

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA
PROJEKTU MPZP MIASTA CZAPLINEK
NA ŚRODOWISKO**

DOTYCZĄCA

**TERENÓW PRZYLEGŁYCH
DO LINII BRZEGOWEJ JEZIORA DRAWSKIEGO**

Zespół autorski:

mgr inż. ochr. środow. Urszula Arciuszkiewicz-Rachuta
mgr inż. arch. Piotr Kozłowski
mgr inż. Karol Jaworski
mgr Marcin Rachuta
Tomasz Sapiński

Integra Sp. z o. o

Listopad, 2008 r.

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	3
1.1. Informacje wstępne.....	3
1.2. Podstawa prawna opracowania prognozy	3
1.3. Metoda i zakres opracowania	3
1.4. Rodzaj dokumentów, z których informacje uwzględniono w prognozie.....	4
2. Położenie i obecne funkcje terenu oraz jego powiązania z obszarami sąsiednimi....	5
3. Projekt planu.....	7
4. Ocena skutków dla środowiska powodowanych wprowadzaniem do niego substancji lub energii, mogących wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu.....	9
5. Ocena skutków realizacji ustaleń projektu planu na powietrze, powierzchnię ziemi, glebę, kopaliny, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, zwierzęta i rośliny oraz na ekosystemy i krajobraz.....	10
6. Ocena stanu i funkcjonowania środowiska naturalnego wynikających z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym.....	16
6.1. Ocena zasobów środowiska naturalnego.....	16
6.2. Ocena odporności na degradację i zdolności do regeneracji oraz tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego przeznaczenia terenu w projekcie mpzp.....	19
7. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń zawartych w projekcie mpzp.....	21
7.1. Ocena zgodności z opracowaniem ekofizjograficznym	21
7.2. Ocena zgodności z prawem dotyczącym ochrony środowiska, a także zawartymi w aktach o utworzeniu obszarów i obiektów chronionych oraz w planach ochrony.....	22
7.3. Ocena skuteczności ochrony różnorodności biologicznej	24
7.4. Ocena właściwych proporcji pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania a pozostałymi terenami.....	24
8. Ocena określonych w mpzp warunków zagospodarowania terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.....	25
9. Ocena zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi, które mogą powstać na terenie objętym projektem planu i terenach pozostających w zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń projektu mpzp.....	27
10. Ocena skutków dla istniejących form ochrony przyrody oraz innych obszarów chronionych.....	27
11. Ocena w zakresie rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko, w tym na krajobraz, które mogą wynikać z realizacji ustaleń projektowanego mpzp.....	28
12. Propozycje innych niż w projekcie planu ustaleń sprzyjających ochronie środowiska.....	33

Załączniki:

1. Mapa prognozy oddziaływania skutków wynikających z projektowanego przeznaczenia terenu oraz prognozy konsekwencji realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko, dla miasta Czaplinka, obejmującego tereny przyległe do linii brzegowej jeziora Drowskiego, skala 1:2 000.

1. Wprowadzenie

1.1. Informacje wstępne

Niniejsze opracowanie dotyczy obszarów określonych uchwałą Nr VIII/58/07 Rady Miejskiej w Czaplinku 27 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek. Przedmiotem uchwały jest obszar położony w granicach administracyjnych miasta Czaplinek, obejmujący tereny przyległe do linii brzegowej jeziora Drawskiego, o łącznej powierzchni 96,89 ha.

1.2. Podstawa prawna opracowania prognozy

1. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667).
2. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 08. Nr 259, poz. 150 tekst jednolity).
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 03. Nr 80, poz. 717).

1.3. Metoda i zakres opracowania

Sporządzenie prognozy poprzedziła wizja terenu. Przystudiowanie materiałów wymienionych w rozdziale 1.4. niniejszego opracowania, a także badania terenowe pozwoliły rozpoznać stan środowiska, jego użytkowanie, podatność na degradację oraz możliwości podniesienia jego kondycji. Oceniono potencjalne zagrożenie środowiska oraz wpływ zapisów ustaleń projektu planu na jego funkcjonowanie. W opracowaniu ustosunkowano się do projektu ww. planu, zwłaszcza w przyjętych w nim założeniach ochrony środowiska. Zwrócono uwagę na ewentualne niepożądane konsekwencje i zagrożenia, proponując sposoby ich minimalizowania.

Prognoza obejmuje tereny objęte projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z obszarami pozostającymi w zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń tego planu.

Niniejsze opracowanie sporządzane było równolegle z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza zawiera część tekstową i załączniki graficzne, w skali odpowiedniej do skali, w której sporządzony jest rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.4. Rodzaj dokumentów, z których informacje uwzględniono w prognozie

Podczas sporządzania niniejszej prognozy wykorzystano następujące materiały:

a) akty prawne

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 08. Nr 259, poz. 150 tekst jednolity);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. nr 62, poz. 628, ze zm.);
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. 05. Nr 239, poz. 2019, ze zm.);
- Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. 04. Nr 92, poz. 880);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 03. Nr 80, poz. 717);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 04. Nr 121, poz. 1266, ze zm.);
- Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. 1999, nr 98 poz. 1150);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667);
- Rozporządzenie 4/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach., Nr 25, poz. 497);
- Rozporządzenie 15/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 27 lipca 2005 r. w sprawie Drawskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Zach., Nr 64, poz. 1378);
- Nr VIII/58/07 Rady Miejskiej w Czaplinku 27 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek.

b) zasoby kartograficzne, dokumenty i literatura inna

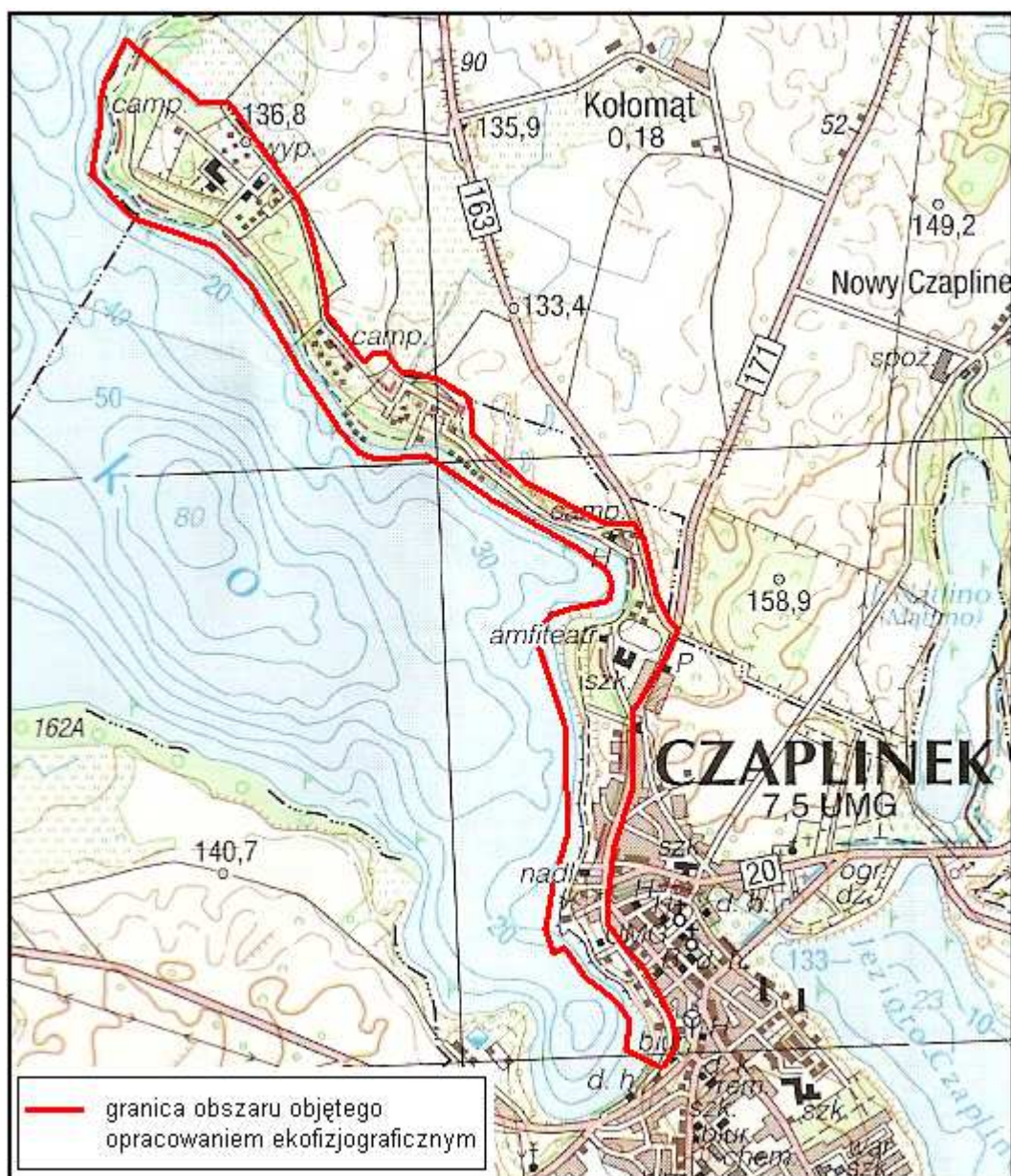
- Mapa ewidencji gruntów, skala 1: 5 000;
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa, skala 1:10 000, 1: 1 000;

- Mapa topograficzna, skala 1:50 000, 1:10 000;
- Mapy glebowo-rolnicze 1: 5 000;
- Opracowanie ekofizjograficzne, wykonane na użytek przedmiotowego mpzp, przez autorkę prognozy, 2008 r.;
- Plan Gospodarki Odpadami Gminy Czaplinek na lata 2004-2011, Szczecin, 2004 r.;
- Plan ochrony Drawskiego Parku Krajobrazowego”, A. Szwichenberg, projekt, Koszalin, 1998 r.;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, RBGPWZ w Szczecinie, 2002 r.;
- Program Ochrony Środowiska Gminy Czaplinek na lata 2004-2011, Szczecin, 2004 r.;
- Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek (projekt uchwały wraz z mapą), Integra Sp. z o. o., 2008 r.;
- Raport o stanie środowiska w woj. zachodniopomorskim w latach 2004-2005. Inspekcja Ochrony Środowiska – Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie, 2007 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czaplinek z dnia 28 września 2001 r. INVEST PLAN Sp. z o.o. Poznań – Czaplinek.

