolnej Odry (kod obszaru PLB320003), obejmuje obszar 61 648,3 ha położony w województwie zachodniopomorskim na terenie gmin: Boleszkowice (3 808,8 ha), Cedynia (7 247,6 ha), **Chojna (4 992,5 ha)**, Goleniów (6 452,8 ha),

Gryfino (3 696,6 ha), miasto Szczecin (9 359,3 ha), Mieszkowice (8 889,7 ha), Moryń (183,7 ha), Kołbaskowo (4 094,5 ha) i Widuchowa (12 922,8 ha).

Obszar obejmuje dolinę Odry pomiędzy Kostrzynem, a Zalewem Szczecińskim (dł. ok. 150 km) wraz z Jeziorem Dąbie. Obszar poniżej Cedyni nosi nazwę Kotliny Freienwaldzkiej, w obrębie której szczególne znaczenie dla ptaków posiada tzw. Rozlewisko Kostrzyneckie. W ostoi w całości zawiera się siedliskowy obszar Natura 2000 Dolna Odra. Po stronie niemieckiej wzdłuż Odry rozciąga się Park Narodowy Dolina Dolnej Odry.

Wartość przyrodnicza i znaczenie.

Ostoja ptasia o randze europejskiej E 06. Występują co najmniej 43 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 14 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Bardzo ważny teren szczególnie dla ptaków wodno-błotnych w okresie lęgowym, wędrownym i zimowiskowym. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: bąk (PCK), błotniak łąkowy i gęgawa; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występują: rybitwa czarna, gąsiorek i wodniczka (PCK). W okresie wędrowek występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrownego następujących gatunków ptaków: gęsi zbożowa oraz białoczelna; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występują: łabędź krzykliwy, perkoz dwuczuby, krakwa, czajka i siewka złota; na jesiennym zlotowisku żurawie występują w ilości do 5 000 osobników. Zimą w wysokim zagęszczeniu występuje perkoz dwuczuby.

Podstawowym problemem dla wszystkich w/w obszarów podlegających ochronie jest turystyka i rekreacja za względu na bliskość dużych ośrodków miejskich i łatwość dostępu do atrakcyjnych turystycznie miejsc. Należy do nich zarówno miasto Chojna, jaki i inne większe miasta jak Szczecin, Gorzów Wlkp. czy nawet Berlin. Masowa turystyka wiąże z zaśmiecaniem terenu, zadeptywaniem siedlisk, płoszeniem i niszczeniem gniazd. Zagrożenie może stanowić wycinka starych drzewostanów, osuszanie terenów, zanieczyszczenie wód, ale także zarastanie wartościowych siedlisk przez gatunki ekspansywne i zaniechanie tradycyjnego rolnictwa, wiążącego się z wykaszaniem łąk i pastwisk bądź wypasem bydła. Zagrożeniem może być również lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w pobliżu obszarów podlegających ochronie.

Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego może zapobiec lokalizacji uciążliwej działalności gospodarczej oraz niekontrolowanej presji turystycznej, a tym samym chronić obszary cenne przyrodniczo.

Analizowany teren leży poza granicami cennych przyrodniczo obszarów. Z uwagi na małą skalę opracowania i przewidywane nieuciążliwe usługi definiowane jako „taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji)” należy uznać, iż realizacja postanowień rozpatrywanego planu nie będzie miała istotnego wpływu na obszary chronione.

**9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz sposoby w jakich te cele i inne problemy zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu**

Rozpatrywany plan obejmuje miasto Chojna w zakresie odnoszącym się do jednej działki ewidencyjnej nr 2001 o pow. 0,57 ha. Działka ta położona jest w peryferyjnej strefie miasta przy drodze krajowej nr 26 relacji Myślibórz-Chojna-granica państwa. Teren objęty planem leży poza obszarami na których realizowane są cele ochrony ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Z analizy wynika, że ustalenia planu nie będą miały wpływu na te obszary leżące poza granicami opracowania.

Mając na względzie małą skalę opracowania i nieuciążliwy rodzaj działalności usługowej, nie ma potrzeby analizy szerokiej gamy czynników związanych z ponad lokalnymi celami ochrony środowiska.

**10. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne oddziaływanie na środowisko**

**10.1. Oddziaływanie na obszary Natura 2000**

Analizowany obszar nie znajduje się na cennych przyrodniczo obszarach Natura 2000. Najbliżej działki nr ewid. 2001 obręb 2 Chojna objętej opracowaniem położony jest obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB32003. Analizowaną działkę od tego obszaru dzieli droga krajowa nr 26. Pozostałe obszary Natura 2000 położone są w znacznej odległości od granic opracowania

