

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNA



Teren położony w rejonie ulicy Narciarskiej.

Chojna – Gorzów Wielkopolski, 2019 r.

SPIS TREŚCI:

1. Wprowadzenie.	4
1.1. Podstawy formalne opracowania.	4
1.2. Podstawy prawne opracowania.	4
1.3. Cel i zawartość opracowania.	6
1.4. Powiązania z innymi dokumentami.	9
2. Materiały wejściowe.	9
3. Charakterystyka terenu.	11
3.1. Ogólna charakterystyka środowiska.	11
3.2. Stan istniejący środowiska w obszarze planistycznym.	13
3.3. Potencjalne zmiany przy braku realizacji dokumentu planistycznego.	16
3.4. Stan istniejący środowiska w obszarze znaczącego oddziaływania.	17
4. Charakterystyka ustaleń planu miejscowego.	17
4.1. Materiały planistyczne – graficzne.	18
4.2. Ustalenia istotne z punktu widzenia ochrony środowiska.	18
5. Istotne problemy ochrony środowiska.	22
5.1. Istniejące elementy i obszary chronione.	23
5.2. Cele ochrony środowiska.	29
6. Prognoza oddziaływania na środowisko.	30
6.1. Metodyka prognozy.	31
6.2. Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko.	32
6.2.1. Oddziaływanie na obszary Natura 2000.	32
6.2.2. Oddziaływanie na środowisko.	32
6.2.2.1. Wpływ na florę i faunę.	33
6.2.2.2. Wpływ na powierzchnię ziemi i krajobraz.	34
6.2.2.3. Oddziaływanie na ludzi.	35
6.2.2.4. Oddziaływanie na obszary chronione.	35
6.2.2.5. Oddziaływanie na zabytki i inne dobra kultury.	36
6.2.2.6. Oddziaływanie na środowisko wodne.	36
6.3. Rozwiązania zapobiegawcze i ograniczające negatywne skutki.	37
6.4. Rozwiązania alternatywne w obszarach Natura 2000.	37
6.5. Propozycje analizy skutków realizacji postanowień planu.	38
6.6. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu.	38
7. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.	39
8. Załącznik graficzny.	41
9. Oświadczenie projektanta.	42

Organ opracowujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

Burmistrz Gminy Chojna

Urząd Miejski w Chojnie
ul. Jagiellońska 4
74 – 500 Chojna

Jednostka projektowa opracowująca projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozę:

Architektoniczno – Urbanistyczna Pracownia Projektowa „ROMAX”

ul. Kosynierów Gdyńskich 78
66 – 400 Gorzów Wlkp.

1. Wprowadzenie.

1.1. Podstawy formalne opracowania.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chojna w rejonie ul. Narciarskiej.

Zakres przestrzenny obszaru planistycznego objętego planem miejscowym jest zgodny z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr X/80/2019 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narciarskiej w mieście Chojna.

Zakres funkcji przewidzianych w planie miejscowym:

1. teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego (MW1),
2. tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MW2,U),
3. teren planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MW3,U),
4. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN),
5. tereny usług (U),
6. teren parkingów z zielenią towarzyszącą (KS,ZP),
7. teren parkingu (KS),
8. tereny publicznych dróg lokalnych (KDL),
9. teren drogi wewnętrznej (KDW).

Organem opracowującym przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy jest Burmistrz Gminy Chojna (Urząd Miejski mieści się przy ul. Jagiellońskiej 4 w Chojnie). Autorem dokumentacji planistycznej i projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Prognozy jest Architektoniczno – Urbanistyczna Pracownia Projektowa „ROMAX” z siedzibą przy ul. Kosynierów Gdyńskich 78, 66 – 400 Gorzów Wlkp.

1.2. Podstawy prawne opracowania.

Podstawy prawne niniejszego opracowania zawarte są w licznych i różnych dokumentach prawnych.

Ustawy:

- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2017r., poz. 1161 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2019r., poz. 1396 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2007r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2018r., poz. 2268 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2018r., poz. 1614 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tekst jedn. Dz. U. z 2019r., poz.1862 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2020r., poz. 283 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jedn. Dz.U. z 2019r., poz. 701 z późn. zm.).

Rozporządzenia:

- Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019r., poz. 2448).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jedn. Dz.U. z 2014r., poz. 112).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010r., Nr 16, poz. 87).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014r. poz. 1713).
- Rozporządzenie Rady Ministrów 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 sierpnia 2011r. w sprawie gatunków zwierząt niebezpiecznych dla życia i zdrowia ludzi (Dz. U. z 2011r., Nr 173, poz. 1037).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2011r. w sprawie listy roślin i zwierząt gatunków obcych, które w przypadku uwolnienia do środowiska przyrodniczego mogą zagrozić gatunkom rodzimym lub siedliskom przyrodniczym (Dz. U. z 2011r., Nr 210, poz. 1260).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012r., poz. 1031 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016r., poz. 1348 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014r., poz. 1408).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r., poz. 1409).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z 11 października 2019r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych (Dz. U. z 2019r., poz. 2148).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 11 października 2019r. w sprawie klasyfikacji stanu ekologicznego i stanu chemicznego oraz sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych a także środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz. U. z 2019r., poz. 2149 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016r., poz. 1967).

Dokumenty Wojewody Szczecińskiego, Wojewody Zachodniopomorskiego i Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego:

- Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Szczecińskiego z dnia 1 kwietnia 1993r. w sprawie utworzenia Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Szczec. Nr 4, poz. 49).
- Rozporządzenie Nr 20/2002 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 23 lipca 2002r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 55, poz. 1233 z dnia 25 lipca 2002r).
- Obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 12 września 2002r. o sprostowaniu błędu (Dz. Urz. Woj. zachodniopomorskiego Nr 64, poz. 1408 z dnia 13 września 2002r).

- Rozporządzenie Nr 24/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 lutego 2006r. w sprawie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 31, poz. 539 z dnia 7 marca 2006r).
- Rozporządzenie Nr 99/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 29 maja 2006r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 78, poz. 1353 z dnia 14 czerwca 2006r).

Uchwała Rady Miejskiej w Chojnie:

- Uchwała Nr X/80/2019 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narciarskiej w mieście Chojna.

1.3. Cel i zawartość opracowania.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 2081 ze zmianami) prognoza oddziaływania na środowisko do przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chojna jest elementem procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wykonywanej dla tego właśnie dokumentu planistycznego. Wynika to z art. 46 punkt 1 ww. ustawy. Ponadto organ opracowujący projekt dokumentu, który jest przedmiotem postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ma obowiązek uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, oraz właściwym Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym (art. 53 oraz art. 57 punkt 2 i art. 58 punkt 3). Obowiązek ten został dopełniony.

Pismem z dnia 28 grudnia 2018r. (znak: WOPN.OS.411.156.2018.AM) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko:

1. Prognoza powinna w pełnym zakresie odpowiadać wymaganiom wynikającym z art. 51 ust. 2 ustawy ooś. (Dz. U. z 2018r., poz. 2081 z późn. zm.) przy zachowaniu warunków, o których mowa w art. 52 ust. 1 i 2 ww. ustawy.
2. W prognozie należy przedstawić opis elementów środowiska abiotycznego oraz biotycznego terenu objętego zmianą planu oraz jego sąsiedztwa ze szczególnym uwzględnieniem gatunków i siedlisk przyrodniczych objętych ochroną na podstawie:
 - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014r., poz. 1713),
 - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016r., poz. 2183),
 - Rozporządzenia ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r., poz. 1409),
 - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014r. poz. 1408),

Stwierdzone w granicach planu lub w strefie jego oddziaływania stanowiska chronionych gatunków oraz siedliska przyrodnicze należy zaznaczyć na załączniku graficznym do prognozy. Badania terenowe należy przeprowadzić w okresie umożliwiającym stwierdzenie siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk gatunków chronionych.

3. W prognozie należy przeanalizować wpływ realizacji ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska, a szczególną uwagę należy zwrócić na oddziaływanie jego ustaleń na
 - walory przyrodniczo – krajobrazowe, dla których ochrony został wyznaczony „Cedyński park Krajobrazowy” (z uwagi na lokalizację terenu objętego zmianą planu w otulinie „Cedyńskiego Parku Krajobrazowego”),

- siedliska przyrodnicze oraz stanowiska chronionych gatunków stwierdzone na terenie objętym planem lub w strefie jego oddziaływania.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gryfinie, pismem znak: PS-N-NZ/400a-7/167/18 z dnia 14 grudnia 2018r. uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko 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 przewidywanych metod analiz 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 stanu 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 zdrowie ludzi, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.

Informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko powinny być dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem opracowania prognozy oddziaływania na środowisko jest jej dołączenie do projektu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako dokumentu identyfikującego prognozowane oddziaływanie na środowisko, podczas poddania projektu planu opiniowaniu przez właściwe organy (art. 54 ustęp 1), oraz podczas wyłożenia do publicznego wglądu w celu umożliwienia zapoznania się społeczeństwa z dokumentem planistycznym, oraz wniesienia ewentualnych uwag i wniosków (art. 54 ustęp 2).

Zgodnie z art. 51 ustęp 2 cytowanej wyżej ustawy, prognoza oddziaływania na środowisko zawiera informacje o zawartości, głównych celach przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami (punkt 1 a). Prognoza informuje również o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy (punkt 1 b), zawiera również propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu miejscowego, oraz częstotliwości jej przeprowadzenia (punkt 1 c). Prognoza informuje także o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko (punkt 1 d). Jako element końcowy, prognoza zawiera streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym (punkt 1 e).

Zapisy w art. 51 ustęp 2 punkt 2 ustawy wymagają, aby prognoza określała, analizowała i oceniała:

- 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 2004r. 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, 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.

Cytowana ustawa wymaga, aby prognoza przedstawiała:

- 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 (art. 51 ustęp 2 punkt 3a),
- 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 wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy (art. 51 ustęp 2 punkt 3b).

Art. 52 ustęp 1 wskazuje na to, że 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.

Zgodnie z art. 52 ustęp 2 w prognozie oddziaływania na środowisko uwzględnia się informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania.

Zawartość projektowanego dokumentu.

Analizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chojna w rejonie ul. Narciarskiej, będący przedmiotem niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko, poza tzw. formalno – prawną dokumentacją planistyczną, składa się z dwóch zasadniczych części:

- tekstu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chojna oraz
- rysunku planu miejscowego w postaci załącznika graficznego (załącznik Nr 1) pn. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narciarskiej w mieście Chojna”. Skala 1: 1000.

Projekt tekstu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chojna składa się z trzech następujących głównych działów:

- rozdział „Ustalenia ogólne” (§ 2);
- rozdział „Ustalenia szczegółowe” (§§ 3 – 4);
- rozdział „Ustalenia końcowe” (§§ 5 – 7).

Cel projektowanego dokumentu:

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Rady Miejskiej w Chojnie Nr X/80/2019 z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narciarskiej w mieście Chojna, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna uchwalonego Rady Miejskiej w Chojnie uchwałą Nr XLIII/376/2014 z dnia 16 października 2014r.

1.4. Powiązania z innymi dokumentami.

Dokumenty powiązane wyższego rzędu (o większym stopniu ogólności).

Poprzez uwzględnienie zapisów innych dokumentów, analizowany plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego oraz z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego. Oba te dokumenty zostały przyjęte i zatwierdzone Uchwałą Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego. Ponadto, bardzo ważne przesłanki dotyczące gospodarki przestrzennej płyną również z Programu Ochrony Środowiska dla Województwa Zachodniopomorskiego oraz z Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Zachodniopomorskiego.

Wcześniej, w trakcie procesu uzgadniania odpowiedniej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna uzyskano decyzje o zgodności projektu tego dokumentu z zadaniami rządowymi realizowanymi na szczeblu kraju i województwa (uzgodnienie z Wojewodą zachodniopomorskim z siedzibą w Szczecinie) oraz z zadaniami samorządowymi na szczeblu wojewódzkim (uzgodnienie z Marszałkiem Województwa zachodniopomorskiego z siedzibą w Szczecinie) oraz na szczeblu powiatowym (uzgodnienie ze Starostą Powiatu Gryfińskiego).

Dokumenty powiązane tego samego rzędu.

Nie mogą istnieć dwa różne plany miejscowe obejmujące ten sam obszar planistyczny. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego realizowane „obok siebie” czy nawet – w uzasadnionych przypadkach – w pewnej odległości od siebie, powinny wzajemnie uwzględniać swoje treści, a przede wszystkim ewentualny zasięg i charakter zewnętrznego oddziaływania.

Zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Chojnie w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w chwili obecnej trwają prace przy sporządzaniu różnych innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Prace nad tymi planami są prowadzone na zlecenie organów gminy i przez nie koordynowane.

2. Materiały wejściowe.

Punktem wyjścia do sporządzenia Prognozy wpływu na środowisko był projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chojna składający się z:

- części tekstowej (projekt uchwały Rady Miejskiej w Chojnie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narciarskiej w mieście Chojna),
- części graficznej (załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000 – do celów opiniowania i uzgodnień rysunek w formacie A4 w wersji kolorowej): „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Narciarskiej w mieście Chojna”.

Poza tym, do głównych materiałów mających istotne znaczenie dla niniejszej prognozy należy „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe” sporządzone specjalnie na potrzeby tego konkretnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna” (pierwotne studium z późniejszymi zmianami).

Przy opracowaniu Prognozy wykorzystano również inne podstawowe materiały merytoryczne oraz specjalistyczne, a w szczególności:

Literatura i podstawowe materiały źródłowe o charakterze ogólnym:

- Kondracki J., 1994. Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno – geograficzne. PWN, Warszawa.
- Liro A. (red.), 1998. Strategia wdrażania krajowej sieci ekologicznej ECONET Polska. Fund. IUCN Poland, Warszawa.
- Matuszkiewicz W., 1995. Potencjalna roślinność naturalna Polski. Mapa przeglądowa 1:300 000. Inst. Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa.
- Podział hydrograficzny Polski cz. II Mapa 1:200 000, 1990. IMGW, Warszawa.
- Szafer W., 1972. Podstawy geobotanicznego podziału Polski. W: Szata roślinna Polski. PWN, Warszawa.
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:25 000. PIG, Warszawa.