2. Położenie i obecne funkcje terenu oraz jego powiązania z obszarami sąsiednimi

Według podziału na krainy fizyczno-geograficzne Polski obszar objęty projektem planu leży na Pojezierzu Drahimskim (mikroregion 314.455), będącym częścią Pojezierza Drawskiego (mezoregion nr 314.45). Teren ten stanowi część Kotliny Drawskiej, która łagodnie przechodzi w Kępę Nowoczaplinecką.

Teren ten zlokalizowany jest w administracyjnych granicach miasta Czaplinka. Rozciąga się on wzdłuż linii brzegowej jeziora Drawsko - od zachodu, od wschodu natomiast ograniczają go ulice: fragmentem Złocieniecka, Jeziorna, Drahimska i Pięciu Pomostów oraz niewielki rów melioracyjny na północy, prowadzący do jeziora (załącznik graf. nr 1, ryc. 1).



Rycina 1. Lokalizacja obszaru objętego projektem planu na tle topografii miasta Czaplinka.
Źródło: Mapa topograficzna, arkusze: Złocieniec N-33-93-A i Łubowo N-33-93-B, GUiG Warszawa, 2001 r.

Objęte projektem planu tereny stanowią w większości zurbanizowaną część miasta. Do zagospodarowanych obszarów zaliczają się: **tereny mieszkaniowe (jedno- i wielorodzinne)** – (południowa część obszaru - głównie przy ul. Drahimskiej i Jeziornej), **tereny usługowe (usług turystyki)** - cztery ośrodki wypoczynkowe – w północnej części, usług oświaty - teren liceum ogólnokształcącego, **usług sportu i rekreacji** - plaża miejska, stadion miejski, amfiteatr, miejski ośrodek sportów wodnych, plac zabaw), **tereny zieleni urządzonej**, a także **tereny dróg publicznych** oraz **obiekty infrastruktury technicznej**. Przedmiotem projektu planu są także obszary niezagospodarowane, głównie **tereny rekreacyjno-wypoczynkowe**,

na które składają się tereny zieleni nieurządzonej (trawniki, tereny z roślinnością zaroślową, synantropijną i ruderalną oraz fragmenty lasów otaczających ośrodki wypoczynkowe).

Od północy do terenu objętego projektem planu przylegają kośne, podmokłe łąki, od wschodu - pola uprawne (po części odłogowane) oraz zwarta zabudowa miejska. Od zachodu z kolei teren ten na całej linii graniczy z jeziorem Drawskim.

3. Projekt planu

Ze względu na zmianę potrzeb społecznych i wniosek gminy projekt mpzp intensyfikuje i zmienia funkcje w obrębie poszczególnych obszarów. Zmiana planu ma także charakter porządkujący i regulujący dotychczasowe zagospodarowanie i urządzenie tej części miasta.

Zgodnie z uchwałą Nr VIII/58/07 Rady Miejskiej w Czaplinku 27 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek, w projekcie planu proponuje się wyznaczenie obszarów o następujących możliwościach użytkowania:

- **ZP** – teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce);
- **WS** – teren wód śródlądowych;
- **Ut** – teren zabudowy usług turystyki;
- **MNL** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- **US,ZP** – teren sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce);
- **MN,Ut** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usług turystyki;
- **Ut, US** – teren zabudowy usług turystyki, teren sportu i rekreacji;
- **MNL,Ut** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej, teren zabudowy usług turystyki;
- **ZP,US** – teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce), teren sportu i rekreacji;
- **Ut,MN,US** – teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren sportu i rekreacji;
- **US** – teren sportu i rekreacji;
- **Uhg,Ut** – teren zabudowy usług handlu i gastronomii, teren zabudowy usług turystyki;
- **KP** – teren placu publicznego;
- **Uk,US,U** – teren zabudowy usług kultury, teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej;
- **Uo** – tereny zabudowy usług oświaty;
- **U,MN** – teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;

- **ZP,Kp** – teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce), teren parkingów;
- **MW,Ut,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy usługowej;
- **U,ZP** – tereny zabudowy usługowej, teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce);
- **Ut,Uhg** – teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy usług handlu i gastronomii;
- **MW,U,Ut** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usług turystyki
- **MW,U,Ut,Ua** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy usług administracji;
- **ZP,KDWP** – teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce), teren ulicy wewnętrznej – ciąg pieszy o ograniczonym ruchu pojazdów;
- **MN,MW,Ut** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usług turystyki;
- **U,Ut** – teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usług turystyki
- **Ut,U,Ua** – teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usług administracji;
- **MW,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- **Kp,ZP** – teren parkingów, teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce);
- **MW,MN,Ut** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usług turystyki
- **K,E,It** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia ścieków), teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacja), teren infrastruktury technicznej – innej;
- **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **U,Ut,MW** – teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **Kp,U** – teren parkingów, teren zabudowy usługowej;
- **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacja);
- **K** – teren infrastruktury technicznej kanalizacja;
- **KP** – teren placu publicznego;
- **KDz** – teren ulic publicznej klasy zbiorczej;
- **KDg** – teren ulicy publicznej klasy głównej;
- **KDd** – teren ulicy publicznej klasy dojazdowej;

- **KDW** – teren ulicy wewnętrznej;
- **KDWp** – teren ulicy wewnętrznej – ciąg pieszy o ograniczonym ruchu pojazdów;
- **Kp** – tereny parkingów.

Projekt ten jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek.

Szczegółowy zakres ustaleń planu zawiera:

- przeznaczenie terenów,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- ustalenia szczegółowe przeznaczenia terenów, podstawowych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oraz stawki procentowej opłaty pobieranej od wzrostu wartości nieruchomości,
- ustalenia końcowe.

4. Ocena skutków dla środowiska powodowanych wprowadzaniem do niego substancji lub energii, mogących wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu

Na obszarach objętych projektem planu nie przewiduje się znaczących oddziaływań, mogących powodować zanieczyszczenie środowiska wynikających z projektowanego przeznaczenia terenu. W wyniku zmiany przeznaczenia terenów objętych projektem mpzp zakłada się, że obciążenia dla środowiska będą zgodne z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi. Wszystko jednak będzie zależało od rodzaju i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów.

Budowa, zagospodarowanie i eksploatacja terenów objętych projektem planu powodować będzie emisję następujących uciążliwości:

- ścieków bytowych i odpadów komunalnych;
- gazów, powstałych w wyniku spalania – ich rodzaj i ilość zależą od rodzaju zastosowanego systemu grzewczego do ogrzewania budynków;
- spalin i pyłów – emisja tymczasowa związana z budową i realizacją inwestycji;
- hałasu - związanego z budową i realizacją inwestycji.

W wyniku projektowanego przeznaczenia terenu nie powinno nastąpić do zanieczyszczenia ściekami wód lub ziemi, ponieważ ustalenia projektu planu nakazują odprowadzenie ich do sieci kanalizacyjnej w przyległych ulicach. Bezwzględny obowiązek dostosowania się do zapisów i nakazów przepisów odrębnych, przede wszystkim wynikających z *Prawa ochrony środowiska, Ustawy o odpadach oraz Prawa wodnego*, który wprowadzają ustalenia projektu planu, wykluczają także: zanieczyszczenie gleb, niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu, przekroczenie norm emitowanego hałasu oraz wprowadzanych gazów lub pyłów do powietrza.

Charakter projektowanych funkcji tego terenu wyklucza także zagrożenie wystąpienia emisji pól elektromagnetycznych oraz ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

5. Ocena skutków realizacji ustaleń projektu planu na powietrze, powierzchnię ziemi, glebę, kopaliny, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, zwierzęta i rośliny oraz na ekosystemy i krajobraz

Zakłada się, iż realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje degradacji środowiska przyrodniczego terenów będących przedmiotem projektu planu. W poszczególnych komponentach środowiska realizacja proponowanych zmian zaznaczy się w mniej lub bardziej widoczny sposób. Rodzaj i skala zmian w środowisku będzie zależała od sposobu realizacji ustaleń projektu planu, jak również wrażliwości środowiska przyrodniczego.