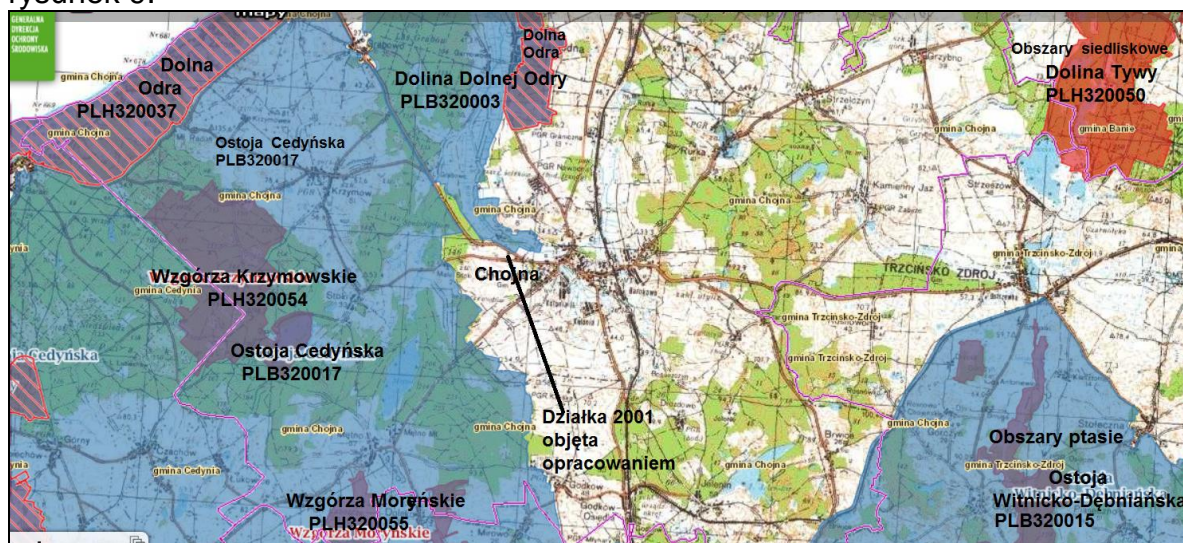
Dla obszaru Dolina Dolnej Odry opracowany jest plan zadań ochronnych. Plan został wprowadzony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 ( Dz. Urzęd. Zach. Z 2014 r. poz. 1934). W załączniku 6 do tego zarządzenia zawarte są wskazania do zmian w istniejących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk, będących przedmiotami ochrony, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.

Odnośnie dokumentów planistycznych w gminie Chojna w załączniku 6 do Zarządzenia zawarte są następujące wskazania:

Lp.	Nazwa dokumentu, do którego odnoszą się wskazania	Wskazania do zmian
8	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna (Uchwała Nr XLII /443/2001 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 grudnia 2001r. Zmiana uchwałą XXXVIII/384/2005 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 30 listopada 2005r.</p>	<p>Potencjalnie groźne regulacje planistyczne ustalające warunki zagospodarowania turystycznego: „ustala się (...)zasadę zagospodarowania wszystkich przydatnych dla rekreacji terenów nad jeziorami w postaci utworzenia plaż, miejsc wypoczynkowych i pól namiotowych z parkingami” (Studium...).</p> <p>WSKAZANIA:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Tego typu inicjatywy mogą skutkować negatywnym wpływem na przedmioty ochrony i wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na przedmioty ochrony w obszarze;</li> <li>2) Ze względu na znaczną koncentrację ptaków , charakter ostoi oraz transgraniczny korytarz ekologiczny nie wskazuje się możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych w granicach ostoi;</li> <li>3) Decyzja o lokalizacji elektrowni wiatrowych w pobliżu granic ostoi powinna być poprzedzona procedurą oceny oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem wpływu skumulowanego, z podobnymi inwestycjami, na przedmioty ochrony, z zachowaniem 2-letniego monitoringu przedrealizacyjnego;</li> <li>4) W dokumencie należy umieścić informacje o granicach obszaru Natura 2000 PLB 320003 oraz o lokalizacji siedlisk i gatunków będących przedmiotami ochrony w tym obszarze;</li> <li>5) Przedsięwzięcia, inwestycje lub zmiany sposobu użytkowania gruntów planowane w granicach obszaru lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie mogą wpływać negatywnie na liczebność ani stan gatunków będących przedmiotem ochrony.</li> </ol>

Rozpatrywane zamierzenie planistyczne z zakresu nieuciążliwych usług gastronomiczno-hotelowych będące kontynuacją już istniejącego zainwestowania w obszarze działki 2001 obręb 2 Chojna nie należy do w/w inicjatyw mogących skutkować negatywnym wpływem na przedmiot ochrony w obszarze Natura 2000 PLB 320003. Z analizy ustaleń planu wynika, że realizacja jego postanowień nie będzie negatywnie wpływać na liczebność ani stan gatunków jak też siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony, zarówno w tym obszarze jak i w obszarach położonych znacznie dalej.

Orientacyjne usytuowanie działki nr 2001 obręb 2 Chojna względem obszarów Natura 2000, których fragmenty położone są na terenie gminy Chojna przedstawia rysunek 9.