Literatura i materiały źródłowe o charakterze regionalnym i miejscowym:

- Aktualne akty prawne pochodzące z bazy umieszczonej na stronie internetowej <http://isip.sejm.gov.pl>.
- Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2015r., Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2015r.
- Centralny rejestr form ochrony przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie zamieszczony w serwisie <http://crfop.gdos.gov.pl/>.
- Czesław Koźmiński, Bożena Michalska, Małgorzata Czarnecka: Klimat województwa zachodniopomorskiego. Akademia Rolnicza w Szczecinie, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin, 2007r.
- Dane z Bazy Danych Lokalnych GUS z 2005 – 2014r.
- Geoportal Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej <http://geoportal.kzgw.gov.pl/>.
- Informacje zamieszczone w serwisie internetowym Państwowego Instytutu Geologicznego <http://geoportal.pgi.gov.pl>.
- Internetowy Atlas Polski, Zespół Systemów Informacji Geograficznej i Kartografii IGiPZ PAN, http://maps.igipz.pan.pl/aims/home_pl.htm.
- Mapa geologiczna Polski bez utworów kenozoiku w skali 1:1 000 000, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2000.
- Mapa geologiczna Polski w skali 1:500 000, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2006.
- Mapa Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w skali 1:500 000, Państwowa Służba Hydrogeologiczna (stan na czerwiec 2012).
- Mapa hydrograficzna w skali 1:50 000 (układ 92), arkusz „Chojna”.
- Mapa sozologiczna w skali 1:50 000 (układ 92), arkusz „Chojna”.
- Mapa topograficzna i ortofotomapa udostępnione na stronie internetowej <http://maps.geoportal.gov.pl>.
- Mapy topograficzne w skali 1:10 000, 1: 25 000, 1:50 000.
- Opracowania kartograficzne i inne dane zamieszczone na serwisie <http://maps.geoportal.gov.pl>.
- Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2. miasta Chojna. A-UPP „ROMAX”, Gorzów Wlkp., 2015r.
- Ortofotomapy za zasobu Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii (Geoportal): maps.geoportal.gov.pl.
- Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry. Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, Warszawa, 2011.
- Prognoza 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”, Gorzów Wlkp. 2016r.
- Program ochrony środowiska dla gminy Chojna na lata 2018 – 2021. Ekolog Sp. z o. o. Poznań, 2018r.
- Standardowe formularze danych obszarów Natura 2000 udostępnione na portalu <http://natura2000.gdos.gov.pl/>.

- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000, z zasobów Centralnej Bazy Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego, bazagis.pgi.gov.pl.
- Waloryzacja przyrodnicza Województwa zachodniopomorskiego. Biuro Konserwacji Przyrody. Szczecin, 2010r.
- Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna. Tekst jednolity. załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLIII/376/2014 Rady Miejskiej w Chojnie dnia 28 sierpnia 2014r.

Specjalistyczne Serwisy internetowe:

- Archiwum Map Zachodniej Polski: mapy.amzp.pl.
- Bank Danych o Lasach: www.bdl.lasy.gov.pl.
- Centrum Informacji o Środowisku: www.ekoportal.gov.pl.
- Centralna Baza Danych Geologicznych: bazagis.pgi.gov.pl.
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska: natura2000.gdos.gov.pl.
- Główny Urząd Geodezji i Kartografii (Geoportal): maps.geoportal.gov.pl.
- GoogleMaps, www.google.pl/maps.
- Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej: kzw.gov.pl.
- Państwowa Służba Hydrogeologiczna (geoportal PSH): epsh.pgi.gov.pl.

3. Charakterystyka terenu.

Aby scharakteryzować strukturę systemu przyrodniczego obszaru objętego projektem planu miejscowego oraz jego regionalne zróżnicowanie i płynące z tego wnioski, co do różnych aspektów jego funkcjonowania, należy w pierwszym rzędzie chociażby pokrótce zapoznać się z jego położeniem w układzie zasadniczych struktur przyrodniczych oraz w układzie zróżnicowanych regionalnie ważniejszych komponentów środowiska.

Rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska wykonano na dwóch zróżnicowanych poziomach szczegółowości: na poziomie ogólnym (w skali powiatu i regionu) oraz na poziomie szczegółowym, bezpośrednio związanym z obszarem będącym przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w skali obszaru planistycznego oraz jego bliższego i dalszego otoczenia).

3.1. Ogólna charakterystyka środowiska.

Gmina Chojna stanowi gminę miejsko – wiejską. Siedzibą władz gminnych, a zarazem największą jednostką osadniczą jest miasto Chojna. Analizowany teren zlokalizowany jest w południowo – zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie gryfińskim. Gmina Chojna zajmuje powierzchnię 332,89 km², przez co stanowi największą gminę powiatu oraz jedną z największych w województwie. Omawiany obszar graniczy z następującymi gminami: od północy – gmina Widuchowa, od wschodu – gmina Banie i gmina Trzcińsko – Zdrój, od południa – gmina Mieszkowice, gmina Moryń i gmina Cedynia, natomiast od zachodu (przez rzekę Odrę) gmina sąsiaduje z Niemcami.

Miasto Chojna zajmuje powierzchnię ok. 19,2 km² i liczy ponad 7 tys. mieszkańców. Jest siedzibą władz gminy o charakterze miejsko – wiejskim. Miasto leży w linii prostej w odległości 53 km od Szczecina, 60 km od Gorzowa Wlkp., 86 km od Berlina. Przez Chojnę przepływa rzeka Rurzyca, która jest prawym dopływem Odry. Od stycznia 1999 roku administracyjnie znajduje się w województwie zachodniopomorskim.

Położenie fizyczne – geograficzne obszaru zostało określone wg najpopularniejszej w Polsce regionalizacji stworzonej przez Jerzego Kondrackiego i zmodyfikowanej przez Andrzeja Richlinga (Geografia regionalna Polski, 2002, Warszawa: PWN). Obszar opracowania znajduje się całkowicie w granicach megaregionu Pozaalpejska Europa Środkowa, prowincji Niż Środkowoeuropejski (31) oraz podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie (314-316). Na poziomie makroregionu obszar miasta położony jest w makroregionie Pojezierze Zachodniopomorskie (314.4), a na poziomie mezoregionu – w mezoregionie Pojezierze Myśliborskie (314.41). Pod względem geomorfologicznym

Pojezierze Myśluborskie (jego zachodnia część) to wysoczyzna morenowa płaska i falista, z pagórkami morenowymi fazy chojeńskiej zlodowacenia bałtyckiego. Ta część Pojezierza charakteryzuje się stosunkowo mało urozmaiconą rzeźbą terenu.

Według podziału geobotanicznego Polski miasto Chojna leży w obrębie: państwa Holarktyka, obszaru Euro – Syberyjskiego, prowincji Środkowoeuropejskiej, działu Bałtyckiego, poddziału Pas Równin Przymorskich i Wysoczyzn Pomorskich, do krainy Pojezierze Pomorskie i do okręgu Myśluborskiego (A1,5,a). Dział Bałtycki zajmuje największą powierzchnię, ponieważ obejmuje cały Niż Polski oraz Wyżynę Małopolską. Pozostaje on pod wyraźnym jeszcze wpływem klimatu oceanicznego. Występuje tu znaczna ilość gatunków roślin typowych dla Europy Zachodniej (atlantyckich), jednak ku wschodowi ilość ich wyraźnie się zmniejsza. Charakterystycznym drzewem jest buk (którego brak jest w środkowej Polsce), dąb bezszypułkowy, jawor i in.

Według regionalizacji zoogeograficznej miasto Chojna należy do Państwa Holarktyka, Krainy Eurosyberyjskiej, prowincji Nemoralnej, Obszaru Europejskiego, Regionu Środkowoeuropejskiego i Okręgu Centralnego.

Wg podziału na dzielnice rolniczo – klimatyczne (R. Gumiński), analizowany teren miasta Chojna położony jest w Dzielnicy Bydgoskiej (VI). Dzielnicą ta obejmuje Pojezierze Południowopomorskie i Pradolinę Noteci – Warty (pas szerokości 50 – 70 km) a także Dolinę Dolnej Wisły. Ma ona charakter przejściowy pomiędzy chłodną i dość wilgotną Dzielnicą Pomorską a cieplejszą i suchą Dzielnicą Środkową. Dni z przymrozkami jest tutaj ponad 100. Opady wynoszą średnio rocznie ok. 550 mm, czas trwania pokrywy śnieżnej od 40 do 60 dni. Długość okresu wegetacyjnego wynosi 210 – 215 dni. Początek robót polnych przypada wcześniej niż w dzielnicach wymienionych poprzednio, a mianowicie w drugiej dekadzie marca.

Według charakterystyki naturalnych krajobrazów Polski oraz zróżnicowania biotopów i szaty roślinnej wykonanej dla potrzeb opracowania podstaw krajowej koncepcji sieci ekologicznej ECONET – Polska, teren miasta Chojna należy do „pojezierzy młodoglacjalnych”. Tę rozległą strefę, mającą swoją kontynuację na zachodzie na terenie Niemiec i na wschodzie na terenach Litwy, Białorusi i Rosji, charakteryzuje bogata rzeźba terenu i specyficzna sieć hydrograficzna ze słabo zorganizowanym odpływem powierzchniowym, licznymi jeziorami polodowcowymi i drobnymi zagłębieniami, najczęściej zatorfionymi. Ten typ krajobrazu fizycznogeograficznego, określanego jako pagórkowaty morenowy i sandrowy pojezierny, cechuje bogactwo falistych i pagórkowatych form rzeźby, pól kemowych, rozległych równin sandrowych, równin pojeziernych, licznych jezior eu-, oligo- i dystroficznych oraz torfowisk – na ogół o niewielkiej powierzchni.

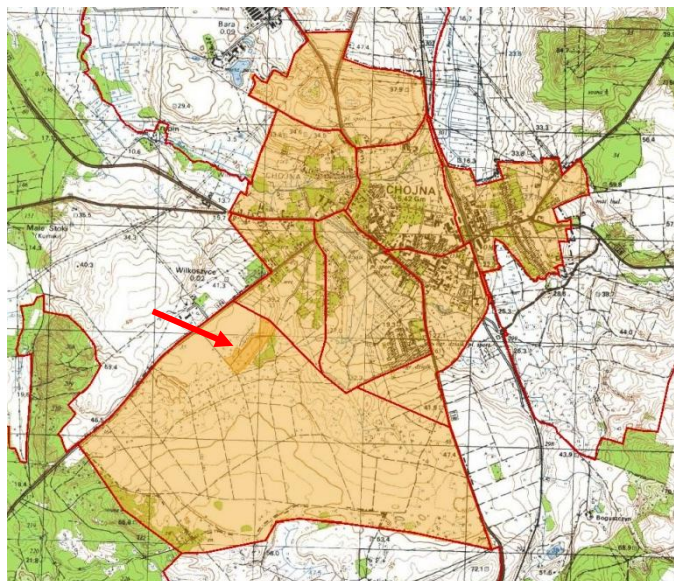
Na terenie gminy Chojna i powiatu gryfińskiego zasoby wód podziemnych o znaczeniu użytkowym występują w utworach czwartorzędowych oraz trzeciorzędowych. Istotne znaczenie użytkowe posiada pierwszy poziom wodonośny w utworach czwartorzędowych, który kształtuje się nawiązując do ukształtowania powierzchni, geologii i sieci wód powierzchniowych. Głębokość występowania warstwy wodonośnej waha się najczęściej od 10 – 60 m lokalnie do 100 m. Obszar gminy Chojna nie obejmuje swoim zasięgiem żadnych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

W obszarze gminy Chojna przebiegają granice kilkunastu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) jeziornych (LW) i rzecznych (RW). Cele środowiskowe dla części wód zostały oparte głównie na wartościach granicznych poszczególnych wskaźników fizykochemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych określających stan ekologiczny wód powierzchniowych oraz wskaźników chemicznych świadczących o stanie chemicznym wody, odpowiadających warunkom osiągnięcia przez te wody dobrego stanu, z uwzględnieniem kategorii wód, według rozporządzenia w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych. Jednolite części wód powierzchniowych jezior: Narost, Jeleńskie i Ostrów oraz jednolite części wód powierzchniowych rzek: Kalica, Dopływ z Rynicy to zlewnie niezagrożone. Pozostałe jednolite części wód powierzchniowych, o których mowa powyżej, to zlewnie zagrożone degradacją. Teren miasta Chojna znajduje się poza granicami obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%), obszarów, na których prawdopodobieństwo

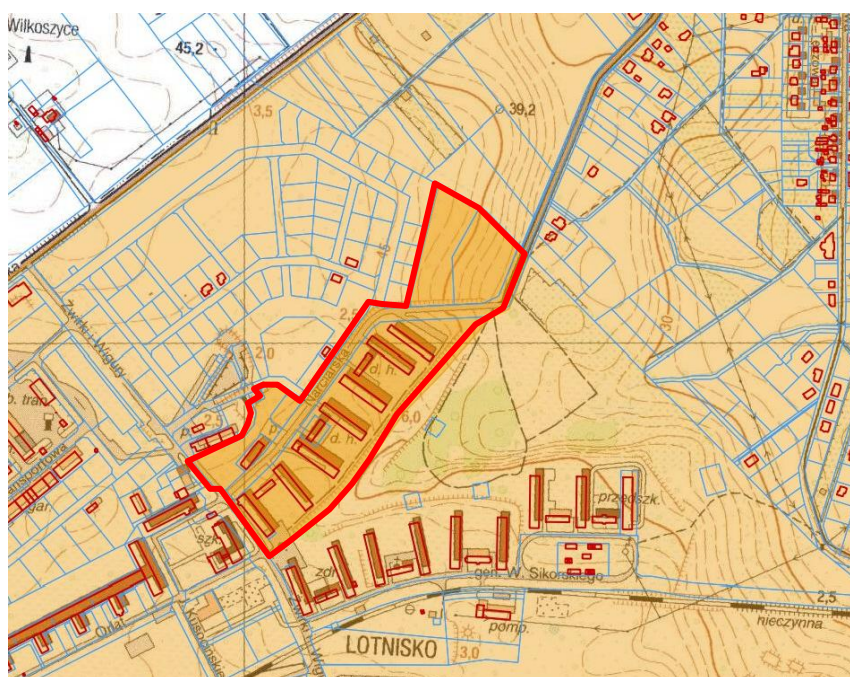
wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100lat (Q1%) oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10lat (Q10%).

3.2. Stan istniejący środowiska w obszarze planistycznym.

Zgodnie z art. 51 ustęp 2 punkt 2, litera a ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w skrócie ustawy OOŚ, prognoza oddziaływania na środowisko m. in. określa, analizuje i ocenia „istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu”.



Ogólne położenie obszaru planistycznego w granicach administracyjnych miasta.



Położenie obszaru planistycznego na tle lokalnej zabudowy południowo – zachodniej części miasta.

- Rzeźba terenu i geomorfologia.