Projekt planu istotne zmiany wprowadza na terenach wyszczególnionych w tabeli 1, umieszczonej poniżej.

Tabela 1.

Nowe przeznaczenie terenów oraz ocena wynikających z tego skutków dla środowiska

Lokalizacja obszaru, obecna funkcja i zagospodarowanie terenu	Planowane przeznaczenie terenu	Skutki dla środowiska, jakie mogą nastąpić w wyniku projektu planu
Obszar niezagospodarowany z roślinnością zaroślową z płatami trzciny i pokrzyw. Miejsce „dzikiego” wysypiska śmieci.	3 Ut - teren zabudowy usług turystyki (ośrodek wypoczynkowy, hotel)	Usunięcie istniejącej roślinności. Degradacji ulegnie część gleb - ok. 30 % powierzchni działki. Likwidacja „dzikiego”

		wysypiska śmieci Zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną. Zmiana krajobrazu.
Teren byłego ośrodka wczasowego ze zdewastowanymi obiektami i placami, który porasta roślinność ruderalna i zaroślowa	4 MNL - teren zabudowy rekreacji indywidualnej	Część gleb ulegnie degradacji (ok. 30%) i część istniejącej, niezbyt wartościowej szaty roślinnej może ulec zniszczeniu. Gleba dotąd pokryta betonem może zostać odkryta i zrekultywowana. Zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną. Nastąpi poprawa walorów krajobrazowych.
Teren istniejącego ośrodka wypoczynkowego wraz z przyległym do niego lasiem brzozowym i nadbrzeżnym fragmentem lasu olszowego	5 Ut - Teren zabudowy usług turystyki (hotel, pensjonat, dom wycieczkowy, kemping, pole biwakowe)	Część gleb obszaru niezagospodarowanego w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 30%) a część istniejącego drzewostanu ulegnie wycięciu (narzucony nakaz zachowania większości drzewostanu). Zmiany krajobrazowe.
Fragmenty nadbrzeżnego podmokłego lasu olszowego	8 US, ZP - gminny ogólnie dostępny teren sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej (parki, skwery zieleńce) z obowiązkowym urządzeniem promenady spacerowej (pieszo – rowerowej)	Część gleb obszaru w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 20%), a część istniejącego drzewostanu tych terenów może ulec wycięciu. W wyniku zastosowania melioracji może nastąpić zmiana poziomu wód gruntowych. Zmiany krajobrazowe.
Fragment nadbrzeżnego podmokłego lasu olszowego	10 US - gminny ogólnie dostępny teren sportu i rekreacji (plaża, przystań), z obowiązkowym urządzeniem promenady spacerowej (pieszo – rowerowej)	Część gleb obszaru w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 25%), a część istniejącego drzewostanu może ulec wycięciu. W wyniku zastosowania melioracji może nastąpić zmiana poziomu wód gruntowych.
Teren mieszanego lasu pomiędzy ośrodkami wypoczynkowymi	11 ZP, US - teren sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej (parki, skwery zieleńce)	Część gleb obszaru w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 10%), a część istniejącego

		drzewostanu i zakrzewień ulegnie wycięciu.
Fragmenty nadbrzeżnego podmokłego lasu olszowego	12, 13 US, ZP - gminny ogólnie dostępny teren sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej (parki, skwery zieleńce) z obowiązkowym urządzeniem promenady spacerowej (pieszo – rowerowej)	Część gleb obszaru w wyniku jej pokrycia może ulec degradacji (ok. 20%), a część istniejących drzew i krzewów tych terenów może ulec wycięciu. W wyniku zastosowania melioracji może nastąpić zmiana poziomu wód gruntowych.
Teren rekreacyjno-wypoczynkowy - o charakterze łąki kośnej z pasem zadrzewień nadbrzeżnych	15 Ut, US - teren zabudowy usług turystyki, teren sportu i rekreacji	Część gleb w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 40%). Usunięciu może ulec roślinność zielna (głównie trawy), oraz niektóre zadrzewienia w wyniku cięć sanitarnych. Zmiany krajobrazowe.
Teren zieleni nieurządzonej z roślinnością zaroślową i synantropijną	16 ZP - tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce)	Istniejąca szata roślinna zostanie usunięta, a ok. 10 % terenu może zostać zajęta przez obiekty małej architektury, w tym obiekty i urządzenia rekreacyjne. Zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.
Niezabudowana część ośrodka wypoczynkowego – teren zielony	18 MN, Ut - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu zabudowy usług turystyki (hotel, pensjonat, dom wycieczkowy, kemping)	Część gleb w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 40%). Usunięciu może ulec roślinność urządzona. Zmiany krajobrazowe.
Nadbrzeżny las liściasty	23 ZP, US - gminny ogólnie dostępny teren sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej (parki, skwery zieleńce) z obowiązkowym urządzeniem promenady spacerowej (pieszo – rowerowej)	Ok. 20 % terenu może zostać zajęta przez obiekty małej architektury, w tym obiekty i urządzenia rekreacyjne. Zastosowanie cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych.
Teren plaży miejskiej	25 US - teren sportu i rekreacji (plaża miejska)	Część gleb w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 20%). Zmiany krajobrazowe
Teren zielony	28 Uhg, Ut - teren zabudowy usług handlu i gastronomii, teren zabudowy usług turystyki (z wyłączeniem	Część gleb w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 40%). Usunięciu może ulec

	motelu)	roślinność urządzona. Zmiany krajobrazowe.
Teren przy parku miejskim, amfiteatrze i stadionie miejskim (po części wyasfaltowany)	29 KP - teren placu publicznego	95% gleb obecnie nie pokrytych ulegnie degradacji
Teren parku miejskiego	30, 31 ZP - tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce)	Ok. 10 % terenu może zostać zajęta przez obiekty małej architektury, w tym obiekty i urządzenia rekreacyjne.
Teren parku miejskiego	36, 37 ZP, Kp - teren zieleni urządzonej (parki skwery zieleńce), teren parkingów	Ok. 50 % gleb tych terenów może ulec degradacji w wyniku jej pokrycia, a istniejąca szata roślinna w tych miejscach zostanie usunięta.
Teren parku miejskiego	39 Kp - teren parkingów	95% gleb obecnie nie pokrytych ulegnie degradacji. Istniejące zadrzewienia zostaną usunięte.
Zurbanizowany teren niezabudowany – obsiany trawą	40MW,U,Ut - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usług turystyki (hotel, pensjonat)	Część gleb w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 40%). Zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną. Zmiana krajobrazu.
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – teren niezabudowany, obsiany trawą	41 U, ZP - teren zabudowy usługowej, teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce)	Część gleb w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 20%). Zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną. Zmiana krajobrazu.
Nie uprawiana rola klasy IVa – teren zadarniony, nieliczne drzewa owocowe, żywopłoty z wierzb	42 Ut,Uhg - teren zabudowy usług turystyki (hotel, pensjonat, dom wycieczkowy), teren zabudowy usług handlu i gastronomii	Część gleb w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 40%). Część roślinności zostanie usunięta. Zmiany w krajobrazie.
Teren roli klasy IVa, położonej za budynkami przy ul. Drahimskiej	43MW,U,Ut - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, usług turystyki (hotel, pensjonat, dom wycieczkowy)	Część gleb w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 50%). Część roślinności zostanie usunięta - trawniki. Zmiany w krajobrazie.
Fragment podmokłej, zmeliorowanej roli kl. IVa	45 Kp - teren parkingów	Ok. 95 % gleb tych terenów może ulec degradacji w wyniku jej pokrycia, a istniejąca szata roślinna – zadarnienia, roślinność zielna usunięta.

Teren pomiędzy ul. Drahimską a linią brzegową jeziora, teren po części stanowiący podmokłą rolę kl. IVa	46MW,U,Ut - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, usług turystyki (hotel, pensjonat, dom wycieczkowy)	Ok. 60 % gleb może ulec degradacji w wyniku jej zabudowy i pokrycia, a istniejąca szata roślinna – głównie roślinność przydomowych ogródków działkowych może zostać usunięta. Zmiany w krajobrazie.
Teren przy ul. Młyńskiej	50 MW,U,Ut - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usług turystyki (hotel, pensjonat, dom wycieczkowy)	Poprawa walorów krajobrazowych.
Teren pomiędzy ul. Jeziorną a linią brzegową	58 U,Ut - teren zabudowy usługowej i usług turystyki (hotel, pensjonat, dom wycieczkowy)	Ok. 60 % gleb może ulec degradacji w wyniku jej zabudowy i pokrycia. Zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną. Zmiany w krajobrazie.
Teren przy ul. Aptecznej	60 U, Ut, Ua - teren zabudowy usługowej, usług turystyki (hotel, pensjonat, dom wycieczkowy) i usług administracji	Ok. 40 % gleb może ulec degradacji w wyniku jej zabudowy i pokrycia. Zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną. Zmiany w krajobrazie
Teren przy ul. Ogrodowej	64 MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej	Część gleb w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 60% powierzchni działki).
Teren przy ul. Jeziornej - zurbanizowany teren niezabudowany, porośnięty roślinnością ruderalną	65 MW,MN,Ut - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług turystyki	Część gleb w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 50%). Roślinność zielna zostanie usunięta. Nastąpi likwidacja małowartościowych obiektów kubaturowych. Poprawa walorów krajobrazowych.
Teren przy ul. Jeziornej - zurbanizowany teren porośnięty roślinnością ruderalną i zaroślową – samosiejki drzew i krzewów	67MW,U,Ut - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i usług turystyki (hotel, pensjonat, dom wycieczkowy)	Część gleb w wyniku budowy nowych obiektów może ulec degradacji (ok. 40%). Roślinność zielna i część zadrzewień zostanie usunięta. Poprawa walorów krajobrazowych.
Teren przy ul. Jeziornej – teren zieleni urządzonej – trawniki, sosny zwyczajne		

