

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA PROJEKTÓW MPZP MIASTA CZAPLINEK NA ŚRODOWISKO

**DOTYCZĄCA
TERENU OBEJMUJĄCEGO**

ŚRÓDMIEŚCIE

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.....	8
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.....	9
6. Ocena stanu i funkcjonowania środowiska naturalnego wynikających z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym.....	11
6.1. Ocena zasobów środowiska naturalnego.....	11
6.2. Ocena odporności na degradację i zdolności do regeneracji oraz tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego przeznaczenia terenu w projekcie mpzp.....	13
7. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń zawartych w projekcie mpzp.....	13
7.1. Ocena zgodności z opracowaniem ekofizjograficznym	13
7.2. Ocena zgodności z prawem dotyczącym ochrony środowiska, a także zawartymi w aktach o utworzeniu obszarów i obiektów chronionych oraz w planach ochrony.....	14
7.3. Ocena skuteczności ochrony różnorodności biologicznej	16
7.4. Ocena właściwych proporcji pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania a pozostałymi terenami.....	17
8. Ocena określonych w mpzp warunków zagospodarowania terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.....	17
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.....	18
10. Ocena skutków dla istniejących form ochrony przyrody oraz innych obszarów chronionych.....	19
11. Ocena w zakresie rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko, w tym na krajobraz, które mogą wynikać z realizacji ustaleń projektowanego mpzp.....	19
12. Propozycje innych niż w projekcie planu ustaleń sprzyjających ochronie środowiska.....	22

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 – **teren śródmieścia**, skala 1:2 000.

1. Wprowadzenie

1.1. Informacje wstępne

Niniejsze opracowanie dotyczy obszaru określonego uchwałą Nr VIII/59/07 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 centrum miasta Czaplinka, o łącznej powierzchni 3,38 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);
- Uchwała Nr VIII/59/07 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).

Obejmuje on centralną część miasta Czaplinka, do którego zaliczają się kwartały otoczone ulicami: Długą, Dąbrowskiego, Moniuszki, Jagiellońską i Rzeczną (ryc. 1, załącznik graf. 1).



Rycina 1. Obszar objęty opracowaniem, położony w centralnej części miasta Czaplinka.

Teren ten jest częścią śródmieścia i obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej, w tym „deptak” i rynek miejski. Rynek okalają kamienice, będące częścią czaplineckiego kompleksu staromiejskiego z XIX w., który figuruje w rejestrze polskich zabytków. Przy rynku znajduje się także zabytkowy ratusz, kościół Podwyższenia Krzyża Św. (wybudowany w latach 1829-1830, w stylu neoromańskim), a także budynek Poczty Polskiej i kamienice mieszkalno-usługowe o walorach zabytkowych (będące w ewidencji konserwatorskiej). Od południowego-wschodu bezpośrednio z rynkiem sąsiaduje teren kościoła p.w. św. Trójcy z przełomu XIV/XV w., przebudowany w XVIII w. Jego wnętrze kryje przepiękny barokowy, baldachimowy ołtarz z XVIII w. i klasycystyczną ambonę z I poł. XIX w. Obok kościoła stoi drewniana dzwonnica z dzwonem z 1730 r.

Główną oś tego kwartału miasta stanowi ul. Sikorskiego, której część jest wyłączona z ruchu i stanowi tzw. „deptak”. Prowadzi ona od ul. Dąbrowskiego do rynku, a dalej do ul. Jagiellońskiej. Jest to ulica, przy której skupione są głównie funkcje usługowe, handlowe i mieszkaniowe.

Zachodnią granicę terenu „śródmieścia” stanowi ul. Długa, przy której zlokalizowana

jest zabudowa mieszkaniowa, głównie wielorodzinna (często o walorach zabytkowych, ale także tzw. „bloki”) oraz różnego rodzaju usługi. Południowy kraniec ulicy łączy się z ulicą Dąbrowskiego, stanowiącą z kolei południową granicę opisywanego obszaru.

Północną część terenu „śródmieścia” stanowią natomiast tereny przydomowych ogródków działkowych, położone na południe od rzeczki Czaplinecka Struga.