Pod względem geomorfologicznym obszar planistyczny to wysoczyzna morenowa płaska i falista z pagórkami morenowymi fazy chojeńskiej zlodowacenia bałtyckiego. Większa część omawianego obszaru charakteryzuje się mało urozmaiconą rzeźbą terenu. Zdecydowanie największą część opracowania zajmuje teren płaski o spadku nieprzekraczającym 0 – 3 %. Część osiedla od strony wschodniej i południowo – wschodniej znajduje się na skraju głęboko wciętej dolinki V – kształtnej, o bardzo stromych i wysokich zboczach. Krawędź dolinki od strony obszaru objętego planem dochodzi w części środkowej i u jej wylotu do ok. 8 – 10 m. Ta niewielka dolinka w części północnej przechodzi w dość rozległe obniżenie dolinne rzeki Rurzyca (poza granicami opracowania). Rzeźba obszaru planistycznego i jego najbliższego tocznia jest w dużej części przekształcona przez działalność wojsk Federacji Rosyjskiej i mieszkańców byłego osiedla mieszkalno – koszarowego. Z innych form antropogenicznych występują tu liczne skarpy i krawędzie, głównie w pobliżu lokalnej dolinki, dróg i wśród zabudowy.

- Budowa geologiczna.

Utwory czwartorzędowe występują na całym obszarze rejonu usytuowania obszaru opracowania. Ich miąższość jest zmienna i waha się od 10 m do około 200 m. Osady czwartorzędowe reprezentowane są przez utwory plejstoceńskie i holoceni. Wśród osadów plejstocenu są to głównie dwa poziomy glin zwałowych oraz kompleks osadów wodnolodowcowych i zastoiskowych, odpowiadające dwóm stadiom i jednemu interstadiowi. Najmłodsze osady (holoceni) występują w dnach dolin rzecznych, u podnóża stoków, w zagłębieniach wytopiskowych i zbiornikach wodnych. Utwory holocenu reprezentowane są przez torfy, namuły, piaski drobne, pylaste i średnioziarniste, gleby i nasypy o miąższości sięgającej do kilkunastu metrów.

Obszar opracowania w całości należy do rejonu charakteryzującego się występowaniem gruntów spoistych wykształconych jako gliny, gliny piaszczyste, gliny piaszczyste na pograniczu piasków gliniastych i piaski gliniaste, mało wilgotne lub suche, twardeplastyczne i półzwarte.

W obrębie omawianego rejonu występują lokalnie nasypy zbudowane z piasków gliniastych przemieszanych z odpadami komunalnymi.

W granicach opracowania, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

- Warunki gruntowo – wodne.

Warunki geotechniczne na terenie miasta są zróżnicowane i zależą od ukształtowania terenu, budowy geologicznej oraz warunków wodnych. Większość otworów studziennych w obszarze byłego lotniska jest nieczynna i trudna do identyfikacji. Z dostępnych materiałów archiwalnych wynika, że na obszarze byłego lotniska występują mioceńskie i plejstoceńskie warstwy wodonośne.

W osadach miocenu warstwa wodonośna występuje pod nakładem węgla i mułków miocenu oraz czwartorzędowych glin i piasków na głębokości od 4,0 do 90,0 m ppt.

Trzeciorzędowa warstwa wodonośna zbudowana z piasków mioceńskich ujmowana jest w większości studni z głębokości od 50,0 do 90,0 m ppt. Zwierciadło statyczne warstwy trzeciorzędowej stabilizuje się na rzędnej 20,0 – 22,0 m n.p.m. tj. 9,0 – 13,0 m ppt.

Wody czwartorzędowe to zarówno przypowierzchniowa warstwa wodonośna, jak również tzw. podglinowa warstwa wodonośna. Jest to właściwie jedna i ta sama warstwa wodonośna izolowana bądź odsłonięta.

Obszar planistyczny leży w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 24 (kod PLGW600024). Ocena stanu JCWPd (2012r.):

- stan ilościowy: dobry,
- stan chemiczny: dobry,
- ogólna ocena stanu JCWPd: dobry,
- ocena ryzyka niespełnienia celów środowiskowych: niezagrażona,
- przyczyna zagrożenia nieosiągnięcia celów środowiskowych: brak.

- Wody powierzchniowe.

Hydrografia obszaru planistycznego należy do bardzo ubogich w cieki i zbiorniki wodne. powierzchnia terenu jest odwadniana przez jeden niewielki ciek wodny znajdujący się poza obszarem opracowania, wypływający z niewielkiego mokradła znajdującego się u wylotu w północnej części osiedla mieszkaniowo – koszarowego. Ciek ten płynie w kierunku północnym i zasila rzekę Rurzycę przepływającą ok. 2 km na północ od terenu objętego planem. Rzędna lustra wody tego cieku znajduje się na wysokości 28,18 m npm. W sąsiedztwie źródłowego odcinka rowu znajduje się niewielki sztuczny zbiornik (poza granicą opracowania). Przeznaczeniem tego zbiornika było retencjonowanie wody dla celów podlewania pobliskich ogrodów działkowych.

Zgodnie z informacjami zawartymi na mapach zagrożenia powodziowego opublikowanymi przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej (mapy opublikowane na hydroportalu <http://mapy.isok.gov.pl/>), obszar planistyczny znajduje się poza granicami obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%), obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100lat (Q1%) oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10lat (Q10%). Oprócz tego obszar planistyczny położony jest poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Obszar planistyczny leży w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Rurzyca od źródeł do Kalicy – PLRW600023191859. Jednolite części wód powierzchniowych jezior: Narost, Jeleńskie i Ostrów oraz jednolite części wód powierzchniowych rzek: Kalica, Dopływ z Rynicy to zlewnie niezagrożone. Pozostałe jednolite części wód powierzchniowych gminy Chojna, to zlewnie zagrożone degradacją.

- Warunki glebowe.

W granicach całej powierzchni obszaru planistycznego, większość terenu niezabudowanego zajmuje zieleń i nieużytki. Jedynie w północno – zachodnim otoczeniu tego obszaru, niewielka część terenu użytkowana jest rolniczo. W przypadku bonitacji gleb, obszar byłego lotniska nie był nigdy klasyfikowany i nie posiada map glebowo – rolniczych. Na pozostałym obszarze nie były prowadzone polowe uprawy roślin, jak też nie były one użytkowane w celach hodowlanych, jako łąki i pastwiska. Istniejące grunty nie mają żadnej wartości w kształtowaniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz dla hodowli zwierząt. Z rolniczego punktu widzenia są to nieużytki.

- Szata roślinna i świat zwierzęcy.

Na obszarze planistycznym oraz w jego bliższym otoczeniu rosną raczej popularne, często spotykane gatunki drzew. Z gatunków liściastych są to: dęby szypułkowe, kasztanowce białe, graby pospolite, brzozy brodawkowate, jesiony wyniosłe, olsze czarne, klony pospolite, topole czarne i włoskie, wierzby kruche, robinie, morwy, jarzęby pospolite, głogi jednoszyjkowe oraz sporadycznie drzewa owocowe (śliwy, grusze i jabłonie). Wśród drzew iglastych dominują: świerki pospolite, sosny pospolite oraz lokalnie daglezie i żywotniki zachodnie. Jednakże na obszarze opracowania nie występują pomnikowe okazy.

Na obszarze opracowania i w jego bezpośrednim otoczeniu krzewy rosną najczęściej w skupiskach, jako tzw. samosiewy pomiędzy drzewostanem, na skarpach i na nieużytkach. Skupiska te tworzą następujące gatunki: śnieguliczki białe, jaśminowce wonne, bzy czarne i bzy lilaki oraz głogi.

Znaczną powierzchnię terenu zajmuje roślinność ruderalna. Pokrywa ona przypuszczalnie tereny porolne, a w szczególności zdegradowane tereny powyrobiskowe oraz tereny zasypów, hałd i tereny po byłych składowiskach odpadów. Dominującymi gatunkami są tutaj: perz pospolity, mietlice, nawłóć późna, wrotycz, bylica pospolita i polna, a częstymi m. in. kupkówka pospolita, ostrożeń polny, mniszek pospolity, szczaw kędzierzawy, dziurawiec zwyczajny, lucerny i wyki, wilczomlecch lancetowaty, krwawnik pospolity, sierpnica pospolita i chaber z makiem polnym. Roślinność ruderalna zajmuje też wszelkie zaniedbane miejsca

międzyblokowe, zaniedbane podwórka, stare ruiny (fundamenty) a także pobocza ulic i dróg dojazdowych.

Na obszarze opracowania i w jego bliższym otoczeniu świat zwierząt jest stosunkowo urozmaicony, co częściowo może się wiązać z sąsiedztwem rozległych pól uprawnych i kompleksów leśnych. Grupy zwierząt, które wizualnie odgrywają największą rolę to ptaki, zarówno gniazdujące, jak też stada wiosennych i jesiennych przelotów. Występują tu stale takie gatunki, jak: wróble domowe, sroki, jaskółki, kawki, gołębie oraz stada gołębi hodowanych, a ponadto sójki i sikory. Na otwartych terenach rozległych powierzchni ugorowanych z roślinnością ruderalną występują także liczne ptaki: skowronki, kuropatwy i szpaki.

Grupą zwierząt, które niewątpliwie odgrywają istotną rolę na przedmiotowym obszarze to gryzonie. Rozległe tereny ze zbiorowiskami ruderalnymi sprzyjają występowaniu gatunków z tej grupy. Z ssaków najczęściej występują: myszy, nornice, krety, jeże.

Urozmaicona fauna owadów, to z jednej strony udział szeregu gatunków np. prostoskrzydłych, jak pasikoniki, koniki polne a także motyle. z drugiej strony występują liczne owady dokuczliwe dla człowieka: komary, muchy, osy.

Na obszarze opracowania i w jego bezpośrednim otoczeniu nie stwierdzono istnienia ostoi o decydującym znaczeniu dla bytowania, gniazdowania i rozrodu jakiegokolwiek ważnego gatunku fauny. W granicach opracowania nie stwierdzono stałego bytowania i gniazdowania chronionych prawnie gatunków zwierząt, zwłaszcza przedstawicieli herpetofauny i awifauny.

- Warunki klimatyczne i topoklimatyczne.

Gmina Chojna leży w obrębie dwóch krain klimatycznych, tj. Doliny Dolnej Odry i Krainy Myśliborskiej. 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.

Warunki klimatyczne obszaru miasta mogą różnić się nieznacznie w zależności od położenia. Topoklimat kształtowany jest przez takie czynniki jak: rzeźba terenu (w tym ekspozycja i nachylenie zboczy), szata roślinna, rodzaj podłoża oraz stosunki wodne. Na terenie miasta występuje kilka typów topoklimatu. W obszarze planistycznym wyodrębniono dwa z nich:

- Obniżenie dolinne w formie jaru stanowi typowy obszar gromadzenia się i zalegania mas chłodnego powietrza. W okresach inwersji termicznej (podczas pogodnych i bezwietrznych nocy) następuje akumulacja powietrza chłodnego, które grawitacyjnie spływa z wyższych partii terenu. Podczas cisz (których w rejonie opracowania notuje się 20% w roku, a 23% w okresie lata) lub słabych wiatrów, chłodne powietrze w obniżeniu utrzymuje się do późnych godzin rannych, a nawet południowych. Oświetlenie jest tu również ograniczone (wysokie skarpy, obniżenie głęboko wcięte) oraz prawdopodobieństwo zalegania mgieł pogarszają warunki topoklimatyczne. Ponadto występuje tu również największe prawdopodobieństwo przygruntowych przymrozków (wiosną i wczesną jesienią). Bardzo chłodne obszary zimą. Teren ten należy do niekorzystnych pod względem klimatycznym dla zabudowy mieszkaniowej.
- Pozostały rejon wierzchołkowy wysoczyzny (za wyjątkiem niewielkich skłonów u wylotów powyższego obniżenia) charakteryzuje się najkorzystniejszymi warunkami topoklimatycznymi. W rejonie tym jest dobre nasłonecznienie i przewietrzanie, mała wilgotność powietrza. W okresach wypromieniowania wyższe temperatury niż na terenach niżej położonych. W części północno – zachodniej wiatry mogą osiągać znaczne prędkości i powodować mniej komfortowe warunki dla przebywania człowieka.

3.3. Potencjalne zmiany przy braku realizacji dokumentu planistycznego.

Aktualnie najsilniej przekształconymi w wyniku działalności człowieka są na terenie gminy obszary zabudowy: zurbanizowany obszar miasta Chojna oraz obszary zabudowane wsi

i pozostałych przysiółków. Na terenach niezabudowanych najsilniej zostało przekształcone środowisko przyrodnicze obecnych pól uprawnych i w mniejszym stopniu użytków zielonych. Słabiej zdegradowane są obecne lasy. Najmniej zdegradowanymi pozostały biotopy związane obecnie z ciekami i zbiornikami wodnymi (rzeki, strumienie, źródła, jeziora i stawy) oraz biotopy z dużym uwilgotnieniem podłoża (łąki i torfowiska).

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny już intensywnie zagospodarowane (osiedle mieszkalnictwa wielorodzinnego) – część południowa obszaru planistycznego oraz teren otwarty (nieużytki) – część północna obszaru planistycznego (na północ od ulicy Narciarskiej). Dla części zainwestowanej ustalenia planu przewidują jedynie zapisy dotyczące parametrów architektoniczno – urbanistycznych, bez wyraźnych skutków w przestrzeni. Dla części planu położonej na nieużytkach, plan wprowadza nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

W przypadku braku realizacji projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na obszarach otwartych nastąpi utrwalenie funkcjonowania przyrodniczo – technicznych ekosystemów (nieużytki). Na obszarach tych będzie następowała spontaniczna ekspansja roślinności o charakterze ruderalnym. Brak realizacji ustaleń planu w części zabudowanej obszaru planistycznego w niczym nie zmieni obecnego stanu środowiska. Zatem można przyjąć, że w przypadku braku realizacji funkcji przewidzianych w planie miejscowym, nie przewiduje się wystąpienia istotnych negatywnych zmian w środowisku przyrodniczym przedmiotowego obszaru. Ewentualne zmiany stanu środowiska spowodowane mogą być emisją zanieczyszczeń powietrza. Do głównych źródeł zanieczyszczeń tego typu w sąsiedztwie terenu objętego prognozą zaliczyć należy: emisję zanieczyszczeń komunikacyjnych (spaliny) oraz emisję z emitorów niskich z otaczającej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

3.4. Stan istniejący środowiska w obszarze znaczącego oddziaływania.

Zgodnie z art. 51 ustęp 2 punkt 2 litera b ustawy OOS, prognoza oddziaływania na środowisko m. in. określa, analizuje i ocenia „stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem”.

Komponenty środowiska przyrodniczego obszaru ściśle objętego planem miejscowym nie podlegały (poza wodami) w przeszłości i nie podlegają obecnie szczególnym badaniom identyfikującym ich zanieczyszczenia, przeprowadzanym przez inspektoraty sanitarne i ochrony środowiska. W bliższym i dalszym otoczeniu, a więc na terenach potencjalnego przewidywanego znaczącego oddziaływania obszaru planistycznego, również takich pomiarów nie prowadzono. W związku z powyższym brak jest miarodajnych przesłanek do skwantyfikowanego określenia jakości poszczególnych komponentów i środowiska jako całości.