Tereny zieleni nadbrzeżnej nieurządzonej, wzdłuż linii brzegowej jez. Drawskiego (południowa część terenu) oraz tereny zielone wzdłuż ul. Nadbrzeże Drawskie	72ZP,KDWp - teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce), teren drogi wewnętrznej – ciąg pieszy z dopuszczeniem ograniczonego ruchu pojazdów (promenada nadjeziorna)	Zagospodarowanie terenów nadbrzeżnych, wprowadzenie nowych nasadzeń, uporządkowanie terenów mało estetycznych, dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym obiektów i urządzeń rekreacyjnych. Poprawa walorów krajobrazowych.
Teren przybrzeżny jeziora Drawsko	73 WS – teren wód śródlądowych	W miejscu gdzie planuje się fakultatywną lokalizację pomostów i urządzenia obsługi przystani oraz plaży zostaną usunięte szuwały trzcinowe.

Podmokły las liściasty, w północnej części terenu, w projekcie planu został przeznaczony pod **tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce) - 1 ZP**. Na terenie tym w na skutek ustaleń projektu planu ok. 10 % terenu może zostać zajęta przez obiekty małej architektury, w tym obiekty i urządzenia rekreacyjne.

Przeznaczenie pozostałych terenów nie ulegnie znaczącym zmianom, a plan na tych obszarach pełni funkcję porządkującą i wprowadzającą ład przestrzenny.

W wyniku projektowanych zmian (na terenach wymienionych w tab. 1) istniejących funkcji terenu **ucierpi środowisko glebowe, a część mało wartościowej szaty roślinnej oraz zadrzewień zostanie usunięta**. Propozycja przeznaczenia terenów podmokłych pod zabudowę może spowodować także **lokalną zmianę poziomu wód gruntowych**. W wyniku realizacji i funkcjonowania przedsięwzięć może następować zanieczyszczenie **powietrza atmosferycznego**, na skutek emisji gazów powstających w wyniku ogrzewania budynków (dopuszczenie wszystkich rodzajów systemów grzewczych).

Na pozostałe składowe środowiska przyrodniczego (wody powierzchniowe, podziemne - wgłębne, zwierzęta oraz klimat i ekosystemy) realizacja projektu planu nie będzie oddziaływała negatywnie, a wymienione elementy środowiska przyrodniczego nie powinny ulec degradacji, jeśli zastosowane zostaną wszystkie zalecenia i środki ostrożności.

Skutkiem realizacji ustaleń projektu planu będą także zmiany krajobrazu. W wyniku intensyfikacji zabudowy „puste” przestrzenie miejskie zostaną zajęte przez obiekty architektury lub też zieleń urządzoną. Nastąpić powinna także poprawa walorów krajobrazowych tych fragmentów terenu, na których projekt planu wprowadza nowy ład

przestrzeny, nowe zasady podziału działek i na których wskazuje budynki do wyburzenia.

Należy stwierdzić, że gdy realizacja i eksploatacja inwestycji, w obrębie planowanych funkcji terenu, nastąpi po zastosowaniu wszelkich urządzeń i zabezpieczeń technicznych oraz dostosowaniu się do wskazań istniejących w przepisach szczegółowych i uwzględnieniu ustaleń zawartych w projekcie uchwały w sprawie planu, skutki dla środowiska, mogące wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu i jego realizacji zaznaczą się w niedużym stopniu i nie będą powodować zanieczyszczenia środowiska oraz zagrażać zasobom przyrody ożywionej i nieożywionej oraz zdrowiu i życiu człowieka.

6. Ocena stanu i funkcjonowania środowiska naturalnego wynikających z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym

6.1. Ocena zasobów środowiska naturalnego

Obszary objęte planem położone są na terenie **Obszaru Natura 2000 Ostoja Drawska PLB320019**, będącego obszarem specjalnej ochrony ptaków, otuliny **Drawskiego Parku Krajobrazowego** oraz w **Obszarze Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Drawskie"**. Część terenu obejmuje także **Obszar Natura 2000 Jeziora Czaplineckie PLH 320039** - specjalny obszar ochrony siedlisk.

Na omawianym obszarze pogoda korzystna pod względem biometeorologicznym (dni z pogodą ciepłą, komfortową i chłodną bez stanów parności i opadów codziennych) panuje tu przez większą część roku (średnia wieloletnia 283,6 dni). Najwięcej dni o optymalnych warunkach pojawia się w czerwcu, najmniej - w lutym. Pogoda niekorzystna (całodzienne opady i zamglenia) występuje ok. 46 dni w roku, najrzadziej w czerwcu (średnio 1,5 dnia), najczęściej w listopadzie, grudniu i marcu - średnio 5 dni w miesiącu. Liczba dni gorących wynosi 18-22 w roku (temperatura powyżej 25°C). Charakterystyczna dla tego typu klimatu jest łagodna amplituda temperatur. Średnia roczna temperatura to 7,0°C; w okresie wegetacyjnym wynosi 12,7°C, a średnia w okresie maj-lipiec 14,4°C.

Na terenie objętym opracowaniem panuje typ topoklimatu wilgotnych zagłębień i den dolin. Na charakter tego mikroklimatu znaczący wpływ ma bezpośrednie sąsiedztwo jez. Drawsko, gdzie w skutek dużej pojemności cieplnej i dobrej przewodności cieplnej podłoża dobowe amplitudy temperatury w przyziemnej warstwie powietrza są znacznie mniejsze aniżeli na terenach sąsiednich.

Na terenie tym cyrkulacja powietrza jest utrudniona. Tereny te charakteryzują się gorszymi warunkami solarnymi, niekorzystnymi warunkami termicznymi, wilgotnościowymi, dużą częstotliwością występowania mgieł, słabą wentylacją i utrudnionymi warunkami

rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń. Często występuje na nich niekorzystne zjawisko inwersji termicznej i tworzenia zastoisk zimnego powietrza. Doliny stanowią osie spływu chłodnego i wilgotnego powietrza, przez co mają wpływ na odczuwalność bioklimatyczną.

Teoretycznie obszary te są niekorzystne dla lokalizacji wszelkiej zabudowy oraz wprowadzania zieleni wysokiej.

Pod względem **geomorfologicznym** obszar opracowania położony w **obszarze moreny dennej pagórkowatej i falistej, zbudowanej z plejstocénskich glin zwałowych i piasków fluwioglacjalnych**. Część północną natomiast pokrywają **piaski i piaski ze żwirami równin sandrowych**. Teren ten leży wzdłuż rynny subglacialnej, zajętej przez jez. Drawskie.

Mięszkość glin jest różna, średnio dochodzi do 10 m. Północny zasięg tych osadów znajduje się na wysokości ośrodka wypoczynkowego „Drawtór”. Dalej osady czwartorzędowe przechodzą w sandry, zbudowane z piasków różnoziarnistych, często drobnoziarnistych z przewarstwieniami żwirów. Ich miąższość waha się od 1,0 do 46,0 m. Utwory holocenu zajmują niewielki odsetek ogólnej powierzchni tego terenu. Występują one w obniżeniach przy jeziorze i są to mułki, piaski, gytie i kredy jeziorne.

Obszary opracowania posiadają zróżnicowaną rzeźbę terenu – od płaskiej przez falistą po pagórkowatą, z licznymi skarpami i uskokami terenu.

Generalnie obszar ten wznosi się z zachodu (od linii brzegowej – ok. 128 m n.p.m.) na wschód (do wschodniej granicy obszaru – gdzie wartości bezwzględne oscylują od 130 do 140 m n.p.m.) oraz z południa (128,8 m n.p.m. przy ul. Złocienieckiej) w kierunku północno-wschodu (osiągając na terenach sąsiadujących od południa z parkiem miejskim wartości 139 – 140,5 m n.p.m.). Następnie kierując się w stronę stadionu i plaży miejskiej teren ponownie opada, by wznieść się w okolicy ośrodka wypoczynkowego („Omega”). Teren ośrodka od strony jeziora dzieli spadzisty stok, o nachyleniu 12°, przechodzący w stromą skarpe (ponad 10 m). Skarpa dzieli pozostały obszar na dwie części. Na wschód od skarpy rozpościerają się pagórkowate tarasy, porośnięty przez las sosnowy (134 - 137 m n.p.m.) i obszar ośrodka wypoczynkowego („Kusy Dwór”). Na zachód od niej natomiast znajdują się nisko położone (128,5 - 129,5 m n.p.m.), podmokłe - porośnięte przez las olchowy. Podobny charakter ma skrajnia północno-zachodnia część terenu, będąca także terenem płaskim. Różnice wysokości terenu w obrębie obszaru opracowania dochodzą do ok. 12 m.