Rys. 9. Orientacyjne usytuowanie działki nr 2001 obręb 2 Chojna względem obszarów Natura 2000 położonych na terenie gminy Chojna . Oprac. na pod. <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>



Mając na uwadze mały obszar opracowania (0,57 ha) i stosunkowo bezpieczne dla środowiska funkcje użytkowe, z zakresu nieuciążliwych usług gastronomiczno-hotelowych należy uznać, że w wyniku realizacji tych zamierzeń nie wystąpią znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz na integralność i spójność tych obszarów, zarówno na leżący w bliskim sąsiedztwie obszar Natura 2000 PLB 32003 jak leżących w znacznym oddaleniu inne obszary Natura 2000.

## **10.2. Różnorodność biologiczna, zwierzęta i rośliny**

Na analizowanym obszarze objętym zmianą planu nie stwierdzono bytowania i gniazdowania cennych gatunków fauny. Nie stwierdzono również występowania cennych form roślinności podlegających ochronie prawnej. Jest to grunt całkowicie zurbanizowany w granicach miasta. Działka jest wydzielona, ogrodzona, zabudowana współczesną zabudową i zielenią towarzyszącą zabudowie. Działka przylega bezpośrednio do drogi krajowej nr 26. Z trzech, pozostałych stron nieruchomości otaczają uprawiane grunty rolne. Do rozwiązań korzystnych należą zapisy planu ustalające rodzaj działalności usługowej jako nieuciążliwe usługi tj. niepowodujące przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska, a także ograniczające całkowitą powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wymiarze do 30% oraz obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 20% powierzchni terenu, a także zakaz lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych.

Na podstawie analizy ustaleń plany można stwierdzić, że w wyniku realizacji jego postanowień nie wystąpią znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe na różnorodność biologiczną, zwierzęta i rośliny rozpatrywanego obszaru i terenów sąsiednich.

## **10.3. Ludzie**

Wpływ oddziaływania na ludzi ustaleń miejscowego planu sporządzanego dla działki nr 2001 w obrębie 2 Chojna w rejonie drogi krajowej nr 26 Myślibórz-Chojna-Krajnik Dolny należy rozpatrywać pod względem ewentualnego oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania w zakresie ochrony środowiska stanowią zabezpieczenie przed pojawieniem się źródeł niekorzystnych oddziaływań na warunki życia ludzi.

Do rozwiązań korzystnych należą ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenu określone jako nieuciążliwe usługi gastronomiczno-hotelowe związane z obsługą turystyki. Plan definiuje równocześnie w § 2 ust. 2 pkt 4, że przez usługi nieuciążliwe należy „rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji)”. Zapis ten zabezpiecza przed pojawieniem się działalności, której funkcjonowanie mogłoby powodować uciążliwe oddziaływanie na ludzi i środowisko.

W oparciu o przeprowadzoną analizę można uznać, że planowany sposób oraz intensywność zagospodarowania rozpatrywanego obszaru, nie będą zagrażały zdrowiu i życiu ludzi ani nie spowodują znaczącego oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośredniego, pośredniego, wtórnego, skumulowanego, krótkoterminowego, średnioterminowego, długoterminowego, stałego i chwilowego na ludzi.

#### **10.4. Woda**

Na rozpatrywanym obszarze nie występują wody powierzchniowe w postaci rzek i jezior jak również główne zbiorniki wód podziemnych. Nie występują również strefy ochronne ujęć wód. Na obszarze objętym planem przyjęto rozwiązania mające na celu ochronę wód. W odniesieniu do ścieków komunalnych i przemysłowych ustalono ich odprowadzania do istniejącego lokalnego zbiornika bezodpływowego oraz docelowo do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, wody opadowe mają być odprowadzane do gruntu w granicach terenu, po uprzednim ich oczyszczeniu. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęcia własnego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ochronie wód służy zapis zakazujący odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu.

Mając na uwadze małą skalę opracowania (0,57 ha) oraz nieuciążliwe dla środowiska funkcje usługowe należy stwierdzić, że w wyniku realizacji postanowień rozpatrywanego planu nie wystąpią znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe na wody rozpatrywanego obszaru i terenów sąsiednich.

#### **10.5. Powietrze**

Plan nie wyznacza funkcji wiążących się ze znaczną emisją zanieczyszczeń do powietrza. Ewentualny nieznaczny wzrost emisji, szczególnie emisji niskiej może nastąpić w okresie zimowym, w związku z pojawieniem się nowej zabudowy w obszarze działki 2001 w obrębie 2 Chojna związanej z rozszerzeniem zakresu nieuciążliwych usług gastronomiczno-hotelowych związanych z obsługą turystyki. Ograniczeniom tych uciążliwości służą zapisy planu, zobowiązujące do zaopatrzenia w energię cieplną z własnych lokalnych źródeł, opartych na wykorzystaniu energii elektrycznej lub gazu oraz z dopuszczeniem innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisje spalin do atmosfery.

Plan dopuszcza możliwość stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji w płaszczyznach połaci dachowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje natomiast lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych, jak też lokalizacji instalacji spalania biomasy.