Położenie analizowanego terenu objętego planem, jego powierzchnia, charakter oraz rodzaj i intensywność obecnego i przyszłego zagospodarowania nie uzasadnia również konieczności przeprowadzenia takich badań w przyszłości. Obecnie, wg wykonanego specjalnie dla potrzeb niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowania ekofizjograficznego, na podstawie obserwacji terenowych stwierdzono, że brak jest wizualnych patologicznych zmian w komponentach biotycznych (bioindykatory). Świadczy to o względnie dobrej jakości pozostałych komponentów i środowiska jako całości. Pod względem przyrodniczym analizowany obszar nie będzie wpływał w sposób szczególny na obszary sąsiednie.

4. Charakterystyka ustaleń planu miejscowego.

Analizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, do którego sporządzana jest niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko, składa się z tekstu (tekst uchwały Rady Miejskiej w Chojnie w sprawie uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu) oraz rysunku planu w postaci załącznika graficznego (załącznik Nr 1 w skali 1:1000 – do celów

opiniowania pomniejszonego do formatu A4), który podlega wyłożeniu i uchwaleniu wraz z częścią tekstową.

4.1. Materiały planistyczne – graficzne.

Analizowany rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w skali 1:1000 (mapa), zawierają swój katalog wydzieleni i oznaczeń.

Oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego (MW1);
- 5) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MW2,U);
- 6) teren planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MN3,U);
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN);
- 8) tereny usług (U);
- 9) teren parkingów z zielenią towarzyszącą (KS,ZP);
- 10) teren parkingu (KS);
- 11) tereny publicznych dróg lokalnych (KDL);
- 12) teren drogi wewnętrznej (KDW);
- 13) granice strefy ochrony konserwatorskiej istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego.

Oznaczenia graficzne elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu:

- 1) zalecane linie podziału wewnętrznego.

4.2. Ustalenia istotne z punktu widzenia ochrony środowiska.

W Rozdziale pierwszym „Ustalenia ogólne” (§2) znajdują się różnorodne ustalenia, istotne z punktu widzenia ochrony środowiska, ochrony krajobrazu i zrównoważonego rozwoju.

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 (§2 punkt 4) ustala się:

- 1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 2) obowiązek:
 - a) ochrony konserwatorskiej istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie strefy określonej graficznie na rysunku planu, mającej na celu zachowanie historycznych struktur przestrzennych, stanowiących materialne świadectwo historyczne, poprzez:
 - zakaz lokalizacji nowych budynków, tymczasowych obiektów budowlanych oraz wiat i altan, z wyłączeniem wiat i altan przeznaczonych do realizacji miejsc gromadzenia odpadów,
 - zachowanie, konserwację i rewaloryzację historycznego układu przestrzennego z wszystkimi jego elementami, a w szczególności w zakresie ochrony wartości kompozycyjnej (urbanistycznej) i architektonicznej istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej zawartej w obrębie terenów 1MW1 oraz 6U; 7U i 8U stanowiącej jednocześnie fragment zabytkowego zespołu osiedla – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

- uporządkowanie struktury przestrzennej w zakresie zieleni rekreacyjnej oraz wewnętrznej komunikacji drogowej z uwzględnieniem miejsc parkingowych w nawiązaniu do istniejącego układu komunikacyjnego - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- utrzymanie istniejącej nawierzchni dróg i ciągów komunikacyjnych (pieszych i kołowych) wraz z jej układem - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- b) ochrony występującej przestrzennej formy ochrony przyrody, o której mowa w ust. 5 pkt 1, 3) zasadę parcelacji terenu oznaczonego symbolem 5MN przedstawioną na rysunku planu linią przerywaną w formie zalecanego podziału wewnętrznego tego terenu,
- 4) zakaz:
 - a) realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,
 - c) wprowadzania zasadniczych zmian w rzeźbie terenu (jego konfiguracji), z dopuszczeniem zmian niwelacyjnych w zakresie niezbędnym dla prawidłowego posadowienia budynków i budowli, w tym urządzeń terenowych, bez prawa oddziaływania na działki sąsiednie poprzez np. tworzenie nowych zlewni grawitacyjnych wód opadowych i roztopowych w kierunku tych działek,
 - d) realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego,
 - e) lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy,
- 5) przynależność terenów oznaczonych symbolem MW1; MW2,U; MW3,U oraz MN do grupy terenów pod zabudowę mieszkaniową w myśl wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem,
- 6) w obrębie wyznaczonych w planie terenów funkcjonalnych podlegających zmianie przeznaczenia dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu ich użytkowania do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu.

W zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów (§2, punkt 5) ustala się:

- 1) ochronę obszaru objętego planem ze względu na położenie w granicach obszaru przestrzennej formy ochrony przyrody, wyznaczonej w trybie przepisów odrębnych, tj. otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego,
- 2) obowiązek 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 - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ochronę konserwatorską istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie terenów funkcjonalnych 1MW1 oraz 6U, 7U i 8U poprzez uwzględnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 lit. a) oraz ustaleń szczegółowych niniejszego planu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 4) obowiązek każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) 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.

W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej (§2, punkt 10) 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 systemu kanalizacji sanitarnej,

- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej,
- 4) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego systemu zasilania w gaz ziemny,
- 5) w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącego systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zawartych poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji nowych linii kablowych 0,4 kV i 15 kV oraz dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w zależności od potrzeb,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnych, lokalnych źródeł, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub gazu oraz z dopuszczeniem innych, alternatywnych technologii, ograniczających do minimum emisję spalin do atmosfery,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej - poprzez istniejące i nowoprojektowane kanały technologiczne oraz poprzez inne wolnostojące urządzenia i obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji, z zastrzeżeniem ich wkomponowania w istniejącym krajobrazie przyrodniczym,
- 8) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących oraz budowy nowych systemów infrastruktury technicznej - głównie w obrębie terenów komunikacji.

W Rozdziale drugim „Ustalenia szczegółowe” (§§ 3 – 4) również znajdują się różnorodne ustalenia, istotne z punktu widzenia ochrony środowiska, ochrony krajobrazu i zrównoważonego rozwoju.

Dla terenu 1MW1 (teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego - §3 punkt 1) ustala się (m. in.):

- utrzymanie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wymiarze 21%;
- zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni terenu;
- intensywność zabudowy – minimalna oraz maksymalna – 0,65;
- dopuszczenie lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych;
- dopuszczenie zbiorników do retencji wód opadowych i roztopowych;
- zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- zakaz grodzenia terenu, z wyłączeniem miejsc gromadzenia odpadów.

Dla terenów 2MW2,U i 3MW2,U (tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi - §3 punkt 2) ustala się (m. in.):

- ograniczenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów w wymiarze do 42% - w odniesieniu do terenu 2MW2,U do 39% - w odniesieniu do terenu 3MW2,U;
- zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 25% terenów;
- intensywność zabudowy – minimalna oraz maksymalna: 2,1 – w odniesieniu do terenu 2MW2,U, 1,95 – w odniesieniu do terenu 3MW2,U;
- dopuszczenie lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych, w tym w odniesieniu do terenu 2MW2,U w poziomie piwnic budynku oraz istniejącego podpiwniczenia poza obrysem tego budynku;
- zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- zakaz grodzenia terenów, z wyłączeniem miejsc gromadzenia odpadów.

Dla terenu 4MW3,U (teren planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi - §3 punkt 3) ustala się (m. in.):

- ograniczenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wymiarze do 40%;
- zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 25% terenów;
- intensywność zabudowy w obrębie pojedynczej działki: minimalna 1,6, maksymalna 2,0;
- dopuszczenie lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych,
- dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla terenu 5MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - §3 punkt 4) ustala się (m. in.):

- obowiązek ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wymiarze do 30%,
- obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy w obrębie pojedynczej działki: minimalna - 0,07, maksymalna - 0,6,
- dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii w płaszczyznach połaci dachowych, jak również wolnostojących, o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie lokalizacji oczek wodnych oraz zbiorników do retencji wód opadowych i roztopowych, jak także wiat i altan z wykorzystaniem elementów drewnianych, drewnopodobnych, zwieńczonych dachem stromym o kolorystyce nawiązującej do otaczającej zabudowy,
- zakaz lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,

Dla terenów od 6U do 8U (tereny usług - §3 punkt 5) ustala się (m. in.):

- przeznaczenie terenów - usługi nieuciążliwe,
- obowiązek w odniesieniu do konserwacji oraz rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego osiedla z wszystkimi jego elementami w zakresie ochrony wartości kompozycyjnej (urbanistycznej) oraz utrzymania architektury budynków - poprzez zachowanie historycznie uwarunkowanej kubatury istniejących budynków, ich wysokości wraz z ilością kondygnacji, formy i geometrii dachów, jednolitego pokrycia i kolorystyki wszystkich dachów, jak także podziału i kompozycji elewacji oraz jej jednolitej faktury i kolorystyki, z zachowaniem formy stolarki okiennej (podziałem pola okiennego) i drzwiowej zewnętrznej w szerszym kontekście całego zespołu osiedla mieszkaniowego 1MW1,
- obowiązek w odniesieniu do uporządkowania struktury przestrzennej w zakresie zieleni rekreacyjnej - poprzez uwzględnienie istniejących proporcji powierzchni zabudowanych do zieleni,
- obowiązek w odniesieniu do układu komunikacyjnego - poprzez utrzymanie historycznych nawierzchni dróg i ciągów komunikacyjnych pieszych i kołowych (kamienna kostka) oraz uporządkowanie wewnętrznej komunikacji drogowej, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc parkingowych w nawiązaniu do istniejącego układu komunikacyjnego,
- obowiązek stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw pastelowych bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową - w jednolitym odniesieniu do całego zespołu osiedla mieszkaniowego 1MW1,
- utrzymanie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych terenów w wymiarze 26%,
- zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 5% powierzchni poszczególnych terenów,

- wysokość zabudowy - utrzymanie istniejącej wysokości (jedna kondygnacja nadziemna),
- intensywność zabudowy - minimalna oraz maksymalna - 0,26,
- dopuszczenie przebudowy i remontu istniejącej zabudowy usługowej, w tym poprzez stosowanie pokrycia dachów imitującego pokrycie ceramiczne w postaci blachodachówki naśladującej kształt ceramicznej dachówki karpiówki w kolorze czerwieni lub brązu - w jednolitym odniesieniu do całego zespołu osiedla mieszkaniowego 1MW1,
- zakaz grodzienia terenów, z wyłączeniem miejsc gromadzenia odpadów.

Dla terenu 9KS,ZP (teren parkingów z zielenią towarzyszącą - §3 punkt 6) ustala się (m. in.):

- obowiązek wydzielenia osobnych zespołów parkingowych o nawierzchni nieprzepuszczalnej wkomponowanych równomiernie w układ zieleni towarzyszącej tworzących szerszą kompozycję przestrzenną wynikającą ze szczególnej ekspozycji terenu oraz w powiązaniu z układem zieleni i ciągiem pieszym od strony północnej (poza obszarem planu),
- obowiązek udziału powierzchni zieleni towarzyszącej w formie urządzonej zieleni parkowej w stosunku do powierzchni terenu w wymiarze nie mniejszym niż 30%,
- odprowadzania wód opadowych i roztopowych z poszczególnych zespołów parkingowych - do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej po uprzednim ich podczyszczeniu,
- zakaz grodzienia terenu,
- dopuszczenie oczek wodnych oraz zbiorników do retencji wód opadowych i roztopowych.

Dla terenu 10KS (teren parkingu - §3 punkt 7) ustala się (m. in.):

- obowiązek stosowania utwardzenia o nawierzchni nieprzepuszczalnej,
- obowiązek trwałego umocnienia skarpy wzdłuż granicy z terenem 3MW2,U,
- obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 10% powierzchni terenu,
- zakaz grodzienia terenu,
- dopuszczenie urządzonej zieleni towarzyszącej.

Dla terenów 11KDL i 12KDL (tereny publicznych dróg lokalnych - §3 punkt 8) ustala się (m. in.):

- obowiązek utrzymania historycznych nawierzchni jezdni (kamienna kostka) w nawiązaniu do zespołu osiedla mieszkaniowego 1MW1 objętego strefą ochrony układu przestrzennego na odcinkach przylegających do tego osiedla,
- dopuszczenie nasadzeń drzew i krzewów, elementów małej architektury oraz oświetlenia,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do istniejącej kanalizacji deszczowej.

Dla terenu 13KDW (teren drogi wewnętrzne - §3 punkt 9) ustala się (m. in.):

- dopuszczenie nasadzeń drzew i krzewów, elementów małej architektury oraz oświetlenia,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do istniejącej kanalizacji deszczowej.

Powyższa treść zapisów przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlega właściwej analizie i ocenie w zasadniczym procesie prognozowania.

5. Istotne problemy ochrony środowiska.

Zgodnie z art. 51 ustęp 2 punkt 2 litera c ustawy OOS, prognoza oddziaływania na środowisko m. in. określa, analizuje i ocenia: „istniejące problemy ochrony środowiska

istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody”, a zgodnie z literą c tego przepisu – „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 opracowania dokumentu”.

5.1. Istniejące elementy i obszary chronione.

Obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego, jednak z dala od innych rodzajów obszarów i elementów chronionych położonych w granicach gminy Chojna. W znacznej odległości, w dalszym otoczeniu obszaru opracowania, poza obszarem miasta, znajdują się rozległe, atrakcyjne przyrodniczo i turystycznie obszary objęte ochroną prawną.

Rezerwaty przyrody.

W gminie Chojna na terenach wiejskich położone są trzy rezerwaty przyrody: „Dąbrowa Krzymowska”, „Olszyny Ostrowskie” i „Słoneczne Wzgórza”.

Charakterystyka rezerwatów przyrody położonych na terenie gminy Chojna.

Lp.	Nazwa rezerwatu/ Cel ochrony	Położenie	Akt prawny
1	2	3	4
1.	Dąbrowa Krzymowska Pow. 30,44 ha Celem ochrony jest zachowanie fragmentu acidofilnej dąbrowy w Puszczy Piaskowej z wieloma pomnikowymi sosnami i dębami o rzadkiej formie korowiny.	Gmina Chojna Leśnictwo Piasecznik, Nadleśnictwo Chojna	Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 kwietnia 1985r. (Monitor Polski Nr 7 poz. 60 z 23.04.1985r.); Obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 5 lutego 2002 r. w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody znajdujących się na terenie województwa zachodniopomorskiego. (Zacho. z 2002r. Nr 8, poz. 162).
2	Olszyny Ostrowskie Pow.9,50 ha Celem jest ochrona fragmentu olsu zachowanego w stanie naturalnym oraz rzadkich gatunków roślin.	Gmina Chojna Leśnictwo Stoki Nadleśnictwo Chojna.	Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z 29 grudnia 1987r. (Monitor Polski Nr 5 poz. 47 z 15 lutego 1988r.); Obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 5 lutego 2002r. w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody znajdujących się na terenie województwa zachodniopomorskiego. (Zacho. z 2002r. Nr 8, poz. 162).
3	Słoneczne Wzgórza Celem ochrony jest zachowanie mozaiki płatów muraw i zarośli kserotermicznych, bogatych lasów liściastych wraz z ich cenną florą i fauną oraz walorów krajobrazowych wzgórz morenowych i przyległego zbocza doliny Odry.	Gmina Chojna pow. 49,81 ha w tym: Obręb Raduń 48,10 ha Obręb Zatoń Dolna 1,71 ha Nadleśnictwo Chojna.	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 2012r. poz. 2249; zm. 2014 poz. 1541).