Z utworów powierzchniowych wysoczyzny denno-morenowej - glin zwałowych i piasków lodowcowych, wykształciły się **gleby brunatne właściwe oraz gleby brunatne wyługowane i brunatne wyługowane kwaśne**. Gleby **brunatne właściwe** położone są

głównie na piaskach gliniastych mocnych i glinie lekkiej). Gleby **brunatne wyługowane** natomiast zalegają na piaskach gliniastych lekkich, piaskach słabogliniastych i piaskach luźnych. W obrębie przedmiotowego obszaru przeważa 6 – żytni słaby kompleks rolniczej przydatności gleb. Gleby mineralno-organiczne - **gleby torfowo-mułowe** (zalegające na piaskach słabogliniastych) oraz gleby **murszowo-mineralne** i **murszowate** (wytworzone z torfów niskich) występują w przyjeziornych obniżeniach terenu i w dolinie rzeczki Czaplinecka Struga. Są one glebami pochodzenia hydrogenicznego.

Jest to teren należący do **zlewni rzeki Drawy i jez. Drawskiego**. **Jezioro Drawsko** jest największym (1871,5 ha) i najgłębszym (79,7 m) jeziorem Pojezierza Drawskiego. Pod względem głębokości Drawsko zajmuje drugie miejsce w kraju. Jezioro charakteryzuje się bardzo rozbudowaną linią brzegową, której długość wynosi 76 km. Posiada kilka półwyspów oraz 14 zatok. Omawiany teren położony jest w sąsiedztwie trzech z nich: Zatoki Pięciu Pomostów, Zatoki Plaża oraz Zatoki Basen. Przez teren opracowania niewielkim odcinkiem przepływa **Rzeczka Czaplinecka Struga**. Jest to ona na całej długości uregulowana i łączy jezioro Drawsko z jeziorem Czaplino. Tereny podmokłe nad jeziorem odwadniają liczne rowy melioracyjne. Obszar objęty opracowaniem leży poza obrębem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP).

Roślinność rzeczywistą obszaru opracowania stanowią głównie tereny zielone zewidencjonowane jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - Bz. Na roślinność tą składają się: tereny zieleni urządzonej (park miejski, skwery, zieleń wzdłuż ul. Nadbrzeże Drawskie – promenada, zieleń wokół posesji i instytucji oraz ośrodków wypoczynkowych), a także zieleń nieurządzona (zakrzaczenia, zarośla, roślinność synantropijna i ruderalna) oraz fragmenty lasów (rosnące w północnej części opracowania), oraz aleje, szpalery i pojedyncze drzewa. Zbiorowiska synantropijne rozpowszechnione są na całym obszarze wokół terenów zabudowanych i na przydrożach oraz w przydomowych ogródkach. Roślinność ruderalna występuje na terenach zieleni nieurządzonej, przy zabudowaniach i ogrodzeniach, na podwórkach i drogach gruntowych (na całym terenie opracowania).

Brzegi jeziora Drawskiego porastają płaty szuwaru trzcinowego, najsilniej rozwijające się w zatokach jeziora.

W obrębie tego obszaru znajdują się stanowiska roślin objętych ochroną gatunkową. Zinventaryzowano stanowiska bluszczu pospolitego (*Hedera helix*), rosnącego przy południowej granicy OW „Drawtur” (ochrona częściowa) oraz trzy jarzęby szwedzkie (*Sorbus intermedia*), znajdujące się przy plaży miejskiej (ochrona ścisła).

Na **faunę** tego terenu, składa się wiele zwierząt zarówno kręgowców jak

i bezkręgowców. Na terenie opracowania mięczaki reprezentuje chroniony ślimak winniczek, który z uwagi na dość dużą powierzchnię terenów podmokłych występuje tu stosunkowo licznie. W wodach przybrzeżnych jeziora występują natomiast następujące gatunki mięczaków: *Potamopyrgus jenkinsi*, *Bithynia tentaculata*, *Pisidium nitidum*, *Pisidium subtruncatum*, *Sphaerium corneum*, *Pisidium henslowanum*, *Valvata pulchella*, *Valvata piscinalis*, *Dreissena polymorpha*. Z gatunków chronionych w jeziorze bytują: szczeżuja wielka i skójką malarska oraz zastrzona. Stwierdzono tu występowanie raka amerykańskiego (pręgowanego) *Orconectes limosus*.

Licznie spotkać można tu owady: ważki (świtezianka dziewica *Calopteryx virgo*, ważka płaskobrzucha *Libellula depressa*), chrząszcze (chrząszcz majowy, biegacz gajowy, biegacz fioletowy), trzmiele i motyle bytujące w pobliżu jeziora i podmokłych terenach porośniętych roślinnością zielną.

W jeziorze Drawskim występuje większość ryb słodkowodnych: płoć, okoń, węgorz europejski, sieja, kiełb, ukleja, sandacz, szczupaki, białoryby i karasie w miejscach mulistych. W zatokach występuje tu lin, miętus oraz karp.

Zarośla i rowy melioracyjne są miejscem bytowania i rozrodu takich gatunków jak: żaba moczarowa, żaba wodna i żaba trawna. W jednym z ogródków przydomowych była obserwowana ropucha szara. Wszystkie wymienione płazy są chronione.

W lasach, parku miejskim, nad brzegiem jeziora oraz w pobliżu zabudowań występuje dość licznie ornitofauna. Można spotkać tu gatunki takie jak: kruk, gawron, kawka, kukułka, łabędź niemy, dymówka, mewa śmieszka, sikora bogatka, wróbel, piecuszek, pokłaska, szpak, pokrzewka ogrodowa, strzyżyk, dzięcioł duży, kaczki, głowienka, czernica i kormoran czarny. Wszystkie wymienione powyżej ptaki objęte są ochroną gatunkową.

Teren opracowania zamieszkują także ssaki. Występuje tu objęty ochroną gatunkową kret europejski i wiewiórka oraz jeż. Na całym obszarze bytują także drobne gryzonie takie jak mysz polna, mysz domowa i mysz zaroślowa.

6.2. Ocena odporności na degradację i zdolności do regeneracji oraz tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego przeznaczenia terenu w projekcie mpzp

Środowisko przyrodnicze obszaru opracowania nie jest jednorodne, w związku z tym nie jednakowa jest odporność na degradację poszczególnych obszarów. Analiza potencjału samoregulacyjno-odpornościowego środowiska przyrodniczego, która ma ścisły związek z jednostkami przyrodniczymi wykazała iż:

- południowa część obszaru opracowania, położona na wysoczyźnie morenowej, w podłożu z piaskami gliniastymi charakteryzuje się umiarkowanym potencjałem samoregulacyjno-odpornościowym. Spowodowane jest to umiarkowaną: odpornością podłoża, żyznością siedliska i stabilnością układów biotycznych;
- północna część, leżąca na terenie równiny sandrowej, wyróżnia się małym potencjałem samoregulacyjno-odpornościowym. Przyczynia się do tego głównie mała: odporność podłoża, wrażliwość na zmiany stosunków wodnych oraz małe przewietrzanie
- część terenu leżąca w strefie podmokłych obniżen nadbrzeżnych, wyróżnia się małym potencjałem samoregulacyjno-odpornościowym. Przyczynia się do tego głównie wrażliwość na zmiany stosunków wodnych, mała odporność podłoża oraz umiarkowane i małe przewietrzanie.

Obszar opracowania jest w większości terenem zantropogenizowanym i w obrębie terenów zabudowanych, pozbawionych naturalnej szaty roślinnej jest mało stabilny, wykazujący małą odporność na degradację i niedużą zdolność do regeneracji.

Dużo bardziej wrażliwą częścią obszaru na zmiany i jeszcze mniej odporną na degradację jest obszar podmokłych obniżen terenu, który jest bardzo wrażliwy na wszelkie wahania poziomu wód.

Najbardziej stabilne są niewielkie fragmenty lasów sosnowych i mieszanych, położone na tarasach przyjeziornych, rosnących na glebach mineralnych. Tworzą one ekosystemy w których utrzymana jest względna równowaga ekologiczna. Wykazują one dość dużą zdolność do regeneracji.

Pozostawienie przedmiotowego terenu bez obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje, że nie będzie możliwe określenie zasad kształtowania polityki przestrzennej i sposobu postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy (zgodnie z art.1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Ponadto, sytuacja taka utrudni kształtowanie ładu przestrzennego oraz ochronę środowiska. Brak realizacji ustaleń projektu planu przyczyni się do utrwalenia stanu istniejącego, w tym pogłębienia się procesu synantropizacji terenów niezabudowanych, które porastają lub porosną samosiejkami drzew i roślinność zaroślowa. Puste przestrzenie miejskie, atrakcyjne ze względów krajobrazowych i lokalizacyjnych, które dziś w najlepszym wypadku stanowią tereny zadarnione, pozostaną niezagospodarowane. Wszelkie obiekty o niskich walorach architektonicznych, przeznaczone

do wyburzenia, pozostaną, a układ urbanistyczny zostanie niezmieniony. Spowoduje to pogłębianie się dysharmonii krajobrazowej miasta, a walory estetyczne poszczególnych kwartałów objętych planem mogą ulegać pogorszeniu.