Dodać należy, że zgodnie z ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2015 r. poz. 478 z późn. zm. – art. 2 pkt 19) przez mikroinstalację należy rozumieć - *instalację odnawialnego źródła energii o łącznej mocy*

*zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV lub o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 120 kW. Zgodnie z w/w ustawą art. 2 pkt 22 odnawialne źródło energii oznacza - odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.*

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu nie wystąpią znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe na stan powietrza.

## **10.6. Powierzchnia ziemi**

Obszar planu obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 2001 w obrębie 2 Chojna przy drodze krajowej nr 26 Myślibórz-Chojna-granica państwa. Teren jest całkowicie zurbanizowany, antropogenicznie przekształcony. Plan nie przewiduje funkcji wiążących się ze znacznym wpływem na powierzchnię ziemi. Do rozwiązań korzystnych dla środowiska należy obowiązek ograniczenia całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wymiarze do 30% oraz zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 20% powierzchni terenu, jak też zakaz lokalizacji wysypisk lub składowisk odpadów oraz instalacji spalania biomasy.

Mając na uwadze małą skalę opracowania (0,57 ha) oraz nieuciążliwe dla środowiska funkcje, należy stwierdzić, że w wyniku realizacji postanowień rozpatrywanego planu nie wystąpią znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe na powierzchnię ziemi.

## **10.7. Krajobraz**

Analizowana działka 2001 w obrębie 2 Chojna o pow. 0,57 ha objęta zmianą planu położona jest na skraju miasta Chojna przy drodze krajowej Nr 26 Myślibórz-Chojna-Krajnik Dolny. Lokalizacja przy ruchliwej trasie komunikacyjnej sprawia, że w krajobrazie pojawią się funkcje związane z obsługą podróżnych jak oddalona o ok. 450 m od obszaru opracowania stacja paliw. Działka położona jest w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego. Planowane zagospodarowanie w obszarze działki 2001 w zakresie nieuciążliwych usług gastronomiczno-hotelowych będące kontynuacją już istniejącego zainwestowania nie koliduje z zasadami gospodarowania przestrzenią ustalonymi w rozporządzenie Nr 24/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urzęd. Woj. Zach. z 2006 r. Nr 31, poz. 539, zm. Dz. Urzęd. z 2006 r. Nr 78, poz. 1353). Istotne znaczenie w zakresie kształtowania krajobrazu oraz zachowaniu ładu przestrzennego mają ustalenia planu dotyczące ukształtowania zabudowy i sposobu rozmieszczenia w przestrzeni. Aby nadać nowym obiektom wysokie standardy architektoniczne, w planie ustala się takie parametry jak wysokość budynków i kolorystykę elewacji oraz kształt, nachylenie i barwy pokrycia dachowego. Ochronie krajobrazu sprzyjają zapisy planu mi.in. określające:

- wysokość zabudowy:

- a) do dwóch kondygnacji nadziemnych
- b) do 11,0 m liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych.

- wprowadzające obowiązki:

- a) stosowania dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym lub wielopołaciowym i nachyleniach głównych połaci od 20° do 45° krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni lub grafitu, z dopuszczeniem zastosowania mniejszych nachyleń w połaciach przeszklonych nad tarasami lub ogrodami zimowymi,
- b) stosowania w kolorystyce elewacji barw pastelowych w nawiązaniu do kolorystyki istniejącej zabudowy, definiując równocześnie, że przez barwy pastelowe należy rozumieć barwy jasne, niejaskrawe i stonowane,

- wprowadzające zakazy:

- a) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
- b) lokalizowania reklam emitujących światło.

Na podstawie analizy ustaleń planu można stwierdzić, że w wyniku realizacji jego postanowień nie wystąpią znaczące negatywne oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe na krajobraz rozpatrywanego obszaru i terenów sąsiednich.

## **10.8. Klimat**

Zaproponowane w rozpatrywanej zmianie planie rozwiązania o charakterze lokalnym nie będą miały znaczącego negatywnego oddziaływania na klimat w tym: bezpośredniego, pośredniego, wtórnego, skumulowanego, krótkoterminowego, średnioterminowego, długoterminowego, stałego i chwilowego.

## **10.9. Zasoby naturalne**

Na rozpatrywanym obszarze ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują złoża kopalin ani główne zbiorniki wód podziemnych. W związku z tym realizacja postanowień planu nie będzie miała żadnego wpływu na ilość i jakość zasobów naturalnych, w tym: bezpośredniego, pośredniego, wtórnego, skumulowanego, krótkoterminowego, średnioterminowego, długoterminowego, stałego i chwilowego.

## **10.10. Zabytki**

Na rozpatrywanym obszarze nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską. Plan nakłada obowiązek każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem na podstawie przepisów odrębnych.

W związku z tym realizacja postanowień planu nie będzie miała żadnego wpływu na zabytki, w tym: bezpośredniego, pośredniego, wtórnego, skumulowanego, krótkoterminowego, średnioterminowego, długoterminowego, stałego i chwilowego.