3. Projekt planu

Ze względu na zmianę potrzeb społecznych i wniosek gminy projekt mpzp ma głównie charakter porządkujący i regulujący dotychczasowe zagospodarowanie i zarządzanie tej części miasta.

Zgodnie z uchwałą Nr VIII/59/07 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:

- **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług;
- **Kp,ZP** - teren parkingów, teren zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce);
- **Ut,U**- teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy usługowej;
- **MW,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- **MW,U,Uk** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usług kultury;
- **U** – teren zabudowy usługowej;
- **U,MW** – teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej;
- **Ua** – teren zabudowy usług administracji;
- **Ukr** – teren zabudowy usług kultu religijnego;
- **KP** – teren placu publicznego;
- **KDd** – teren ulic publicznych dojazdowych;
- **KDW** – teren ulic wewnętrznych;
- **KDWp** – teren ulic wewnętrznych (ciagi piesze).

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,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 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 terenie objętym 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 jego przedmiotem. W poszczególnych komponentach środowiska realizacja proponowanych zmian zaznaczy się w mniej lub bardziej widoczny sposób. Rodzaj i skala zmian w środowisku będzie zależeć od sposobu realizacji ustaleń projektu planu, jak również wrażliwości środowiska przyrodniczego.

Projekt planu pod względem skutków dla środowiska istotne zmiany wprowadza w obrębie obszaru 1 MN,U - przylegającego do rzeczki Czaplinecka Struga (obecnie teren zabudowy jednorodzinnej wraz z nie atrakcyjnie zagospodarowanymi ogródkami przydomowymi), gdzie w wyniku zwiększenia powierzchni zabudowy usunięciu może ulec część istniejącej roślinności, a degradacji ulegnie część gleb tego terenu (fot. 1).



Fotografia 1. Teren zabudowy jednorodzinnej nad rzeczką Czaplinecka Struga, stanowiący północną granicę terenu „śródmieścia”.

W wyniku intensyfikacji zabudowy także przy ul. Górnej degradacji ulegnie część gleb, (teren 20 MW,U). W miejscu planowanej lokalizacji budynków obecnie istnieje ogródek przydomowy, gdzie część roślinności zostanie zlikwidowana. Z terenem tym sąsiaduje niezagospodarowany plac z odsłoniętą glebą, na którym brak jest jakiejkolwiek roślinności (fot. 2).



Fotografia 2. Po lewej tereny przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną i usługową, położone przy ul. Górnej (obecny plac parkingowy i teren ogródka przydomowego).

Przeznaczenie pozostałych terenów, tej już zurbanizowanej i intensywnie zagospodarowanej części miasta, nie ulegnie znaczącym zmianom, a ponieważ plan na tych obszarach pełni funkcję porządkującą i wprowadzającą ład przestrzenny, poszczególne elementy środowiska nie ucierpią. W ramach kwartałów miasta objętych projektem planu ogólna powierzchnia zabudowy nie ulegnie zmianie. Ustalenia projektu planu przyporządkowują jedynie poszczególnym terenom dodatkowe funkcje, w ramach istniejącej zabudowy, które nie będą miały wpływu na stan środowiska.

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.

Realizacja ustaleń projektu planu powinna natomiast przyczynić się do zmian krajobrazowo – estetycznych tej części miasta, między innymi poprzez wskazanie budynków do wyburzenia i wprowadzenie nowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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 zaznaczają 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

Obszar objęty planem położony jest na terenie **Obszaru Natura 2000 Ostoja Drawska PLB320019**, będącego obszarem specjalnej ochrony ptaków, otuliny **Drawskiego Parku Krajobrazowego** oraz w **Obszarze Chronionego Krajobrazu “Pojezierze Drawskie”**.