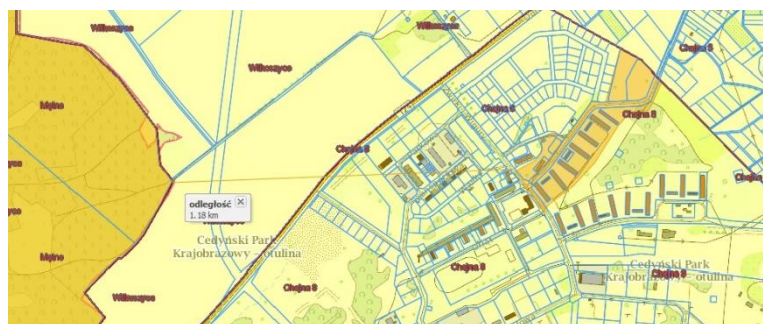
Najbliżej położony (ok. 7,49 km) rezerwat (Olszyny Ostrowskie) względem obszaru planistycznego

Park krajobrazowy.

Najbliżej położonym obszarem podlegający ochronie prawnej ze względu na walory krajobrazowe jest Cedyński Park Krajobrazowy. Obszar opracowania położony jest w granicach otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

Charakterystyka parku krajobrazowego położonego na terenie gminy Chojna.

Nr.	Nazwa, cel ochrony	Położenie	Akt prawny
1.	Cedyński Park Krajobrazowy Szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie i popularyzacja jego wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych w warunkach zrównoważonego rozwoju.	Park obejmuje obszar o powierzchni 30850 ha, położony w gminach: Cedyń (12790 ha), Chojna (10260 ha), Mieszkowice (5300 ha) i Moryń (2500 ha) w województwie zachodniopomorskim.	Rozporządzenie Nr 24/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 lutego 2006r. w sprawie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urzęd. Woj. Zach. z 2006r. Nr 31, poz. 539, zm. Dz. Urzęd. z 2006r. Nr 78, poz. 1353).



Położenie obszaru planistycznego względem granic właściwego parku krajobrazowego (ok. 1,18 km).

Obszary Natura 2000.

Na terenie gminy Chojna, leżą fragmenty obszarów Natura 2000 wg zestawienia w poniższej tabeli. Teren opracowania leży poza granicami obszarów Natura 2000.

Charakterystyka obszarów chronionych sieci Natura 2000 na terenie gminy Chojna.

Lp.	Nazwa obszaru	Położenie	Akt prawny
1	2	3	4
	Obszary ptasie - Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków		

1	Dolina Dolnej Odry Kod obszaru: PLB320003	Obejmująca 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).	Rozp. Ministra Środowiska w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011r. Nr. 25, poz. 133, zm. Dz. U. z 2012r. poz. 358)
2	Ostoja Cedyńska kod obszaru PLB320017	Położona w województwie zachodniopomorskim na terenie gmin: Cedynia (7 398,4 ha), Chojna (9 087,3 ha) i Moryń (4 385,5 ha).	
3	Ostoja Witnicko-Dębniańska kod obszaru PLB320015)	Obejmująca obszar 46 993,1 ha, w tym: a) 30 921,3 ha położonych w województwie zachodniopomorskim na terenie gmin: Chojna (623,5 ha), Trzcińsko-Zdrój (8 868,8 ha), Boleszkowice (61,8 ha), Dębno (19 356,1 ha) i Myślibórz (2 011,1 ha), b) 16 071,8 ha położonych w województwie lubuskim na terenie gmin: Bogdaniec (3 088,7 ha), Lubiszyn (2 393,7 ha), Witnica (10 582,5 ha) i miasto Gorzów Wielkopolski (6,9 ha).	
Obszary siedliskowe - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk			
4	Dolna Odra Kod obszaru PLH320037	Powierzchnia 30458.09 ha. Fragment obszaru położony jest na terenie gminy Chojna. Dolina Odry (z dwoma głównymi kanałami: Wschodnią Odrą i Zachodnią Odrą), rozciągająca się na przestrzeni ok. 90 km, stanowi mozaikę obejmującą: tereny podmokłe z torfowiskami i łąkami zalewanymi wiosną, lasy olszowe i łęgowe, starorzecza, liczne odnogi rzeki i wysepki. Duży udział w obszarze mają naturalne tereny zalewowe. Ostoja obejmuje również fragmenty strefy krawędziowej Doliny Odry z płatami roślinności sucholubnej, w tym z murawami kserotermicznymi oraz lasami. Tereny otaczające ostoję są użytkowane rolniczo. Gospodarka łąkowa oraz wypas bydła. W okolicach ostoi zlokalizowane są liczne zakłady przemysłowe, w północnej części obszar sąsiaduje z aglomeracją szczecińską, w tym z terenami portowymi.	Obszar zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej
5	Dolina Tywy Kod obszaru PLH320050	Powierzchnia 3754,9 ha. Niewielki fragment leży na terenie gminy Chojna. Największą wartością przyrodniczą obszaru jest jego różnorodność siedliskowa. Stwierdzono tu występowanie 16 typów siedlisk przyrodniczych, w tym 3 priorytetowych. W Dolinie Tywy dominują lasy oraz naturalne eutroficzne zbiorniki wodne. Występują tu również kompleksy szuwarów i zarośli. Ostoja stanowi swoisty korytarz ekologiczny pomiędzy Pojezierzem Myśliborskim i Doliną Dolnej Odry.	Obszar zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej
6	Wzgórza Krzymowskie Kod obszaru PLH320054	Pow. 1179,31 ha. Fragment obszaru leży w gminie Chojna. Obszar obejmuje centralną część Puszczy Piaskowej, porastającej morenowe wzniesienie Wzgórz Krzymowskich, o urozmaiconej rzeźbie. Najlepiej na Pomorzu Zachodnim zachowany kompleks dąbrów (stare drzewostany chronione w rez. Dąbrowa Krzymowska). Część powierzchni leśnej zajmują kwaśne buczyny, lasy łęgowe i nadrzeczne zarośla wierzbowe.	

7	Wzgórza Moryńskie Kod obszaru PLH320055	Pow. 588 ha. Część obszaru leży w gminie Chojna. Wzgórza Moryńskie to fragment Pojezierza Myśliborskiego obejmujący wzgórza moreny czołowej, ciągnące się od miejscowości Moryń na południu do miejscowości Mętno na północy, a także fragment rynny jeziornej pomiędzy jeziorami Morzycko i Mętno. Wzgórza Moryńskie stanowią fragment krajobrazu rolniczego, w którym przeważają siedliska półnaturalne (łąki, pastwiska, murawy kserotermiczne, a także śródpolne jeziora i mokradła). Otoczony polami uprawnymi obszar leżący w rynn timernej stanowi korytarz ekologiczny dla gatunków kserotermicznych.	Obszar zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej
---	--	---	---



Położenie obszaru planistycznego względem najbliższych granic (ok. 1,03 km) ptasiego obszaru Natura 2000 (Dolina Dolnej Odry).



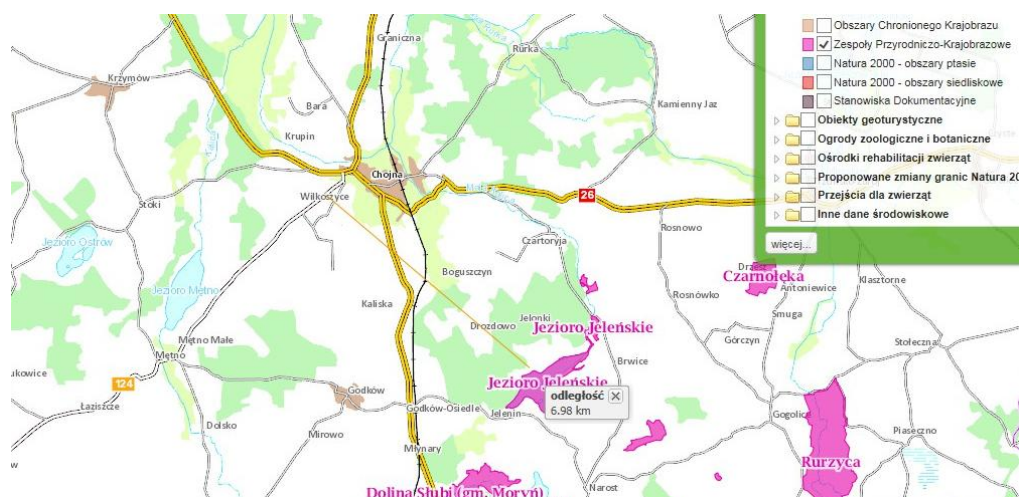
Położenie obszaru planistycznego względem najbliższych granic (ok. 4,26 km) siedliskowego obszaru Natura 2000 (Dolina Odra).

Zespoły przyrodniczo – krajobrazowe.

W obszarze opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zespoły przyrodniczo – krajobrazowe. Zestawienie i charakterystykę dalej położonych zespołów przyrodniczo – krajobrazowych na terenie gminy Chojna przedstawia poniższa tabela.

Charakterystyka zespołów przyrodniczo – krajobrazowych położonych na terenie gminy Chojna.

Lp.	Nazwa/opis	Położenie	Akt prawny
1	Jezioro Jeleńskie J. Jeleńskie wraz z wypływającym z niego Potokiem Jelenim (Mała Kalica) otoczone olsami i łąkami.	Pow. ok. 129,54 ha Gmina Chojna obręb Jelenin, leśnictwo Brwice	Uchwałą Nr XXXVII/370/2005 Rady Miejskiej w Chojnie (Dz. Urzęd. Zacho. z 2005r. Nr 96, poz. 1951)
2	Czarna Woda Śródpolny kompleks jezior, bagien, torfowisk i drzewostanów o charakterze łąkowym.	Pow. ok. 29,93 ha Gmina Chojna obręb Jelenin, leśnictwo Brwice	
3	Łęgi nad Jelenim Potokiem Łęgi, źródła i łąki położone nad urokliwą rzeczką.	Pow. 8,92 ha W tym: gm. Chojna 0,58 ha, obręb Piaseczno, leśnictwo Brwice; Gm. Trzcianko Zdrój 8,34ha.	



Położenie obszaru planistycznego względem najbliższego (6,98 km) zespołu przyrodniczo – krajobrazowego (Jezioro Jeleńskie).

Użytki ekologiczne.

Użytki ekologiczne, to zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018r. poz. 1614 z późn. zm.), zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej. Wśród nich są: naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płyty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub sezonowego przebywania. W gminie Chojna ustanowiono cztery użytki ekologiczne.

Torfowisko Godków (UE/6630/III/016).

Posiada powierzchnię 0,7 ha. Celem ochrony analizowanego terenu jest zachowanie cennego ekosystemu- śródleśne bajorko bezodpływowe z cenną roślinnością.

Bez nazwy własnej (UE/6630/III/017).

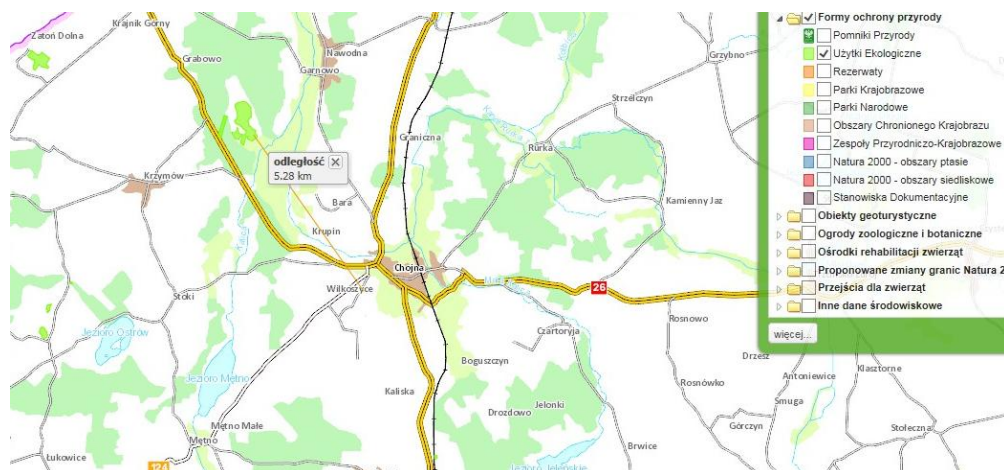
Obejmuje powierzchnię 37,6 ha. Analizowany użytek ekologiczny powstał w celu zachowania cennych ekosystemów z rzadką roślinnością. Ponadto, stanowi on miejsce rozrodu zwierząt bezkręgowych oraz kręgowych.

Brak nazwy własnej (UE/6630/III/017).

Posiada powierzchnię 0,43 ha. Celem ochrony omawianego obszaru jest zachowanie cennych ekosystemów z rzadką roślinnością. Użytek ekologiczny stanowi także miejsce występowania oraz rozrodu zwierząt bezkręgowych i kręgowych.

Skarpy w Zatonii.

Obejmuje powierzchnię 16,41 ha. Głównym celem ochrony opisywanego terenu jest zachowanie bogatych gatunkowo płatów muraw kserotermicznych oraz zarośli ciepłolubnych na pagórkach o wysokich walorach krajobrazowych.



Położenie obszaru planistycznego względem najbliższego (5,28 km) użytku ekologicznego.

Pomniki przyrody.

Pomnikami przyrody według Ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018r. poz. 1614 z późn. zm.) są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie.

W granicach gminy Chojna znajduje się jeden pomnik przyrody nieożywionej – głazy „Bliźniaki”, który stanowią dwie skały gnejsu - skaleniuowo-biotytowy o obwodzie 25 m i szaroróżowy granitognejs o obwodzie 10,5 m.