## 10.11. Dobra materialne

Plan w rozpatrywanym zakresie dopuszcza jedynie nieuciążliwe usługi gastronomiczno-hotelowe związane z obsługą turystyki, definiowane jako „*taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji)*”. W związku z tym nie przewiduje się ujemnego oddziaływania na tereny sąsiednie.

Mając na uwadze mają skalę opracowania i nieuciążliwe funkcje można uznać, iż w wyniku realizacji postanowień planu, nie wystąpią znaczące negatywne oddziaływania na dobra materialne, w tym bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe.

## 11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów

Obszar objęty planem nie leży w granicach obszarów Natura 2000. Przeprowadzona analiza oddziaływania skutków realizacji rozpatrywanego planu na środowisko wykazała, że rozpatrywane zamierzenie planistyczne o charakterze lokalnym nie będzie miało znaczącego negatywnego wpływu na środowisko, a w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów. Korzystne dla środowiska są zapisy planu ustalające przeznaczenie terenu pod funkcje określone jako nieuciążliwe usługi gastronomiczno-hotelowe związane z obsługą turystyki, przez co należy „*rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji)*”. W związku z tym nie przewiduje się dodatkowych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów.

## 12. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego w obszarach Natura 2000 wraz z wyjaśnieniem braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy

Działka nr 2001 o pow. 0,57 ha w obrębie 2 Chojna objęta zmianą planu nie leży w granicach obszarów Natura 2000. Plan określa przeznaczenie terenu w granicach tej działki jako nieuciążliwe usługi gastronomiczno-hotelowe (UG,UT). Ten rodzaj działalności jest kontynuacją już istniejącego zainwestowania. Realizacja tych funkcji nie wiąże się z ryzykiem wystąpienia istotnych zagrożeń. W związku z tym nie zachodzi potrzeba rozważania rozwiązań alternatywnych. Zapisy planu gwarantują, że realizacja planu nie będzie miała istotnego wpływu na integralność i spójność obszarów Natura 2000, leżących poza granicami opracowania.

Przy opracowywaniu niniejszej prognozy nie napotkano na trudności wynikające z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

**13. Prognoza w zakresie wymogów określonych przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie w piśmie z dnia 16 grudnia 2014 r. znak: WOPN-OS.411.216.2014.MP**

**13.1. Wymagania wynikające z art. 51 ust. 2 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 (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.), przy zachowaniu warunków, o których mowa w art. 52 ust. 1 i 2 ww. wymienionej ustawy**

Zagadnienia w/w zostały rozpatrzone w pełnym zakresie w pkt. 2-10 niniejszego opracowania, z zachowaniem układu zagadnień przedstawionego w art. 51 ust. 2 w/w ustawy.

**13.2. Diagnoza stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem (art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. b ustawy o OOS), określenie przewidywanych, znaczących oddziaływań spowodowane realizacją ustaleń planu (art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. e ustawy OOS) oraz przewidywać rozwiązania mające na celu zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań, a także rozwiązań alternatywnych (art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a i b ustawy OOS)**

Zagadnienia w/w zostały rozpatrzone w pełnym zakresie w powiązaniu z całością dokumentu, w szczególności w pkt. 7, w pkt. 10, w pt. 11 i 12 niniejszego opracowania.

**13.3. Opis środowiska przyrodniczego terenu objętego projektem miejscowego planu oraz jego sąsiedztwa ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk przyrodniczych oraz gatunków objętych ochroną, jeżeli takie zostaną stwierdzone w granicach planu oraz jego sąsiedztwie.**

Obszar objęty zmianą planu stanowi jedną działkę o numerze ewidencyjnym 2001 w obrębie 2 Chojna o powierzchni 0,57 ha, położoną na skraju miasta Chojna, przy drodze krajowej nr 26 Myślibórz-Chojna-granica państwa. Grunt został wyłączony z użytkowania rolniczego. W Uchwale Nr XXXIX/415/2001 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 października 2001 r. gminy Chojna (Dz. Urzęd. Zach. Z 2001 r. Nr 49, poz. 1327) w § 5 ust. 2 postanowiono: „Uchwala się zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 0,57 ha gruntów pochodzenia mineralnego sklasyfikowanych jako: BRIIIa o powierzchni 0,08 ha; RIIIa o powierzchni 0,41 ha; RIIIb o powierzchni 0,09 ha, zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.051/602–230/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r.” Działka jest wydzielona, ogrodzona, zabudowana współczesną zabudową i zielenią towarzyszącą zabudowie. Wzdłuż fragmentu ogrodzenia od strony drogi krajowej nr 26 (ul. Szczecińska) rośnie żywopłot, wewnątrz znajdują się współczesne nasadzenia, głównie zimozielonych krzewów iglastych, w środkowej części terenu rośnie drzewo liściaste z gat. orzech włoski, wolne przestrzenie zajmują trawniki. Z trzech pozostałych stron, nieprzylegających do drogi, nieruchomości otaczają uprawiane grunty rolne. Po przeciwnej stronie drogi, najbliższe sąsiedztwo również stanowią grunty użytkowane rolniczo. Nieco dalej (ok. 100 m) również po przeciwnej stronie drogi, w rozwidleniu między drogą nr 26 a

drogą w kierunku Krupina, znajduje się niewielkie wyniesienie terenowe z samoistnym zakrzewieniem, w którym dominują samosiewy klonu pospolitego otoczone użytkami zielonymi. Na tym wyniesieniu znajduje się kamienny kopiec i tablica informacyjna „Szlak Budowli Kamiennych i Cmentarzy Zapomnianych”. W odległości ok. 450 m od obszaru opracowania przy drodze krajowej nr 26 znajduje się stacja paliw.