Omawiany obszar charakteryzuje się **topoklimatem**, gdzie ciepło wyzwala jest sztucznie przy procesach spalania. Następuje tu przeciętna wymiana ciepła pomiędzy powierzchnią graniczną a atmosferą w skutek turbulencji. Przy niesprzyjających warunkach synoptycznych zanieczyszczenie atmosfery w warstwie przyziemnej może być stosunkowo znaczne. Jest to obszar, gdzie 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), najwięcej w listopadzie, grudniu i marcu - średnio 5 dni w miesiącu. Liczba dni gorących wynosi 18-22 w roku (temperatura powyżej 25°C). Średnia roczna temperatura to 7,0°C; w okresie wegetacyjnym wynosi 12,7°C, a średnia w okresie maj-lipiec 14,4°C. Roczna suma opadów w roku przeciętnym osiąga wartość 713 mm. Najmniej opadów notuje się w lutym i marcu, a najwięcej w lipcu. Przeważają tu wiatry zachodnie, dominujące w okresie lata i jesieni. Zimą najczęściej występują wiatry południowo-zachodnie. Średnia prędkość wiatru

w roku wynosi od 3,5 do 4 m/s (mierzona na wysokości 10 m n.p.m.). Poziom usłonecznienia wynosi ok. 1515 h/rok (4,5 h/dzień). Poziom promieniowania całkowitego dochodzi do 3700 MJ/m² na rok.

Pod względem **geomorfologicznym** obszar opracowania położony w **obszarze moreny dennej pagórkowatej i falistej, zbudowanej z plejstocęńskich glin zwałowych i piasków fluwioglacjalnych**. Miąższość utworów czwartorzędowych w okolicy Czaplinka dochodzi do 223 m. Teren objęty opracowaniem leży pomiędzy dwiema rynnami subglacjalnymi, które zajęte są przez jez. Czaplino i jez. Drawskie.

Rzędne wysokości terenu przedstawiają następujące wartości: od ok. 132 m n.p.m (w dolinie Czaplineckiej Strugi) do ok. 145 m n.p.m., (przy ul. Długiej). Jest to teren zabudowany, w części środkowej płaski, wznoszący się z północy i zachodu w kierunku południowego-wschodu. Różnice wysokości terenu dochodzą do 13 m, jednak dzieje się to na przestrzeni 390 m. Najwyższym wzniesieniem, tego kwartału miasta, jest teren, na której usytuowany jest kościół p.w. Św. Trójcy, gdzie wysokości dochodzą do 145,8 m n.p.m.

Z utworów powierzchniowych wysoczyzny denno-morenowej - glin zwałowych i piasków lodowcowych, wykształciły się **gleby brunatne wylugowane i brunatne wylugowane kwaśne**, które zalegają na piaskach gliniastych lekkich, piaskach słabogliniastych i piaskach luźnych. Gleby mineralno-organiczne - **gleby mułowo-torfowe** (zalegające na piaskach słabogliniastych) występują 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. Obszar objęty opracowaniem leży poza obrębem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP).

Roślinność rzeczywistą obszaru opracowania stanowią głównie tereny zieleni urządzonej (wokół placów, posesji i instytucji), zieleń nieurządzona (roślinność synantropijna i ruderalna), szpalery i pojedyncze drzewa, a także roślinność przydomowych ogródków. Zbiorowiska synantropijne i ruderalne rozpowszechnione są na całym obszarze przy zabudowaniach i ogrodzeniach oraz w przydomowych ogródkach.

Na **faunę** tego terenu, składa się jedynie ornitofauna bytująca w ogródkach i w pobliżu niektórych zabudowań. Można spotkać tu gatunki takie jak: kruk, gawron, sikora bogatka, wróbel, szpak i sroka. Wszystkie wymienione powyżej ptaki objęte są ochroną gatunkową.

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 obszar opracowania położony 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.

Obszar opracowania jest w całości terenem zantropogenizowanym i pozbawionym naturalnej szaty roślinnej. To teren zurbanizowany, który jest mało stabilny, wykazujący małą odporność na degradację i niedużą 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. 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.

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.

Propozycje wprowadzenia nowych funkcji terenu w ekofizjografii ograniczono jedynie do zagospodarowania „pustych” przestrzeni miasta, położonych przy ul. Górnej, zielenią urządzoną. Niezgodność w projektowanych funkcjach obszaru istnieje właśnie na tych obszarach. W opracowaniu ekofizjograficznym część terenu 16 MW,U, 17 U,MW i 20 MW,U zaproponowano aby przeznaczyć pod zieleń urządzoną. W projekcie planu proponuje się tereny te przeznaczyć pod zabudowę, co pociągnie za sobą zniszczenie części środowiska glebowego i szaty roślinnej (głównie roślinności ogródka przydomowego i trawników).