Na terenie gminy Chojna znajduje się kilkanaście pomników przyrody ożywionej, które zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Nazwa	Lokalizacja	Rodzaj	Rozporządzenie
Dąb szypułkowy – <i>Quercus robur</i>	Leśnictwo Brwice / Chojna	drzewo	Uchwała Nr XX/227/05 Rady Miasta w Trzcianku – Zdroju z dnia 12 września 2005r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody, użytków ekologicznych oraz zespołów przyrodniczo – krajobrazowych.
Dąb szypułkowy – <i>Quercus robur</i>	Park / Chojna	drzewo	Rozporządzenie Nr 120/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 8 listopada 2006r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
Platan klonolistny – <i>Platanus xacerifolia</i>	Park ul. Woj. Polskiego / Chojna	drzewo	Rozporządzenie Nr 120/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 8 listopada 2006r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
Mamutowiec olbrzymi – <i>Sequoiadendron giganteum</i>	Park w centrum wsi	drzewo	Rozporządzenie Nr 120/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 8 listopada 2006r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.

Dąb szypułkowy – Quercus robur	Leśnictwo Brwice	grupa drzew	Uchwała Nr XXXVII/370/2005 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 29 września 2005r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody, użytków ekologicznych oraz zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.
Dąb szypułkowy – Quercus robur	Obok leśniczówki Nctwo Chojna	drzewo	Zarządzenie Nr 46/89 Wojewody Szczecińskiego z dnia 18 sierpnia 1989r. w sprawie uznania za pomniki przyrody.
Cis pospolity – Taxus baccata	Przy drodze we wsi	grupa drzew	Zarządzenie Nr 46/89 Wojewody Szczecińskiego z dnia 18 sierpnia 1989r. w sprawie uznania za pomniki przyrody.
Dąb szypułkowy – Quercus robur	przy skrzyżowaniu dróg Chojna-Krzymów w odl. 50 m od leśniczówki Grabowo	drzewo	Zarządzenie Nr 46/89 Wojewody Szczecińskiego z dnia 18 sierpnia 1989r. w sprawie uznania za pomniki przyrody.
Storczykowa Skarpa	Południowoschodni skraj działki nr 758/3 obręb Nawodna	skarpa	Uchwała Nr XXVII/258/2013 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 27 marca 2013r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody "Storczykowa Skarpa".



Położenie obszaru planistycznego względem istniejących pomników przyrody (najbliższy pomnik przyrody znajduje się odległość ok. 0,7 km).

Stanowiska dokumentacyjne – brak.

Strefy gatunków chronionych zwierząt.

Na terenie gminy występują strefy gatunków chronionych:

- bociana czarnego na terenach Nadleśnictwa Chojna (1 stanowisko),
- bielika na terenach Nadleśnictwa Chojna (2 stanowiska),
- kani rudej na terenach Nadleśnictwa Chojna (2 stanowiska),
- kani czarnej na terenach Nadleśnictwa Chojna (1 stanowisko),
- bielika na terenach Nadleśnictwa Myślibórz (1 stanowisko),
- bociana czarnego na terenach Nadleśnictwa Myślibórz (1 stanowisko).

5.2. Cele ochrony środowiska.

Na obszarze objętym analizowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie są realizowane cele ochrony ustanowione na szczeblu wspólnotowym. Obszary sieci Natura 2000: „Dolina Dolnej Odry”, „Ostoja Cedyńska”, „Ostoja Witnicko – Dębniańska”, „Dolna Odra”, „Dolina Tywy”, Wzgórza Krzymowskie” i „Wzgórza Moryńskie” położone są w znacznej odległości od obszaru planistycznego. Obszary te, z punktu widzenia projektowanego dokumentu, nie mają dla niego żadnego istotnego znaczenia.

Obszar planistyczny nie koliduje w stanie obecnym w żadnym zakresie z celami ochrony właściwymi dla tych obszarów naturowych.

Na obszarze planistycznym nie są realizowane również cele szczebla krajowego i miejscowego. Obszar ten położony jest bowiem poza ścisłymi granicami „Cedyńskiego Parku Krajobrazowego” (znajduje się jedynie w granicach jego otuliny). Zawarte w Rozporządzeniu Nr 24/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 lutego 2006r. w sprawie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urzęd. Woj. Zacho. z 2006r. Nr 31, poz. 539, zm. Dz. Urzęd. z 2006r. Nr 78, poz.1353) zakazy (§3 punkt 1) dotyczą właściwego Parku a nie jego otuliny. W związku z tym, w ustaleniach dla tego obszaru planistycznego, nie zachodzi zatem potrzeba uwzględnienia wymogów i ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z obecności tego typu obszaru chronionego.

Poza tym, na terenie objętym planem miejscowym, w części północnej przeznaczonej do ewentualnej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, podczas inwentaryzacji wykonanej w ramach opracowania ekofizjograficznego podstawowego, nie zinwentaryzowano istotnych jakościowo i ilościowo dodatkowych obiektów jednoznacznie kwalifikujących się do ochrony zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody oraz rozporządzeń szczegółowych. W związku z powyższym, nie ustanowiono dla tego terenu żadnych celów ochrony środowiska na poziomie ponadlokalnym. Zastosowanie znajdują tu jedynie ogólne zasady pro środowiskowe stosowane w każdej skali (np. zasada zrównoważonego rozwoju, stosowania czystych technologii, ładu przestrzennego itp.).

6. Prognoza oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 51 ustęp 1 ustawy OOS, organ opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza prognozę oddziaływania na środowisko. Ustala zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (art. 53 ustawy OOS) z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (art. 57 punkt 2) i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym (art. 58 punkt 3). Forma uzgodnienia wymaga uwzględnienia stanowiska organu uzgadniającego oraz wypracowanie rozwiązań kompromisowych. Należy podkreślić, że uzgodniony zakres i stopień szczegółowości prognozy musi obejmować wszystkie elementy wymienione w art. 51 ustęp 2 ustawy OOS. W praktyce oznacza to określenie stopnia szczegółowości tych elementów.

Jak już wcześniej wspomniano, pismem z dnia 28 grudnia 2018r. (znak: WOPN-OS.411.156.2018.AM) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 51 ust. 2 z uwzględnieniem art. 52 ust. 1 i ust. 2 ustawy oos. oraz zawartymi w tym piśmie szczegółowymi zagadnieniami.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gryfinie, pismem znak: PS-N-NZ/400a-7/167/18 z dnia 14 grudnia 2018r. uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w zakresie wymagań zdrowotnych, zgodnie z określonym w przedmiotowym piśmie szczegółowym zakresie.

Prognoza oddziaływania na środowisko stanowi odpowiednik, sporządzanego w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko dla planowanych przedsięwzięć, raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, a jej celem jest określenie potencjalnych znaczących oddziaływań na środowisko realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem możliwych do zastosowania wariantów tego dokumentu. Szczegółowy zakres zagadnień, które powinna określać prognoza oddziaływania na środowisko dla wszystkich dokumentów podlegających strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko (art. 51 ustęp 2 ustawy OOS), jest analogiczny do zakresu zawartego w aneksie nr 1 Dyrektywy 2001/42/WE.

6.1. Metodyka prognozy.

Przewidywanie skutków środowiskowych jest elementem metody sporządzania opracowań planistycznych oraz procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Stanowi proces identyfikowania i oceny projektowanych rozwiązań planistycznych, określenie procesów pozytywnych i ujawnienie konfliktów w środowisku przyrodniczym. Proces obejmuje analizy cząstkowe (wybranych elementów środowiska) i zestawienie zbiorcze – wartościowanie całości przedsięwzięć planistycznych, które są realizowane w określonych warunkach środowiskowych.

Celem Prognozy jest określenie charakteru, nasilenia i zasięgu przestrzennego prawdopodobnych oddziaływań na środowisko, które mogą być wywołane przez realizację dopuszczonych przez plan miejscowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

Oddziaływania te, Prognoza ocenia z punktu widzenia potencjalnych korzystnych i niekorzystnych wpływów na poszczególne elementy środowiska jak: obszary Natura 2000, różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, a także z punktu widzenia wywołanych konfliktów między różnymi sposobami użytkowania przestrzeni.

Prognoza obejmuje następujące zagadnienia:

- podstawowe informacje o dokumencie planistycznym i dokumentach powiązanych,
- rozpoznanie stanu istniejącego środowiska przyrodniczego i określenie potencjalnych jego zmian (na podstawie opracowania ekofizjograficznego i wizji terenowej),
- charakterystykę i ocenę ustaleń oraz rozwiązań proponowanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- charakterystykę elementów i obszarów chronionych oraz celów ochrony środowiska,
- prognozę znaczącego oddziaływania na środowisko, zagrożeń i zmian środowiska wynikających z projektowanego przeznaczenia terenów,
- analizę rozwiązań zapobiegawczych i ograniczających negatywne skutki w środowisku,
- analizę możliwego transgranicznego oddziaływania,
- streszczenie zagadnień w języku niespecjalistycznym.

Prognoza w szczególności:

- uwzględnia zagrożenia mające wpływ na środowisko i zdrowie ludzi,
- uwzględnia wrażliwość i odporność środowiska na presję i jego zdolność do regeneracji,
- analizuje proponowane w projekcie planu miejscowego warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W wyniku analizy ogólnej charakterystyki terenu i zamierzeń planistycznych, oraz dostępnych materiałów, wizji terenowej, przyjęto następujące założenia:

- a) prognoza będzie wykonana w oparciu o istniejące materiały i wizję terenową,
- b) podstawą merytoryczną prognozy będzie opracowanie ekofizjograficzne wykonane specjalnie dla potrzeb niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego analizowany obszar (zgodnie z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska),
- c) zastosowana metoda oceny (wartościowania) terenów umożliwi ocenę skutków realizacji ustaleń planistycznych w środowisku przyrodniczym i antropogenicznym,
- d) część analityczna opracowania prognozy uwzględni nieco większy teren niż ten określony zgodnie z zamierzeniami planistycznymi,
- e) do ocen wykonywanych w ramach prognozy zostaną zastosowane względne wartości, które umożliwią ostateczną ocenę danego przedsięwzięcia planistycznego.

Przy określeniu charakteru, nasilenia i zasięgu przestrzennego prawdopodobnych oddziaływań na środowisko, które mogą być wywołane przez realizację dopuszczonych przez plan miejscowy sposobów użytkowania i zagospodarowania terenu, trzeba liczyć się z szacunkowym charakterem prognozy. Wpływ na to mają również zmieniające się warunki otoczenia, niezależne od ustaleń planu miejscowego.

6.2. Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko.

Zgodnie z art. 51 ustęp 2 punkt 2, litera e 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, prognoza oddziaływania na środowisko m.in. określa, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym oddziaływanie 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 poszczególne przyrodnicze i kulturowe komponenty środowiska.

6.2.1. Oddziaływanie na obszary Natura 2000.

Jak wynika z charakterystyki elementów i obszarów chronionych oraz celów ochrony środowiska na terenie objętym niniejszym analizowanym planem miejscowym (punkt 5.1. i 5.2. niniejszego opracowania) nie znajdują się żadne obszary chronione sieci Natura 2000. Istniejące obszary chronione sieci Natura 2000 znajdują się w znacznej odległości od obszaru planistycznego. Są to: „Dolina Dolnej Odry”, „Ostoja Cedyńska”, „Ostoja Witnicko – Dębniańska”, „Dolna Odra”, „Dolina Tywy”, Wzgórza Krzymowskie” i „Wzgórza Moryńskie”. Ogólna charakterystyka tych obszarów naturalnych znajduje się w rozdziale 5.1. „Istniejące elementy i obszary chronione”.

Z powodu tego, że obszar objęty analizowanym planem miejscowym nie stanowi istotnego dla funkcjonowania w/w obszarów naturalnych siedliska, można wykluczyć jakiegokolwiek istotne negatywne oddziaływanie na przedmioty ochrony tych obszarów chronionych. Na obszarze planistycznym nie znajdują się żadne siedliska wskazane do ochrony, wymienione w załączniku do Dyrektywy Siedliskowej, ani też sam teren nie stanowi siedlisk istotnych z punktu widzenia lęgowego, pokarmowego, lokalnych tras na żerowiska czy zasadniczych korytarzy migracyjnych kluczowych dla otaczających w dalszej odległości obszarów naturalnych ptasich. Ponadto, pomiędzy obszarem planistycznym a granicami położonych dalej obszarów specjalnej ochrony ptaków znajduje się znaczny, zwarty kompleks leśny, tereny zabudowane oraz infrastruktura komunikacyjna. Zatem obszar objęty planem miejscowym, poprzez realizację planowanych funkcji nie wpłynie w żaden sposób na cele i przedmiot ochrony otaczających obszarów Natura 2000 oraz na integralność przestrzenną i funkcjonalną tych obszarów.

6.2.2. Oddziaływanie na środowisko.

Prognoza określa również m.in. skutki, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu dla środowiska składającego się z kompleksu przyrodniczych i kulturowych komponentów, dla ekosystemów, siedlisk i bioróżnorodności. Prognozowanie skutków środowiskowych realizacji ustaleń przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywa się z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Oddziaływania na środowisko związane z realizacją planu miejscowego, wiązać się będą z realizacją planowanych funkcji na analizowanym terenie. Jednak należy mieć na uwadze, że w tym konkretnym przypadku mamy do czynienia z bardzo specyficzną sytuacją. Bowiem przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny już intensywnie zagospodarowane (osiedle mieszkalnictwa wielorodzinnego) – część

południowa obszaru planistycznego oraz teren otwarty (nieużytki) – część północna obszaru planistycznego (na północ od ulicy Narciarskiej). Dla części zainwestowanej ustalenia planu przewidują jedynie zapisy dotyczące parametrów architektoniczno – urbanistycznych, bez wyraźnych skutków w przestrzeni. Dla części planu położonej na nieużytkach, plan wprowadza nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

W warunkach naturalnych wszystkie elementy środowiska przyrodniczego są wzajemnie powiązane. Środowisko znajduje się wtedy w stanie równowagi. W wyniku działalności człowieka ulega ono jednak przekształceniom i degradacji. Efektem antropopresji jest obniżenie odporności poszczególnych elementów środowiska. W wyniku wielokrotnych zmian środowisko staje się coraz bardziej podatne na zaburzenia równowagi, a prognozowanie przebiegu dalszych przekształceń wydaje się być coraz trudniejsze. Charakter równowagi środowiska ulega zmianom w czasie. Wynika to z różnicy podatności poszczególnych komponentów na czynniki degradujące. Proponowany sposób zagospodarowania na obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowym w pewnym, minimalnym stopniu będzie oddziaływał na dotychczasową strukturę przestrzenną w tej części miasta. Realizacja ustaleń planu miejscowego może wywołać określone skutki w środowisku i krajobrazie w zależności od rodzaju, skali i charakteru przyszłych zmian, ale tylko w niewielkiej części obszaru planistycznego – przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, o zabudowie rozproszonej. Skutki realizacji ustaleń planu w części obszaru planistycznego obejmującego teren istniejącego osiedla mieszkaniowego z całą niezbędną infrastrukturą – będą środowiskowo nieistotne.