Zarówno w granicach planu, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz gatunków objętych ochroną, na podstawie:

- a) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania jako obszary Natura 2000 (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1713)
- b) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014 r. poz. 1348)
- c) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409)
- d) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408)
- e) Dyrektywy Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa
- f) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków ( Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133 ze zm.).

Mając na uwadze małą skalę opracowania oraz zaproponowane w planie rozwiązania stwierdza się, że ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na stan środowiska przyrodniczego.

#### **13.4. Wpływ realizacji ustaleń zmiany planu na obszary znajdujące się w bliskim sąsiedztwie z obszarem zmiany planu, tj. obszar Natur 200 Dolina Dolnej Odry PLB320003, obszar siedlisk przyrodniczych: 6210 „Murawy kserotermiczne” oraz 91E0 „Łęgi wierzbowo-topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albae*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*, *olsy źródliskower)*”, a także proponowany użytek ekologiczny „Dolina Rurzycy”.**

Obszar planu obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 2001 o pow. 0,57 ha w obrębie 2 Chojna. Teren stanowi wydzieloną nieruchomość, zabudowaną współczesną zabudową przy drodze krajowej nr 26 Myślibórz-Chojna-granica państwa. Przedmiotem ustaleń planu jest teren nieuciążliwych usług gastronomiczno-hotelowych związanych z obsługą turystyki. Przewidywane w rozpatrywanym projekcie planu zagospodarowanie jest kontynuacją już istniejącego zainwestowania. Występujące w obrębie działki nr 2001 rezerwy terenowe zapewniają możliwość realizacji tych zamierzeń.

Działka jest całkowicie zurbanizowana, antropogenicznie zmieniona. Działka nie leży w granicach obszarów Natura 2000. Teren opracowania, od najbliższej położonego obszaru Natura 2000 dzieli droga krajowa Nr 26. Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB 320003 położony jest po przeciwnej stronie drogi. W granicach tego obszaru znajduje się również nieduży płat siedliska przyrodniczego o kodzie

6210, „Murawy kserotermiczne” oraz nad rzeką Rurzycą siedlisko o kodzie 91E0 „Łęgi wierzbowo-topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albae*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*, *olsy źródliskower*)”, będące jednocześnie w granicach proponowanego użytku ekologicznego „Dolina Rurzycy”. Proponowany użytek obejmuje odcinek Rurzycy, od Chojny do jej ujścia do Odry. Od granicy opracowania oddalony jest o ok. 240 m. Celem jego powołania jest ochrona cennych pozostałości naturalnych ekosystemów, zlokalizowanych na terenach doliny Rurzycy.

Dla obszaru Dolina Dolnej Odry jest opracowany plan zadań ochronnych. Plan został wprowadzony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 ( Dz. Urzęd. Zach. z 2014 r. poz. 1934). W tym dokumencie zawarte są wskazania do zmian w istniejących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk, będących przedmiotami ochrony, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.

Analizowane zamierzenie planistyczne z zakresu nieuciążliwych usług definiowanych w § 2 ust. 2 pkt 4 rozpatrywanego planu jako „taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji)” nie koliduje z ustaleniami zawartymi w w/w planie zadań ochronnych, dla tego obszaru.

Ochronie obszarów i siedlisk przyrodniczo cennych służą ustalenia planu. Ochronie tych siedlisk służą m.in. zapisy określające rodzaj działalności jako usługi nieuciążliwe, a także zakazujące odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu (§ 2 ust 4 pkt 3 lit. a) oraz zakazujące lokalizacji wysypisk lub składowisk odpadów oraz instalacji spalania biomasy (§ 2 ust 4 pkt 3 lit. b) jak też zapisy dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną. Gdzie w § 2 ust. 9 pkt 6 ustalono: „zaopatrzenie w energię cieplną - z własnych, lokalnych źródeł, opartych na wykorzystaniu energii elektrycznej lub gazu oraz z dopuszczeniem innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisję spalin do atmosfery” oraz zakaz lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych (§ 3 ust. 1 pkt 7). Zapisy planu poprzez wprowadzenie określonych zakazów i obowiązków zmierzają do ograniczenia wszelkich uciążliwości do poziomu nie powodującego przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska (np. hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, oddziaływań komunikacyjnych), zabezpieczając tym samym cenne siedliska przyrodnicze. Lokalizację terenu objętego planem w odniesieniu istniejących w sąsiedztwie oraz dalej położonych form ochrony przyrody na terenie gminy Chojna przedstawiono na załącznikach graficznych zamieszczonych w pkt. 13.6. niniejszego opracowania.