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

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

Zapisy projektu planu są także zgodne 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” nr 30) oraz wpisane do rejestru zabytków woj. Zachodniopomorskiego pod nr: 438 (Stare Miasto), 439 (Ratusz), 191 (Kościół Św. Trójcy i dzwonnica oraz Cmentarz przykościelny) z 19.03.1965 r.

7.3. Ocena skuteczności ochrony różnorodności biologicznej

W granicach terenu objętego planem, który jest obszarem intensywnie zurbanizowanym i zabudowanym, nie występują cenne zbiorowiska roślinne i stanowiska chronionych gatunków zwierząt ani też roślin. Przeważająca część terenu zajęta jest przez budynki mieszkalne, usługowe, gospodarcze oraz place, ulice, chodniki i parkingi. Niewielką część tego terenu stanowią ogródki przydomowe, trawniki oraz zieleń urządzona. Mimo to, iż nie są to tereny bioróżnorodne, różnorodność form życia będzie chroniona i regulowana poprzez wytyczoną powierzchnię biologicznie czynną. Według zapisów uchwały do planu tereny 1 MN,U mogą zostać zagospodarowane zielenią urządzoną w ok. 30 %. Narzucony procent powierzchni udziału zieleni na tych działkach powinien wiązać się z zachowaniem bioróżnorodności organizmów żywych zasiedlających opisywany teren. Powinno to zapewnić także możliwość migracji fauny lokalnym korytarzem ekologicznym, biegnącym wzdłuż rzeczki Czaplinecka Struga.

Na pozostałym obszarze objętym projektem planu wszazrze udział powierzchni biologicznie czynnej jest niewielki, zazwyczaj obejmuje 5% powierzchni działki, ale pozwoli ona na zachowanie dotychczasowych powierzchni zielonych.

Istotne jest, aby wprowadzana zieleń 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 nowego ładu przestrzennego oraz uregulowanie przeznaczenia niektórych terenów. Nową zabudowę starano się harmonijnie wkomponować w krajobraz, która w możliwie najmniejszym stopniu spowoduje negatywne skutki dla środowiska przyrodniczego zarówno terenu, jak i jego otoczenia. Teren ten pełni głównie funkcję mieszkaniową (jedno i wielorodzinną) i usługową (m.in. administracji i kultu religijnego). Proporcje pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania a pozostałymi terenami w projekcie planu wydają się być zachowane.

Zabudowa ma tu charakter dość intensywny, jednak trzeba mieć na uwadze fakt, iż jest to centrum miasta. Dla poszczególnych terenów projekt planu wyznacza obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnych, które wahają się od 5% do 30%.

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.

Tak jak już wielokrotnie wspomniano wcześniej omawiany obszar jest dość intensywnie zagospodarowany i mówiąc o zasobach przyrody można mieć na myśli jedynie niewielkie powierzchnie z odsłoniętą glebą lub też tereny zagospodarowane zielenią urządzoną. Ochrona środowiska natomiast sprowadzać się będzie tu do ochrony powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi i gleb.

Do ustaleń, które mimo proponowanego zagospodarowania poszczególnych terenów projektu planu mają przyczynić się do ochrony zasobów przyrody i wynikają z potrzeb ochrony środowiska należą:

- zakaz lokalizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z zabudową mieszkaniową oraz usług turystyki nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w *Prawie ochrony środowiska*, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), uciążliwych obiektów rozrywkowych, piekarni;
- ustalenie powierzchni biologicznie czynnych;
- nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach na terenie parcel i odprowadzania ich zgodnie z polityką odpadową miasta na składowisko odpadów;
- nakaz doprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- nakaz doprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej.

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 grunty rolne i leśne, ani też gleby chronione w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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 chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”,
- obszar otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego.

Brak negatywnych oddziaływań w wyniku realizacji ustaleń projektu planu dla wymienionych form ochrony wynika głównie z charakteru wprowadzanych funkcji terenu i proponowanego zagospodarowania (brak inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko). Negatywne skutki projektu planu, które przedstawiono w rozdziale 4 i 5 nie będą miały wpływu na stan i jakość istniejących 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”.