Oddziaływania na środowisko spowodowane przez realizację ustaleń planu miejscowego w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, będą zróżnicowane. Postępujące zagospodarowanie przestrzeni może wpływać na pogorszenie stanu środowiska, ale również może powodować jego poprawę lub służyć jego ochronie. Planowane zagospodarowanie, zgodnie z zapisami planu miejscowego, będzie w sposób bardzo ograniczony oddziaływało na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego. Rozwój nowych funkcji nie będzie również oddziaływał na obszary znajdujące się poza granicami obszaru planistycznego. Z punktu widzenia projektowanego dokumentu oddziaływanie ustaleń planu miejscowego na poszczególne komponenty środowiska odbywać się będzie zarówno na etapie inwestycyjnym, jak i eksploatacyjnym. Poniższa analiza odnosi się zatem do tej ograniczonej, północnej części obszaru planistycznego, która obecnie stanowi teren niezagospodarowany – nieużytek.

6.2.2.1. Wpływ na florę i faunę.

W wyniku przeprowadzonej w ramach opracowania ekofizjograficznej analizy flory i fauny nie stwierdzono występowania, na terenie bezpośrednio przeznaczonym pod zabudowę kubaturową i planowane zagospodarowanie infrastrukturalne oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planistycznego gatunków i siedlisk przyrodniczych objętych ochroną na podstawie:

- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014r., poz. 1713),
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016r., poz. 2183 z późn. zm.),
- Rozporządzenia ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r., poz. 1409),
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014r. poz. 1408).

Potencjalne oddziaływanie na faunę i florę wiąże się z realizacją zagospodarowania przewidzianego w ustaleniach analizowanego planu miejscowego. Oddziaływanie terenu zainwestowanego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na szatę roślinną, będzie

miało miejsce na etapie inwestycyjnym. W trakcie realizacji dojsć i dojazdów oraz obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu, w związku z użyciem ciężkiego sprzętu i składowaniem elementów budowlanych, mogą wystąpić przekształcenia fizyczne szaty roślinnej.

W trakcie budowy, w związku z funkcjonowaniem sprzętu budowlanego (hałas, spaliny, drgania, zagrożenia fizyczne) i dojazdami na place budowy, fauna wyemigruje prawdopodobnie okresowo na tereny sąsiednie, z wyjątkiem gatunków łatwo podlegających synantropizacji o dużych zdolnościach adaptacyjnych do zmiennych warunków środowiskowych. Na terenach dojsć i dojazdów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu, w związku z likwidacją pokrywy glebowej, wystąpi także likwidacja fauny glebowej. Oddziaływania te będą miały jednak charakter lokalny.

Po realizacji, w okresie funkcjonowania planowanych inwestycji, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na świat roślin. Może nawet wystąpić pozytywny wpływ ze względu na wprowadzenie różnorodnej roślinności w ramach powierzchni biologicznie czynnej. Plan miejscowy przewiduje wskaźniki intensywności różnego rodzaju zabudowy, określony jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźniki procentowe dla powierzchni biologicznie czynnych.

6.2.2.2. Wpływ na powierzchnię ziemi i krajobraz.

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.

W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami ustalenia planu nakazują rozwiązanie poprzez zastosowanie obowiązującego obecnie w mieście systemu gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych. Plan zakazuje lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy. Ponadto plan zakazuje lokalizacji inwestycji wytwarzających odpady niebezpieczne.

Zatem można przyjąć, że realizacja funkcji określonych w analizowanym planie miejscowym nie wpłynie znacząco na zmniejszenie różnorodności biologicznej obszaru planistycznego i jego bezpośredniego otoczenia. Do czasu realizacji ustaleń planu miejscowego teren dotychczas niezabudowany pozostanie nadal w dotychczasowym użytkowaniu. Dopiero realizacja planowanego zainwestowania kubaturowego i infrastrukturalnego skutkować będzie oddziaływaniem na powierzchnię ziemi i warstwę gleby. Oddziaływanie to będzie miało jednak charakter bardzo ograniczony. W trakcie realizacji przedsięwzięć, w związku z użyciem ciężkiego sprzętu mogą również wystąpić przekształcenia fizyczne pokrywy glebowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji. Po zakończonych robotach wszystkie nawierzchnie powinny być odbudowane. Wykopy powinny być zrekultywowane poprzez zasypanie z zachowaniem sekwencji występujących warstw. Po zakończeniu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zmiany na powierzchni ziemi i w krajobrazie nie będą widoczne.

Obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym charakteryzuje się małym zróżnicowaniem morfologicznym, stąd przy realizacji planowanego zagospodarowania nie należy spodziewać się istotnych zmian w ukształtowaniu powierzchni. Pomo tego plan ustala zakaz wprowadzania zasadniczych zmian w rzeźbie terenu (jego konfiguracji), z dopuszczeniem zmian niwelacyjnych w zakresie niezbędnym dla prawidłowego posadowienia budynków i budowli, w tym urządzeń terenowych, bez prawa oddziaływania na działki sąsiednie poprzez np. tworzenie nowych zlewni grawitacyjnych wód opadowych i roztopowych w kierunku tych działek.

Ustalenia dotyczące architektonicznych zasad kształtowania kubatur zawarte w projekcie przedmiotowego planu miejscowego, w pełni gwarantują kontynuację zabudowy i zainwestowania przynajmniej na tym samym poziomie waloru krajobrazowego, jak w przypadku zabudowy dotychczasowej najbliższego otoczenia.

6.2.2.3. Oddziaływanie na ludzi.

O jakości życia mieszkańców decyduje szereg czynników. W zakresie zagadnień przestrzennych na warunki życia społeczności lokalnych wpływ mają przede wszystkim standardy zagospodarowania terenu i stopień zaspokojenia potrzeb bytowych.

Obszar objęty analizowanym planem miejscowym przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, usługową i układ komunikacyjny. Ustalenia planu dla tego obszaru wykluczają jakąkolwiek zabudowę związaną z działalnością produkcyjną czy przemysłowo - składową. Ponadto zakres uwarunkowań określonych w planie, wyklucza ponadnormatywne negatywne oddziaływanie tego obszaru planistycznego na otaczające tereny, w tym tereny otaczającej zabudowy mieszkaniowej.

Na terenie objętym istniejącym i nowym zagospodarowaniem nie wystąpią istotne zagrożenia dla zdrowia ludzi, ich bezpieczeństwa i bezpieczeństwa mienia wynikające z możliwości występowania czynników uciążliwych i szkodliwych, wystąpienia powodzi, osuwania się mas ziemnych. Plan m. in. ustala, że w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami obowiązuje wykorzystanie istniejącej sieci ciepłowniczej lub stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach szczególnych. Plan przewiduje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, a odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej. Ponadto, przy prawidłowym funkcjonowaniu obiektów i instalacji na terenie planistycznym zachodzi niewielkie ryzyko wystąpienia poważnych awarii (np. wystąpienie pożaru, eksplozji lub wycieku paliwa w trakcie transportu, awaria linii elektroenergetycznych).

Podsumowując, lokalizacja planowanego zainwestowania nie będzie miała negatywnego wpływu na zdrowie i życie ludzi. Podniesienie standardów w zakresie warunków mieszkaniowych może przynieść uporządkowanie przestrzeni, wprowadzenie nowych form zieleni i zachowanie znacznych powierzchni biologicznie czynnych.

6.2.2.4. Oddziaływanie na obszary chronione.

Obszar objęty analizowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest, z jednym wyjątkiem, poza jakimikolwiek elementami i obszarami chronionymi. Obszar planistyczny położony jest również poza korytarzami ekologicznymi, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i regionalnym. Teren objęty planem miejscowym nie leży w obrębie chronionych zbiorników wód podziemnych i powierzchniowych. Nie znajduje się w obrębie stref ochronnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych.

Planowana lokalizacja zainwestowania nie wpłynie na integralność i powiązanie form ochrony przyrody, w tym obszarów podlegających ochronie w formie wyznaczenia obszaru Natura 2000. Z przeprowadzonej w rozdziale 6.2.1. Oddziaływanie na obszary Natura 2000 analizy wynika, że obszar planistyczny nie będzie w żaden sposób oddziaływał w sposób istotny na cele i przedmiot ochrony obszarów naturowych oraz ich funkcjonalno – przestrzenną integralność. Na obszarze planistycznym nie znajdują się żadne siedliska wskazane do ochrony, wymienione w załączniku do Dyrektywy Siedliskowej, ani też sam teren nie stanowi siedlisk istotnych z punktu widzenia lęgowego, pokarmowego, lokalnych tras na żerowiska czy zasadniczych korytarzy migracyjnych dla kluczowych dla otaczających w dalszej odległości obszarów naturowych ptasich i siedliskowych. Przyszłe zagospodarowanie nie naruszy istniejących korytarzy ekologicznych.

Wyjątek, o którym mowa na wstępie, stanowi fakt położenia obszaru planistycznego w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego. Jednak akty prawne regulujące całokształt zagadnień ochronnych określają, że wymienione w tych dokumentach zasady dotyczą wyłącznie obszaru właściwego Cedyńskiego Parku Krajobrazowego, nie dając odniesienia do obszaru otuliny tego Parku (Rozporządzenie Nr 24/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 lutego 2006r. w sprawie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2006r.

Nr 31, poz. 539, zm. Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2006r. Nr 78, poz.1353). Ponadto, w zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów (§2, punkt 5) plan ustala: ochronę obszaru objętego planem ze względu na położenie w granicach obszaru przestrzennej formy ochrony przyrody, wyznaczonej w trybie przepisów odrębnych, tj. otuliny Cedyńskiego Parku Krajobrazowego” oraz „ochronę istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie terenów funkcjonalnych poprzez uwzględnienie obowiązku wynikającego z przepisów szczególnych oraz ustaleń szczegółowych niniejszego planu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu. Realizacja funkcji planistycznych przewidzianych w analizowanym miejscowym planie nie naruszy zatem przepisów ochronnych określonych w dokumentach ustanawiających ten obszar chroniony. Ponadto, pozostałe, szczegółowe ustalenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego odnoszą się wyczerpująco i odpowiednio do jakości i walorów architektoniczno – krajobrazowych zabudowy. Zapewniają maksymalne jej zharmonizowanie z istniejącą zabudową bezpośredniego otoczenia.

Plan miejscowy uwzględnia także aspekty ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, wody opadowe i roztopowe), oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

6.2.2.5. Oddziaływanie na zabytki i inne dobra kultury.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w strefie ochronnej zespołu urbanistyczno – architektonicznego miasta Chojna i podlega ochronie konserwatorskiej, jako obszar historycznego układu zabudowy w tej części miasta. Dlatego w zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów (§2, punkt 5) plan ustala: „obowiązek 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 - zgodnie z przepisami odrębnymi” oraz „ochronę istniejącego układu przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie poszczególnych terenów funkcjonalnych poprzez uwzględnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 lit. a) oraz ustaleń szczegółowych niniejszego planu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu”. Plan ustala również „obowiązek każdorazowego zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem - zgodnie z przepisami odrębnymi”.

6.2.2.6. Oddziaływanie na środowisko wodne.

Analizowany obszar planistyczny położony jest poza strefami ochronnymi (pośrednimi i bezpośrednimi) ustanowionymi dla ujęć podziemnych i powierzchniowych na obszarze miasta Chojna. Nie podlega również, z uwagi na brak tych elementów, uwarunkowaniom wynikającym z zasad ochrony i utrzymania istniejących zasobów wodnych, utrzymania i konserwacji wód powierzchniowych istotnych dla rolnictwa oraz istniejących urządzeń wodnych. 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.

Ewentualne oddziaływanie realizacji ustaleń analizowanego planu miejscowego na wody powierzchniowe i podziemne może wiązać się wyłącznie z etapem inwestycyjnym. Jednak w trakcie prowadzenia prac ziemnych i eksploatacji planowanego zagospodarowania należy nie dopuścić do zanieczyszczenia wód opadowych, bowiem istnieje pewne ryzyko skażenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi, związane z ruchem i postojem pojazdów. Jak wykazała analiza ustaleń planu, realizacja przedmiotowego planu miejscowego nie będzie źródłem znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko wodne. Należy

zauważyć, że określone w planie miejscowym ustalenia dotyczące zabudowy infrastrukturalnej na obszarze planistycznym, takie negatywne oddziaływanie wykluczają. Są to m. in.:

- zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- zakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,
- zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego,
- zakaz lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy.

Ponadto w zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej (§2 punkt 10) ustala się m. in:

- zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęcia własnego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych - do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej,
- gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.3. Rozwiązania zapobiegawcze i ograniczające negatywne skutki.

Zgodnie z art. 51 ustęp 2 punkt 3 litera a 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, prognoza oddziaływania na środowisko powinna przedstawiać 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.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego odpowiada na potrzeby rozwoju miasta, związane z wykorzystaniem jego położenia, różnorodnością związków zewnętrznych, wykorzystania walorów z zasadą zrównoważonego rozwoju, docelowym wykorzystaniem terenu dla lokalizacji funkcji mieszkaniowych i usługowych.

Niniejsza prognoza, w punkcie 4.2. „Ustalenia istotne z punktu widzenia ochrony środowiska” zacytowała większość istotnych zapisów analizowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które odnoszą się do rozwiązań zapobiegawczych i ograniczających ewentualne negatywne skutki jego realizacji. Przeprowadzona analiza oddziaływania skutków realizacji przedmiotowego planu na środowisko wykazała, że rozpatrywane zamierzenie planistyczne ma charakter wybitnie lokalny i nie będzie miało znaczącego negatywnego wpływu na środowisko, który wymagałby formułowania dodatkowych rozwiązań zapobiegawczych i ograniczających ewentualne negatywne skutki planu.

6.4. Rozwiązania alternatywne w obszarach Natura 2000.

Zgodnie z art. 51 ustęp 2 punkt 3 litera b 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, prognoza oddziaływania na środowisko powinna przedstawiać – 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.

Obszar objęty analizowanym planem miejscowym nie stanowi istotnego dla funkcjonowania otaczających obszarów naturalnych siedliska, ani dla specjalnych obszarów ochrony siedlisk, ani dla obszarów specjalnej ochrony ptaków. Można wykluczyć jakiegokolwiek istotne negatywne oddziaływanie na przedmioty ochrony tych obszarów chronionych. Jak już wcześniej wspomniano, obszar planistyczny położony jest w znacznej odległości od granic obszarów naturalnych. Ponadto, na obszarze planistycznym nie znajdują się żadne siedliska wskazane do ochrony, wymienione w załączniku do Dyrektywy Siedliskowej, ani też sam teren nie stanowi siedlisk istotnych z punktu widzenia lęgowego, pokarmowego, lokalnych tras na żerowiska czy zasadniczych korytarzy migracyjnych dla kluczowych dla otaczających obszarów naturalnych ptaków. Zatem obszar objęty planem miejscowym, poprzez realizację planowanych funkcji nie wpłynie w żaden sposób na cele i przedmiot ochrony przedmiotowych obszarów Natura 2000 oraz na ich integralność przestrzenną i funkcjonalną. Z uwagi na powyższe, nie ma potrzeby rozważania rozwiązań alternatywnych w obrębie planu, prowadzących do lepszej ochrony ze względu na cele, przedmiot ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000.