Biorąc pod uwagę mały obszar planu (0,57 ha) i nieuciążliwe funkcje, na podstawie przeprowadzonej analizy należy uznać iż realizacja ustaleń planu nie będzie miała negatywnego wpływu na znajdujące się w bliskim sąsiedztwie z obszarem przedmiotowej zmiany planu: obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003,



obszary siedlisk przyrodniczych: 6210 „Murawy kserotermiczne” oraz 91E0 „Łęgi wierzbowo-topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albae*, *Populetum albae*, *Alnion glutinoso-incanae*, olsy źródliskowe)”, a także proponowany użytek ekologiczny „Dolina Rurzyca”.

### **13.5. Ocena projektu planu w kontekście zapisów art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. , poz. 1651 ze zm.).**

W/w przepisy ustawy prawo o ochronie przyrody m.in. stanowią:

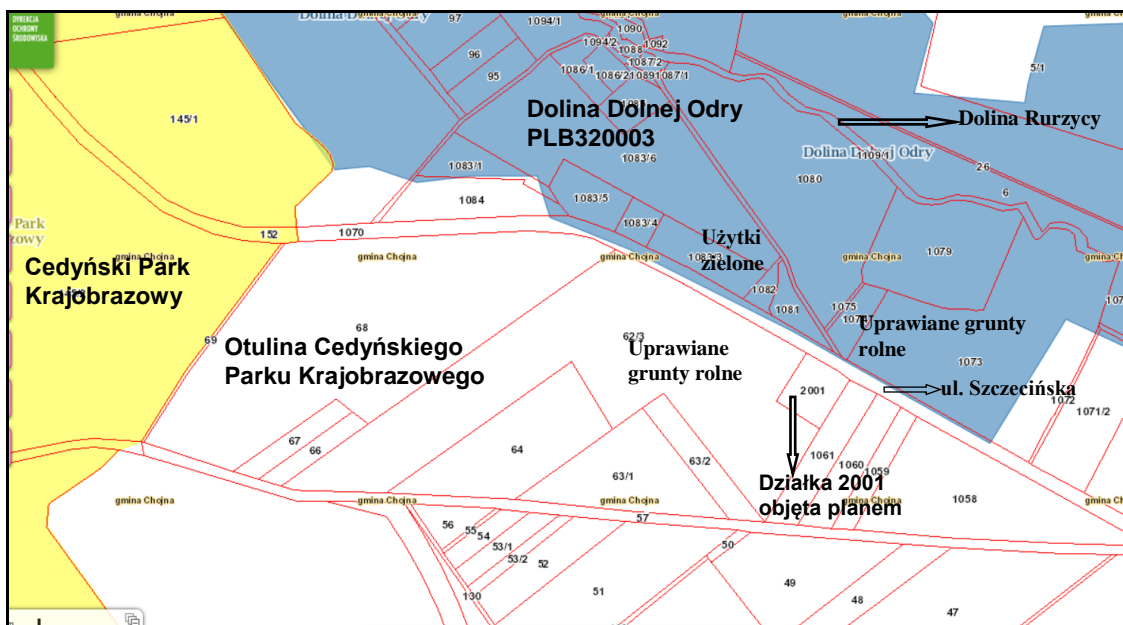
**Art. 33.** 1. Zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
  - 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
  - 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty, znajdujących się na liście, o której mowa w art. 27 ust. 3 pkt 1, do czasu zatwierdzenia przez Komisję Europejską jako obszary mające znaczenie dla Wspólnoty i wyznaczenia ich jako specjalne obszary ochrony siedlisk.
3. Projekty polityk, strategii, planów i programów oraz zmian do takich dokumentów a także planowane przedsięwzięcia, które mogą znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, a które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub obszarów, o których mowa w ust. 2, lub nie wynikają z tej ochrony, wymagają przeprowadzenia odpowiedniej oceny oddziaływania na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W przeprowadzonej analizie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr ewid. 2001 w obrębie 2 Chojna dokonano oceny projektu tego planu w kontekście w/w zapisów art. 33 ustawy o ochronie przyrody. Z analizy wynika, że realizacja jego postanowień nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000, ani nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, w tym leżący w pobliżu obszar Dolina Dolnej Odry PLB320003, jak też nie spowoduje pogorszenia integralności obszarów Natura 2000 lub ich powiązań z innymi obszarami.