Brak realizacji projektu planu w dłuższej perspektywie czasowej może prowadzić do postępującej degradacji środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez niekontrolowany rozwój różnego rodzaju niekorzystnej działalności, w tym np. nielegalnego składowania odpadów na terenie nieużytku w północnej części terenu, nielegalną przecinkę drzew w nadbrzeżnych fragmentach lasów, czy też niszczenia szuwarów trzcinowych i roślinności nadbrzeżnej przez niekontrolowane wznoszenie pomostów i kładek.

7. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń zawartych w projekcie mpzp

7.1. Ocena zgodności z opracowaniem ekofizjograficznym

Generalnie ustalenia projektu planu są zgodnie z uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego istniejącymi na terenie, które wskazane są w opracowaniu ekofizjograficznym. Plan uwzględnił zarówno wytyczne przyrodnicze, jak i potrzeby społeczne, które przede wszystkim decydują o zmianach, następujących w środowisku naturalnym. Zaproponowane funkcje terenu w ekofizjografii i w projekcie planu są zbieżne. Wszelkie obszary zielone tej części miasta przeznaczone zostały zarówno w ekofizjografii, jak i w projekcie planu pod ogólnie dostępne tereny sportu i rekreacji i przede wszystkim tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce). Na większości z nich wskazano obowiązek urządzeniem promenady spacerowej (pieszo – rowerowej). W projekcie planu oznaczono tereny o trudnych warunkach posadowienia budynków, uwzględniono wytyczne co do zachowania wartościowego drzewostanu (o charakterze parkowym, starodrzew, inne drzewa w wieku dojrzałym wyróżniające się wysokimi walorami przyrodniczymi i estetycznymi) oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołów zabudowy lub zespołu zieleni (za wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową dróg). Na terenie przeznaczonym pod usługi turystyczne (w obrębie terenu ośrodka wypoczynkowego), gdzie pod zabudowę przeznaczono ok. 15% nakazano, tak jak wskazano w ekofizjografii, zachowanie większości drzewostanu.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową, głównie tereny usług turystyki, mieszkaniową jedno i wielorodzinną, zapisy projektu planu, jak zalecano w opracowaniu ekofizjograficznym, wprowadzają dość wysoką powierzchnię biologicznie czynną – 60% (7Ut, 9Ut, 14Ut, 15Ut,US, 18MN,Ut, 19MNL, 20Ut,US, 22MNL,Ut, 24Ut,MN,US, 26Ut,

27US, 28Uhg,Ut, 32Uk,US,U, 34U,MN, 35MN,U, 42Ut,Uhg, 56Ut,US, 60U,Ut,Ua, 61MW,U, 64MW,U, 67MW,U,Ut, 68MW, 69U,Ut,MW) i wyższą 70- 90% (3Ut, 4MNL, 5Ut, 10US, 8US,ZP, 25US, 41U,ZP, 11US,ZP).

Aby antropogenizacja i urbanizacja nowych dotąd nie zainwestowanych obszarów przebiegała z jak najmniejszymi ujemnymi skutkami dla środowiska naturalnego w projekcie planu uwzględniono także zapisy odnośnie ochrony środowiska i krajobrazu.

Projekt planu, w jak największym stopniu stara się także zrekompensować straty jakie wyrządza w przyrodzie, przede wszystkim porządkując przestrzeń, wprowadzając ład przestrzenny poprzez uzyskanie kompozycyjnie spójnego układu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Rekompensatą dla przekształceń środowiska związanych z powstaniem nowej zabudowy, będzie większa troska o istniejącą oraz wprowadzoną zieleń. Niezbędne będzie jednak przestrzeganie zapisanych ustaleń, połączone z odpowiednią kontrolą poszczególnych etapów ich realizacji. Wówczas oddziaływanie na środowisko nie będzie negatywne.

7.2. Ocena zgodności z prawem dotyczącym ochrony środowiska, a także zawartymi w aktach o utworzeniu obszarów i obiektów chronionych oraz w planach ochrony

Projekt planu jest zgodny z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, w szczególności uwzględnia on zapisy i zakazy ustawy *Prawa ochrony środowiska* (Dz. U. 06. Nr 129, poz. 902) i ustawy *o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz *Rozporządzenia Wojewody Zachodniopomorskiego 4/2005* z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach., Nr 25, poz. 49).

Zgodnie z ustawą *Prawo ochrony środowiska* w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, między innymi poprzez:

- ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi,
- zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,

- zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Ustawa wskazuje na zakres zagadnień, które należy w planie uwzględnić. Ocenia się, że opiniowany projekt planu, odpowiednio do zakresu i problemów, które reguluje, spełnia warunki ustawowe. Są w nim ustalone proporcje między terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami zieleni. Przyjęte w projekcie planu proporcje zakładają – w kontekście położenia terenu w przestrzeni miasta i jego obecnego zainwestowania – racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi. Zagwarantowane jest rozwiązanie problemów dotyczących gospodarki wodno-ściekowej, a także gospodarki odpadami. Ochrona walorów krajobrazowych środowiska została zapewniona poprzez dostosowanie intensywności i gabarytów zabudowy do sąsiednich budynków. Uwzględnione są, istotne dla zagospodarowania przestrzennego, takie rozwiązania przestrzenne oraz sformułowania ustaleń planu w zakresie kształtowania właściwej, jakie odpowiadają warunkom środowiska, struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Zgodnie z *ustawą o ochronie przyrody*, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego muszą być uwzględnione cele ochrony przyrody, wśród których do najbardziej istotnych należą:

- utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
- zachowanie różnorodności biologicznej,
- zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony,
- ochrona walorów krajobrazowych, zieleni oraz zadrzewień.

Zapisy projektu planu nie są sprzeczne z powyższymi celami ochrony przyrody. Utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów gwarantują zapisy ustalające znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację i tereny parkingów. Ponadto, plan gwarantuje ochronę istniejących terenów zielonych. Nałożenie obowiązku zachowania powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce przeznaczonej pod zabudowę przyczyni się do wzrostu różnorodności biologicznej.

Zasady gospodarki wodno-ściekowej są zgodne z *ustawą Prawo wodne* z dnia 18 lipca 2001.

Zapisy projektu planu są także zgodne także z *ustawą* z dnia 15 lutego 1962 r. *o ochronie dóbr kultury* (Dz. U. 1999, nr 98 poz. 1150), uwzględniając strefy ochrony konserwatorskiej “A” (stanowiącej jednocześnie strefę „WIII”) i “B” oraz wpisane do rejestru zabytków woj. Zachodniopomorskiego obszar jako ochronny średniowieczny układ urbanistyczny pod nr 438 z 19.03.1965 r.

7.3. Ocena skuteczności ochrony różnorodności biologicznej

Na terenach zurbanizowanych bioróżnorodność środowiska zapewniana jest przede wszystkim przez zieleni przestrzeni publicznych, tj. parki, zieleńce, skwery, a także zieleni nadbrzeżną, fragmenty lasów i towarzyszącą zabudowie. W tym kontekście, zapisy projektu planu korzystnie wpłyną na bioróżnorodność terenu: obszary o zróżnicowanej i bogatej szacie roślinnej zostaną objęte ochroną poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy i ustalenie odpowiedniego przeznaczenia (ZP – tereny zieleni urządzonej). Oznacza to, że zachowane zostaną tereny leśne oraz roślinność parkowa, skwerów oraz nadbrzeżna, położona głównie w północnej części obszaru opracowania.

Zwiększeniu bioróżnorodności biologicznej na pozostałym obszarze objętym projektem planu służyć mają zapisy dotyczące założenia terenów zieleni towarzyszącej zabudowie. W planie cele te realizowane będą poprzez wprowadzenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na każdym terenie przeznaczonym pod zabudowę. Istotne jest, aby wprowadzana zieleni charakteryzowała się odpowiednim doбором i zróżnicowaniem gatunkowym oraz gęstością nasadzeń. Wówczas będzie nie tylko wpływać na wzrost różnorodności biologicznej, ale także podniesie walory krajobrazowe terenu. Efektywniej będzie pełnić rolę izolacji przed zanieczyszczeniami i uciążliwościami akustycznymi. Zapisy planu sprzyjać będą zatem należytej ochronie różnorodności biologicznej przedmiotowego terenu.

7.4. Ocena właściwych proporcji pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania a pozostałymi terenami

Podstawowym celem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru jest wprowadzenie zabudowy harmonijnie wkomponowanej w krajobraz, która w możliwie najmniejszym stopniu spowoduje negatywne skutki dla środowiska przyrodniczego zarówno terenu, jak i jego otoczenia. Projekt planu dużą część terenu przeznacza pod zabudowę typu mieszkaniowego (zabudowa jedno i wielorodzinna), usługi, głównie usługi turystyki, sportu i rekreacji, w układzie parkingów i dróg obsługujących. Proporcje pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania

a pozostałymi terenami w projekcie planu wydają się być zachowane. Teren ten ze względu na atrakcyjną lokalizację nad brzegiem jeziora Drawskiego, oprócz funkcji mieszkaniowej i usługowej pełnić miał funkcję rekreacyjno-wypoczynkową i turystyczną. Zapisy projektu planu gwarantują te założenia.