6.5. Propozycje analizy skutków realizacji postanowień planu.

Art. 51 ustęp 2 punkt 1 litera c 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, stanowi, że prognoza oddziaływania na środowisko zawiera propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 i 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 ustęp 1). Częstotliwość takiej analizy została określona przez ustawodawcę w kolejnym ustępie tego artykułu (art. 32 ustęp 2): wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ustępie 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno – architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. 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. Rada Gminy zobowiązana jest do stwierdzenia czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, (art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

6.6. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu.

Biorąc po uwagę rodzaj i ograniczony zasięg oddziaływania projektowanych funkcji planistycznych oraz sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu na otoczenie i wprowadzenie bezpiecznej dla środowiska infrastruktury technicznej, a także znaczną odległość obszaru planistycznego od granic państwa należy uznać, że oddziaływanie transgraniczne planowanego zagospodarowania jest w sensie przyrodniczym niemożliwe i nie będzie miało miejsca.

7. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.

Gmina Chojna stanowi gminę miejsko – wiejską. Siedzibą władz gminnych, a zarazem największą jednostką osadniczą jest miasto Chojna. Analizowany teren zlokalizowany jest w południowo – zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie gryfińskim. Gmina Chojna zajmuje powierzchnię 332,89 km², przez co stanowi największą gminę powiatu oraz jedną z największych w województwie. Omawiany obszar graniczy z następującymi gminami: od północy – gmina Widuchowa, od wschodu – gmina Banie i gmina Trzcińsko – Zdrój, od południa – gmina Mieszkowice, gmina Moryń i gmina Cedynia, natomiast od zachodu (przez rzekę Odrę) gmina sąsiaduje z Niemcami.

Miasto Chojna zajmuje powierzchnię ok. 19,2 km² i liczy ponad 7 tys. mieszkańców. Jest siedzibą władz gminy o charakterze miejsko – wiejskim. Miasto leży w linii prostej w odległości 53 km od Szczecina, 60 km od Gorzowa Wlkp., 86 km od Berlina. Przez Chojnę przepływa rzeka Rurzyca, która jest prawym dopływem Odry. Od stycznia 1999 roku administracyjnie znajduje się w województwie zachodniopomorskim.

Położenie fizyczno – geograficzne obszaru zostało określone wg najpopularniejszej w Polsce regionalizacji stworzonej przez Jerzego Kondrackiego i zmodyfikowanej przez Andrzeja Richlinga (Geografia regionalna Polski, 2002, Warszawa: PWN). Obszar opracowania znajduje się całkowicie w granicach megaregionu Pozaalpejska Europa Środkowa, prowincji Niż Środkowoeuropejski (31) oraz podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie (314-316). Na poziomie makroregionu obszar miasta położony jest w makroregionie Pojezierze Zachodniopomorskie (314.4), a na poziomie mezoregionu – w mezoregionie Pojezierze Myśliborskie (314.41).

Podstawowym celem przeprowadzonej prognozy było określenie na ile ustalenia przedmiotowego planu miejscowego przyczynią się do wdrażania zrównoważonego rozwoju, a działania w niej zawarte gwarantują bezpieczeństwo środowiska przyrodniczego oraz sprzyjają jego ochronie. Jest to postępowanie wskazane z uwagi na konstytucyjny zapis o potrzebie rozwiązywania problemów ochrony środowiska zgodnie ze wspomnianą zasadą zrównoważonego rozwoju.

W prognozie dokonano:

- oceny stopnia i sposobu uwzględnienia zagadnień ochrony środowiska we wszystkich zapisach analizowanego planu miejscowego,
- oceny potencjalnych skutków środowiskowych w przypadku braku realizacji ustaleń planu miejscowego,
- przygotowano rekomendacje pozwalające na pełniejsze uwzględnienie zagadnień ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju w trakcie realizacji planu miejscowego.

Pod względem geomorfologicznym obszar planistyczny to wysoczyzna morenowa płaska i falista z pagórkami morenowymi fazy chojeńskiej zlodowacenia bałtyckiego. Większa część omawianego obszaru charakteryzuje się mało urozmaiconą rzeźbą terenu. Zdecydowanie największą część opracowania zajmuje teren płaski o spadku nie przekraczającym 0 – 3 %. Część osiedla od strony wschodniej i południowo – wschodniej znajduje się na skraju głęboko wciętej dolinki V – kształtnej, o bardzo stromych i wysokich zboczach. Krawędź dolinki od strony obszaru objętego planem dochodzi w części środkowej i u jej wylotu do ok. 8 – 10 m. Ta niewielka dolinka w części północnej przechodzi w dość rozległe obniżenie dolinne rzeki Rurzycy (poza granicami opracowania). Rzeźba obszaru planistycznego i jego najbliższego tocznia jest w dużej części przekształcona przez działalność wojsk Federacji Rosyjskiej i mieszkańców byłego osiedla mieszkalno – koszarowego. Z innych form antropogenicznych występują tu liczne skarpy i krawędzie, głównie w pobliżu lokalnej dolinki, dróg i wśród zabudowy.

Obszar opracowania w całości należy do rejonu charakteryzującego się występowaniem gruntów spoistych wykształconych jako gliny, gliny piaszczyste, gliny piaszczyste na pograniczu piasków gliniastych i piaski gliniaste, mało wilgotne lub suche, twardeplastyczne

i półzwarte. W obrębie omawianego rejonu występują lokalnie nasypy zbudowane z piasków gliniastych przemieszanych z odpadami komunalnymi.

W osadach miocenu warstwa wodonośna występuje pod nakładem węgla i mułków miocenu oraz czwartorzędowych glin i piasków na głębokości od 4,0 do 90,0 m ppt. Trzeciorzędowa warstwa wodonośna zbudowana z piasków mioceńskich ujmowana jest w większości studni z głębokości od 50,0 do 90,0 m ppt. Zwierciadło statyczne warstwy trzeciorzędowej stabilizuje się na rzędnej 20,0 – 22,0 m npm. tj. 9,0 – 13,0 m ppt. Wody czwartorzędowe to zarówno przypowierzchniowa warstwa wodonośna, jak również tzw. podglinowa warstwa wodonośna. Jest to właściwie jedna i ta sama warstwa wodonośna izolowana bądź odsłonięta.

Hydrografia obszaru planistycznego należy do bardzo ubogich w cieki i zbiorniki wodne. powierzchnia terenu jest odwadniana przez jeden niewielki ciek wodny znajdujący się poza obszarem opracowania, wypływający z niewielkiego mokradła znajdującego się u wylotu w północnej części osiedla mieszkaniowo – koszarowego. Ciek ten płynie w kierunku północnym i zasila rzekę Rurzycę przepływającą ok. 2 km na północ od terenu objętego planem.

Na obszarze planistycznym oraz w jego bliższym otoczeniu rosną raczej popularne, często spotykane gatunki drzew. Z gatunków liściastych są to: dęby szypułkowe, kasztanowce białe, graby pospolite, brzozy brodawkowate, jesiony wyniosłe, olsze czarne, klony pospolite, topole czarne i włoskie, wierzby kruche, robinie, morwy, jarzęby pospolite, głogi jednoszyjkowe oraz sporadycznie drzewa owocowe (śliwy, grusze i jabłonie). Wśród drzew iglastych dominują: świerki pospolite, sosny pospolite oraz lokalnie daglezie i żywotniki zachodnie. Jednakże na obszarze opracowania nie występują pomnikowe okazy.

Znaczną powierzchnię terenu zajmuje roślinność ruderalna. Pokrywa ona przypuszczalnie tereny porolne, a w szczególności zdegradowane tereny powyrobiskowe oraz tereny zasypów, hałd i tereny po byłych składowiskach odpadów. Dominującymi gatunkami są tutaj: perz pospolity, mietlice, nawłóć późna, wrotycz, bylica pospolita i polna, a częstymi m. in. kupkówka pospolita, ostrożeń polny, mniszek pospolity, szczaw kędzierzawy, dziurawiec zwyczajny, lucerny i wyki, wilczomlec lancetowaty, krwawnik pospolity, sierpnica pospolita i chaber z makiem polnym. Roślinność ruderalna zajmuje też wszelkie zaniedbane miejsca międzyblokowe, zaniedbane podwórka, stare ruiny (fundamenty) a także pobocza ulic i dróg dojazdowych.

Na obszarze opracowania i w jego bezpośrednim otoczeniu nie stwierdzono istnienia ostoi o decydującym znaczeniu dla bytowania, gniazdowania i rozrodu jakiegokolwiek ważnego gatunku fauny. W granicach opracowania nie stwierdzono stałego bytowania i gniazdowania chronionych prawnie gatunków zwierząt.

Elementy docelowej struktury przestrzennej w obszarze objętym planem są następujące:

- teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego (MW1),
- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MW2,U),
- teren planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MW3,U),
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN),
- tereny usług (U),
- teren parkingów z zielenią towarzyszącą (KS,ZP),
- teren parkingu (KS),
- tereny publicznych dróg lokalnych (KDL),
- teren drogi wewnętrznej (KDW).

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że na etapie inwestycyjnym oddziaływanie na środowisko ograniczone będzie do ewentualnych prac ziemnych związanych z wykopami pod infrastrukturę techniczną oraz budową dojazdów i dojazdów a także wystąpią oddziaływania okresowe związane z transportem urobku z wykopów i materiałów

budowlanych. Dotyczy to jednak tylko pewnej części obszaru planistycznego, bowiem plan ustala maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, niepozwalający na zbyt intensywną zabudowę.

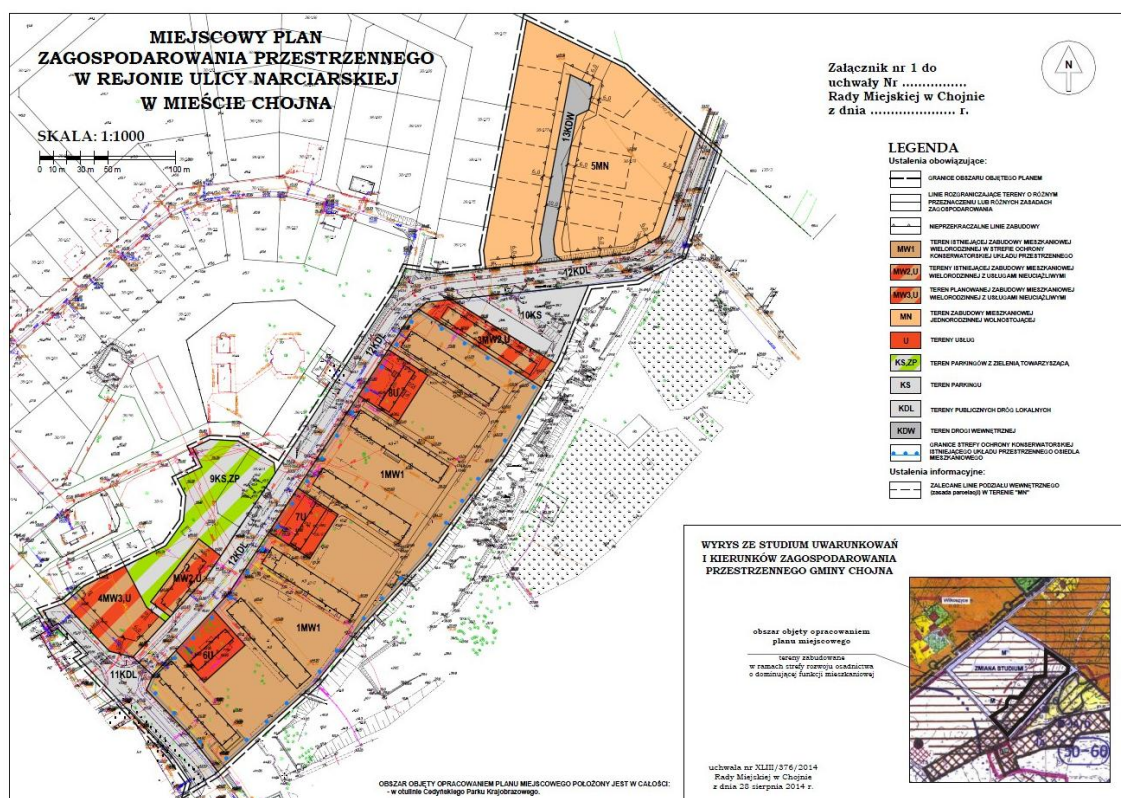
W wyniku przeprowadzonej analizy flory i fauny nie stwierdzono występowania na terenie bezpośrednio przeznaczonym pod zainwestowanie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie siedlisk gatunków roślin i zwierząt objętych ochroną prawną.

Planowana lokalizacja nowych funkcji, ze względu na położenie z dala od obszarów naturalnych, nie wpłynie negatywnie na integralność i powiązanie tych form ochrony przyrody. Dotychczasowa wiedza na temat świata zwierząt na obszarze planistycznym i stopnia wykorzystania przez nie tego terenu wskazuje, że projektowane zagospodarowanie nie spowoduje negatywnego istotnego wpływu na te osobniki.

Planowane zagospodarowanie nie będzie również oddziaływać negatywnie na walory krajobrazowe terenu. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała negatywnego wpływu na zabytki i dobra kultury współczesnej. Obowiązujące ustalenia planu gwarantują zachowanie dopuszczalnych, odpowiednich do rodzaju terenu poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.

W prognozie przedstawiono również rozwiązania eliminujące lub ograniczające ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego na środowisko. Prognoza nie wykazała możliwości wystąpienia oddziaływania transgranicznego.

8. Załącznik graficzny.



9. Oświadczenie projektanta.

Gorzów Wielkopolski, dnia 19.08.2019 r.

Dane podmiotu składającego oświadczenie:

Roman Ropela

(imię i nazwisko/nazwa)

ul. Kosynierów Gdyrńskich 78

66-400 Gorzów Wielkopolski

(adres zamieszkania/siedziby)

www.auppromax.eu

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

(w przypadku gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów
– kierującego tym zespołem)

dotyczy dokumentacji pn.: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie
ulicy Narciarskiej w mieście Chojna

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f) oświadczam, że spełniam wymagania określone w art. 74a ust. 2 pkt 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

Jestem świadomy/a odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Architektoniczno-Urbanistyczna
PRACOWNIA PROJEKTOWA
"ROMAX"
mgr inż. arch. Roman Ropela

(czytelny podpis składającego oświadczenie)