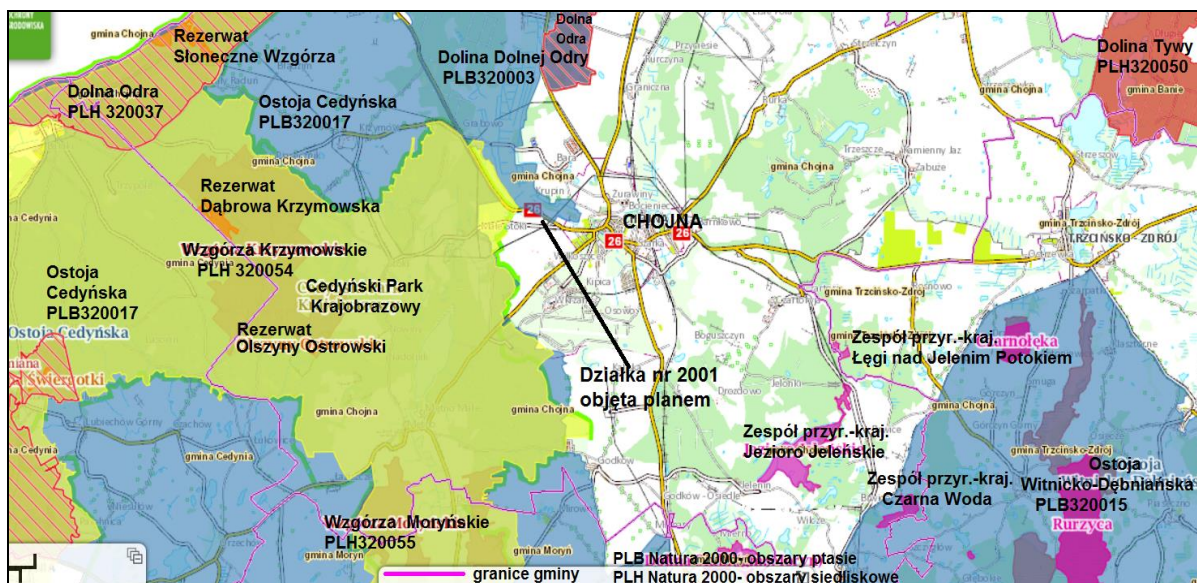
13.6. Załączniki graficzne do prognozy przedstawiające lokalizację terenu objętego planem (dz. nr 2001 w obrębie 2 miasta Chojna) w odniesieniu do form ochrony przyrody

Lokalizację terenu objętego planem w odniesieniu do istniejących w sąsiedztwie form ochrony przyrody.



Zał. 1: Położenie działki 2001 w odniesieniu do leżących w sąsiedztwie form ochrony przyrody. Opracowano na podst.: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>

Załącznik graficzny przedstawiający lokalizacja terenu objętego planem w odniesieniu do istniejących na terenie gminy Chojna form ochrony przyrody



Zał. 2. Usytuowanie działki 2001 objętej planem w odniesieniu do istniejących form ochrony przyrody na terenie gminy Chojna. Opracowano na podst.: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>

## 14. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Niniejsze opracowanie jest prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2 miasta Chojna. Obszar objęty opracowaniem stanowi niewielki fragment miasta Chojna o powierzchni 0,57 ha, położony na jego zachodnim skraju, poza zwartą zabudową miejską, w przeważającym krajobrazie rolniczym. Cała nieruchomości jest wydzielona, ogrodzona i zagospodarowana współczesną zabudową i zielenią towarzyszącą zabudowie. Nieruchomość od północy przylega do drogi krajowej nr 26 Myślibórz-Chojna-granica państwa (ul. Szczecińska). Z trzech pozostałych stron nieruchomości otaczają uprawiane grunty rolne.

Rozpatrywany plan miejscowy składa się z części tekstowej i rysunku planu. Przedmiotem ustaleń planu jest teren nieuciążliwych usług gastronomiczno-hotelowych związanych z obsługą turystyki - oznaczony symbolem **UG,UT**. Równocześnie plan definiuje, że przez usługi nieuciążliwe należy rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji).

Funkcje wyznaczone w analizowanym planie wynikają z aktualnych potrzeb zgłaszanych we wniosku Inwestora (właściciela terenu). Plan przewiduje rozwiązania będące uzupełnieniem już istniejącego zainwestowania. Występujące w obrębie działki nr 2001 rezerwy terenowe zapewniają możliwość realizacji tych zamierzeń.

Objęta planem działka nr 2001 w obrębie 2 Chojna leży w granicach otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego oraz w bliskim sąsiedztwie z obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry. Realizacja postanowień planu, z uwagi na mały obszar (0,57 ha) oraz zapisy planu definiujące planowane funkcje usługowe jako usługi nieuciążliwe, nie będzie miała istotnego negatywnego wpływu na środowisko, w tym na leżący w pobliżu obszar Natura 2000 jak i siedliska przyrodnicze, a także proponowany użytek ekologiczny „Dolina Rurzyca”.

W obszarze planu nie występują tereny górnicze ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych jak również główne zbiorniki wód podziemnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym. Zgodnie z postanowieniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oceny realizacji dokumentów planistycznych dokonuje burmistrz gminy, który powinien przedstawić radzie gminy wyniki tej oceny, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w kadencji rady. Analizowany projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna.

## 15. Załącznik:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2. miasta Chojna (tekst i rysunek planu).