Zabudowa będzie mieć miejscami charakter dość intensywny, jednak ok. 25% terenu przeznaczono jako tereny zieleni urządzonej oraz tereny sportu i rekreacji. Dla każdego terenu projekt planu wyznacza obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnych: waha się ona od 5% w przypadku terenów parkingów do 90% w przypadku terenów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej (parki, skwery zielenie). Ponadto, tereny położone w północnej części (fragmenty leśne) oraz nadbrzeżne tereny zielone są wyłączone z zabudowy kubaturowej i zostanie tam zachowany ich naturalny charakter. Ocenia się, że zamierzenia te odpowiadają uwarunkowaniom przyrodniczym terenu określonym w opracowaniu ekofizjograficznym: zabudowa jest projektowana na obszarze pozbawionym elementów wartościowych przyrodniczo, jednocześnie tereny leśne i nadbrzeżna roślinność podlegają ochronie, a zapisy planu gwarantują ich zachowanie w niezmienionym stanie. Oznacza to, że pomimo wprowadzenia zabudowy, rzeczywisty udział powierzchni czynnych biologicznie - terenów zielonych w obrębie obszaru planu będzie dość wysoki, na tyle aby pozwolić na utrzymanie ciągłości procesów naturalnych oraz umożliwić zachowanie powiązań kompozycji krajobrazu z otoczeniem.

Projektowana zabudowa pod względem przewidzianych dla niej funkcji, parametrów i intensywności, uwzględnia warunki wynikające z położenia oraz sąsiedztwa i nie powinna stanowić źródła uciążliwości oraz stanowić bariery przestrzennej w krajobrazie tych terenów oraz w ich przewietrzaniu.

8. Ocena określonych w projekcie mpzp warunków zagospodarowania terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

Warunki zagospodarowania terenu, określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały ustalone, tak by w jak największym stopniu:

- zrealizować potrzeby ochrony środowiska,
- spełnić prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody oraz
- zapewnić ochronę gruntów.

Zagospodarowanie terenu objętego projektem planu jest dość intensywne, niemniej jednak tereny najcenniejsze: fragmenty lasów o charakterze łągu olszowego, porastające podmokłe tereny przyjeziorne, niewielkie lasy mieszane w północnej części terenu oraz tereny zieleni urządzonej (park miejski, skwery, zieleń wzdłuż ul. Nadbrzeże Drawskie i zieleń nieurządzona (zakrzaczenia, zarośla nadwodne) a także aleje i szpalery drzew i przeznacza się głównie pod tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce) oraz gminne ogólnie dostępne teren sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej (parki, skwery zieleńce) z obowiązkowym urządzeniem promenady spacerowej (pieszo – rowerowej) co sprawia, że zostaną one zachowane i będą chronione zapisami projektu planu.

Ponadto ustalone w projekcie planu dość wysokie powierzchnie biologicznie czynne (60-90%) poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynikają ze specyfiki obszaru, oraz z potrzeb ochrony środowiska i prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów. Innymi ustaleniami, które mimo proponowanego zagospodarowania mają przyczynić się do ochrony zasobów środowiska naturalnego są następujące zapisy projektu planu:

- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego i realizacji przedsięwzięć o charakterze turystycznym,
- wyznaczenie terenów o trudnych warunkach posadowienia budynków, dla których przed realizacją inwestycji należy bezwzględnie przeprowadzić badania geotechniczne,
- nakaz bezwzględnego zastosowania się do wymogów prawa wodnego w przypadku przeprowadzania wszelkich inwestycji w obrębie strefy brzegu jeziora Drawskiego, w ramach której może być wyznaczona linia brzegowa jeziora,
- w przypadku określonych fakultatywnie lokalizacji pomostów, proponowanych w szczególności na osiach ciągów komunikacyjnych, nakaz dostosowania się do przepisów odrębnych określających ich dopuszczenie i ich parametry.

Zaproponowane warunki zagospodarowania terenów w projekcie mpzp są zgodne z przepisami odrębnymi i wynikają z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów.

Na terenie objętym projektem planu nie występują gleby chronione w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Duża część gruntów przeznaczonych pod zabudowę posiadała status gruntów budowlanych na podstawie nieaktualnego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek uchwalonego uchwałą Nr XVI/106/96 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 15 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1996 r. Nr 38, poz. 111).

9. Ocena zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi, mogących powstać na terenie objętym projektem planu i terenach pozostających w zasięgu oddziaływania, wynikającego z realizacji ustaleń projektu mpzp

Realizacja ustaleń projektu planu, na terenie objętym projektem i terenach pozostających w sąsiedztwie, wykonana rzetelnie, zgodnie z wszystkimi zapisami projektu i z uwzględnieniem przepisów odrębnych, nie spowoduje zagrożeń dla środowiska i zdrowia człowieka. W przypadku jeśli jednak powstaną jakiegokolwiek zaniedbania na etapie budowy i zagospodarowania terenu, mogą powstać zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi w postaci obciążeń i zanieczyszczeń: klimatu akustycznego, powietrza gazami i pyłami, odorami, gleby i wód gruntowych (opisanych w rozdz. 4).

Zastosowanie wszelkich środków ostrożności oraz najnowszych technologii budowy, urządzania i eksploatacji sprawi, że, ryzyko wystąpienia tych zanieczyszczeń będzie niewielkie.

W wyniku realizacji projektu planu generalnie oddziaływanie projektowanej funkcji terenu ograniczać się będzie do przedmiotowego terenu.

10. Ocena skutków dla istniejących form ochrony przyrody oraz innych obszarów chronionych

Proces realizacji projektu planu nie powinien wpłynąć negatywnie na obszary i obiekty chronione, na terenie których znajdują się obszary objęte projektem, tj.:

- obszar Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLH 320019,
- obszar Natura 2000 „Jeziora Czaplineckie” PLH 320039,
- obszar chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”,
- obszar otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego,
- projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy ZPK - 4 „Jezioro Drawsko”,

Brak negatywnych oddziaływań w wyniku realizacji ustaleń projektu planu dla wymienionych form ochrony wynika głównie z charakteru wprowadzanych funkcji terenu

i proponowanego zagospodarowania, a także dążenia do zachowania większości terenów przyrodniczo cennych. Niektóre z terenów przeznacza się w najgorszym wypadku pod mało uciążliwe rodzaje usług. Brak na tym terenie obszarów o funkcjach produkcyjnych, przemysłowych, magazynowych i składowych wyklucza znaczące oddziaływania środowiskowe. Negatywne skutki projektu planu, które przedstawiono w tabeli 1. oraz w rozdziale 4. nie będą miały wpływu na stan i jakość istniejących i proponowanych obszarów chronionych, które obejmują opisywany obszar.

Przy zachowaniu przepisów projektu planu nie przewiduje się także negatywnego oddziaływania na strefy ochrony konserwatorskiej „A”, stanowiącej jednocześnie strefę „WIII” i „B”, w obrębie których położony jest obszar opracowania oraz wpisany do rejestru zabytków woj. Zachodniopomorskiego średniowieczny układ urbanistyczny, ewidencjonujący pod nr 438 z 19.03.1965 r.

11. Ocena w zakresie rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko, w tym na krajobraz, które mogą wynikać z realizacji ustaleń projektowanego mpzp

Aby wyeliminować lub ograniczyć negatywne oddziaływania na środowisko, przyrodężywioną i nieżywioną oraz krajobraz, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego proponuje się następujące rozwiązania i zalecenia:

- 1) ze względu na szczególną lokalizację na terenie: Obszaru Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB 320019 i „Jeziora Czaplineckie” PLH 320039, otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie” nakazano, aby realizacja inwestycji spełniała wszystkie wymogi ochrony środowiska i przyrody, gdzie należy przestrzegać zasad zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazów określonych w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody,
- 2) narzucono wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej, powiazaną z istniejącymi systemami gminnymi, oraz podłączenie do niej terenów w zakresie: wodociągu, sieci energetycznej oraz gazociągu,
- 3) nakazano doprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy,
- 4) narzucono gromadzenie odpadów (zgodnie z planem gospodarki odpadami gminy) w pojemnikach na terenie nieruchomości i odprowadzenie ich na komunalne składowisko odpadów; dopuszczono stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów w miejscach spełniających warunki wynikające z przepisów odrębnych

w tym w miejscach publicznych i pasach drogowych; wskazano aby odpady nie kwalifikujące się jako komunalne były zagospodarowane, odprowadzone do utylizacji przez podmiot je wytwarzający, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

- 5) ustalono generalnie rozsączanie wód opadowych w ramach terenów działek, w przypadku jednak placów publicznych, nakazuje się kierowanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, natomiast z terenów parkingów po uprzednim ich podczyszczeniu - odprowadzone do sieci kanalizacji deszczowej,
- 6) nakaz zabezpieczenia wód powierzchniowych przed niekontrolowanym napływem zanieczyszczonych wód z terenów sąsiednich;
- 7) dla większości terenów przeznaczonych pod zabudowę wprowadzono dość wysoką powierzchnię biologicznie czynną – 60% (7Ut, 9Ut, 14Ut, 15Ut,US, 18MN,Ut, 19MNL, 20Ut,US, 22MNL,Ut, 24Ut,MN,US, 26Ut, 27US, 28Uhg,Ut, 32Uk,US,U, 34U,MN, 35MN,U, 42Ut,Uhg, 56Ut,US, 60U,Ut,Ua, 61MW,U, 64MW,U, 67MW,U,Ut, 68MW, 69U,Ut,MW) i wyższą 70-90% (3Ut, 4MNL, 5Ut, 10US, 8US,ZP, 25US, 41U,ZP, 11US,ZP),
- 8) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego i realizacji przedsięwzięć o charakterze turystycznym,
- 9) nakaz bezwzględnego zastosowania się do wymogów prawa wodnego w przypadku przeprowadzania wszelkich inwestycji w obrębie strefy brzegu jeziora Drowskiego, w ramach której może być wyznaczona linia brzegowa jeziora,
- 10) w przypadku lokalizacji pomostów, określonych fakultatywnie, proponowanych w szczególności na osiach ciągów komunikacyjnych, nakaz dostosowania się do przepisów odrębnych określających ich dopuszczenie i ich parametry,
- 11) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (o charakterze parkowym, starodrzew, inne drzewa w wieku dojrzałym wyróżniające się wysokimi walorami przyrodniczymi i estetycznymi) oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołów zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową dróg,
- 12) dla terenów położonych w sąsiedztwie linii brzegowej jeziora wskazano zagospodarowanie w sposób wykluczający jego zanieczyszczenie, poprzez właściwe ukształtowanie terenu oraz nasadzenie zieleni izolacyjnej,
- 13) wskazanie aby gospodarkę wodno-ściekową rozwiązać w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód wglębnych,

14) nakaz lokalizacji wysokostandardowych usług turystycznych (zabudowa pensjonatowa, hotelowa) na większości terenów z zabudową usług turystyki oznaczonych symbolem Ut,

15) przy projektowaniu obiektów budowlanych nakazano zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi,

16) dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- zaleca się aby zachować i kontynuować lokalizację tradycyjnej wolnostojącej lub zwartej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, właściwej dla charakteru przestrzeni miasta;
- nakazuje się zachowanie wartościowej historycznej zabudowy świadczącej o tożsamości przestrzennej miasta, w szczególności obiektów określonych na rysunku zmiany planu jako obiekty o wartościach zabytkowych;
- w przypadku rozbiórki obiektów o wartościach zabytkowych, wynikających ze złego stanu technicznego i realizacji nowego budynku ustala się obowiązek ich budowy w dotychczasowych liniach zabudowy; nowe budynki winny posiadać zbliżone do rozebranych gabaryty i geometrię dachów;
- przestrzenie publiczne – ulice, place, parki, skwery i zieleńce winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy obiektami i urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami itp.;
- wysokość nowej zabudowy powinna być dostosowana do wysokości istniejącej w sąsiedztwie zabudowy historycznej i nie powinna jej przekraczać;
- w ustaleniach szczegółowych wysokość istniejących i rozbudowywanych budynków wyrażono w kondygnacjach,
- dla projektowanej zabudowy, ustala się maksymalne wysokości zabudowy liczone od powierzchni terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu lub najwyżej położonej powierzchni przekrycia dachu:
 - a) dla budynków jednokondygnacyjnych – do 6,0 m,
 - b) dla budynków dwukondygnacyjnych – do 10,0 m,
 - c) dla budynków 3 -kondygnacyjnych – do 13,0 m,
 - d) dla budynków, dla których dopuszczono nadbudowę o 1 kondygnację w ramach poddasza ustala się możliwość powiększenia wysokości istniejącego budynku maksymalnie o 6 m,
- ustala się wysokość nowych budynków pomocniczych, garażowych i gospodarczych - 1 kondygnacja (i ewentualnie poddasze nieużytkowe), przy czym wysokość kalenicy

lub innego najwyżej położonego przekrycia dachu nie może przekroczyć 5 m od poziomu terenu;

- dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych, garażowych i gospodarczych przy granicach działek (bocznych i tylnych), przy czym budynki realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe);
- dopuszcza się realizację garaży podziemnych dla noworealizowanej zabudowy;
- w obszarze zmiany planu obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych: garaży i obiektów gospodarczych;
- zakazuje się realizacji ogrodzeń i parkanów z prefabrykowanych elementów betonowych;
- ustala się, realizację ażurowych (min 60% wolnych przestrzeni) ogrodzeń o wysokości do 1,5 m;
- dla budynków na terenach strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
 - należy zachować geometrię dachów na obiektach o wartościach zabytkowych;
 - w przypadku zmiany pokrycia dachu na obiekcie o wartościach zabytkowych – nakazuje się dostosowanie w zakresie kolorystyki materiału do pokrycia historycznego występującego na tym budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu lub w przypadku ich braku nawiązanie do pokrycia i kolorystyki na innym obiekcie zabytkowym położonym na tym samym terenie,
 - w przypadku zmiany geometrii dachu na obiektach bez wartości zabytkowych lub realizacji dachów na obiektach nowych nakazuje się nawiązanie w zakresie geometrii, kolorystyki i materiału do geometrii i pokrycia na obiektach o wartościach zabytkowych o takim samym przeznaczeniu, zlokalizowanych w obrębie terenu na którym jest sytuowany lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
 - w przypadku zmiany pokrycia dachu na obiektach bez wartości zabytkowych nakazuje się nawiązanie w zakresie kolorystyki i materiału do pokrycia na obiektach o wartościach zabytkowych o takim samym

przeznaczeniu, zlokalizowanych w obrębie terenu, na którym jest sytuowany lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie;

- na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej ustala się pokrycie dachów pochyłych o nachyleniu powyżej 30° dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówko podobnym w kolorach: odcieni czerwieni, odcieni brązu, antracytu, czerni, ciemnej zieleni;
- nową zabudowę, rozbudowywane części budynków lokalizować wg obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku zmiany planu, przy czym obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków głównych, natomiast dla budynków pomocniczych (garażowych i gospodarczych) obowiązująca linia zabudowy stanowi linię nieprzekraczalną,
- dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,3 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,3 m,
 - innych elementów takich jak przedsionki, daszki nad wejściami, studzienki doświetlające piwnice do 1,3 m;
 - linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i kontrastowych zestawień kolorystycznych w ramach jednego budynku;
- dla zabudowy o wartościach zabytkowych nakazuje się stosowanie palety kolorów pastelowych;
- wszystkie wyznaczone na rysunku zmiany planu tereny są terenami rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, np.: kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połączenia dachowe itp.
- na terenach położonych w strefie „A” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się stosowanie reklam na budynkach głównych jeżeli:
 - jest to reklama w formie wypukłego liternictwa umieszczanego na elewacji zabudowy lub tablic (szyldów) reklamowych, w tym semaforowych

mocowanych do elewacji obiektów o powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 2 m²,

- jest dostosowana formą i stylem do kompozycji i detalu elewacji,
 - dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny działalności;
- na terenie objętym zmianą planu zakazuje się realizacji nośników reklamowych wolnostojących;
 - dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie tablic (szyldów) reklamowych mocowanych do elewacji budynków lub ogrodzeń, o łącznej powierzchni nośnika, mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 2,0 m²;
 - zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

Wymienione powyżej, a zawarte w projekcie planu, rozwiązania ograniczające negatywne oddziaływania na środowisko, powinny przyczynić się do eliminacji lub zminimalizowania negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym na krajobraz.

12. Propozycje innych niż w projekcie planu ustaleń sprzyjających ochronie środowiska

Aby w pełni chronić środowisko, elementy przyrody i krajobraz obszaru objętego projektem planu, w trakcie realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (budowa, zagospodarowanie i eksploatacja) powinno się uwzględnić wszelkie przepisy prawa ochrony środowiska, szczególnie zapisy: Prawa ochrony środowiska (Dz. U. 06. Nr 129, poz. 902), ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. 04. Nr 92, poz. 880) i Rozporządzenia Wojewody Zachodniopomorskiego 4/2005 z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach., Nr 25, poz. 49).

Z powyższego prawa wynika, iż **realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu nie jest obowiązkowe, będzie możliwa gdy przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże brak niekorzystnego wpływu na stan przyrody obszarów chronionych, oraz zostanie uzyskana pozytywna opinia Wojewódzkiej Rady Ochrony Przyrody i Komisji ds. Ocen Oddziaływania na Środowisko.**

Na etapie eksploatacji powinien być prowadzony monitoring i kontrola funkcjonujących już przedsięwzięć przez służby do tego uprawnione - Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska.

Zaleca się także aby budowę nowych obiektów na terenach podmokłych poprzedzić badaniami geotechnicznymi, ze względu na ryzyko wystąpienia płytkich wód gruntowych i trudności techniczne w realizacji tych zamierzeń.

Tereny wskazane pod zabudowę powinny być zagospodarowane dużym udziałem zieleni wysokiej, tak aby maksymalna część terenu wyznaczona jako powierzchnie biologicznie czynne zagospodarowana była zielenią.