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 nieożywioną oraz krajobraz, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego proponuje się następujące rozwiązania i zalecenia:

- 1) ze względu na lokalizację na terenie: Obszaru Natura 2000 „Ostoja Drawska” PLB 320019 i Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie” nakazano, aby realizacja inwestycji uwzględniała zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody,
- 2) nakazano odpowiednie pielęgnowanie zieleni miejskiej,
- 3) ustalono zakaz obetonowywania drzew przyulicznych,

- 4) narzucono wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej, powiązaną z istniejącymi systemami gminnymi, oraz podłączenie do niej terenów w zakresie: wodociągu, sieci energetycznej oraz gazociągu,
- 5) nakazano doprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 6) nakaz doprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- 7) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach na terenie parcel i odprowadzania ich zgodnie z polityką odpadową miasta na składowisko odpadów;
- 8) zakaz lokalizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z zabudową mieszkaniową oraz usług turystyki nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w *Prawie ochrony środowiska*, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
- 10) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), uciążliwych obiektów rozrywkowych, piekarni;
- 11) przy projektowaniu obiektów budowlanych nakazano zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi,
- 12) dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - ustalono obowiązek zachowania skali zabudowy i gabarytów budynków, co dotyczy zarówno wysokości budynków jak i szerokości frontów budynków; skala i gabaryty budynków nie mogą przekraczać parametrów zabudowy historycznej w bezpośrednim sąsiedztwie lub w ramach danego terenu; zapis ten nie dotyczy akcentów architektonicznych (np. wieżyczek);
 - dla nowej zabudowy i zabudowy podlegającej przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie ustalono obowiązek zachowania tradycyjnej geometrii dachów – dachy pochyłe dwu- lub wielospadowe, w tym mansardowe;
 - nakazano nadbudowę o dodatkową kondygnację (w ramach poddasza użytkowego) budynku o niskich walorach przestrzennych oznaczonego na terenie 3Ut,U;
 - dopuszczono realizację dachów pochyłych dwu lub wielospadowych oraz rozczłonkowanie elewacji budynków o niskich walorach przestrzennych oznaczonych na terenie 5MW,U; 7MW,U i 18U,MN (podział elewacji na szerokości, zróżnicowanie wysokości górnej krawędzi elewacji i dachów) z dostosowaniem detalu przebudowywanych budynków do otaczającej zabudowy o walorach zabytkowych;

- geometria dachów i nachylenie połaci dachowych określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów przy czym:
 - dopuszczono stosowanie dachów płaskich lub pochyłych jednospadowych dla budynków garażowych,
 - dopuszczono przekroczenie maksymalnego kąta pochylenia połaci dachowych w przypadku realizacji dachów mansardowych do 70°;
- dopuszczono lokalizację budynków wyłącznie garażowych o wysokości 1 kondygnacji, nie wyższej niż 5 m;
- nakazano, aby budynki garażowe realizowane w głębi działek przy ich wspólnych granicach bocznych i tylnych, miały jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe);
- ustalono likwidację zabudowy gospodarczej oraz substandardowych i tymczasowych pawilonów usługowych (oznaczonych na rysunku zmiany planu);
- zakazano budowy garaży blaszanych;
- nakazano lokalizować nową zabudowę, rozbudowywane części budynków wg obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku zmiany planu;
- dopuszczono wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,5 m,
 - innych elementów tj. daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice: do 1,0 m,
 - linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych
 - poza budynkami;
- zakazano realizacji nośników reklamowych wolnostojących;
- ustalono zakaz umieszczania reklam powierzchniowych w formie tablic natynkowych, banerów i neonów;
- dopuszczono stosowanie szyldów na budynkach głównych w postaci szyldu w formie wypukłego liternictwa umieszczanego na elewacji lub szyldu w formie tablicy semaforowej, stylizowanej, mocowanej do elewacji obiektów o powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 1 m² na jeden lokal usługowy, dostosowaną formą i stylem do kompozycji i detalu elewacji i dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek, do których posiada się tytuł prawny do prowadzenia działalności;

- ustalono, aby zespoły budynków o niskich walorach przestrzennych (w zabudowie blokowej) przebudować w sposób jednorodny dla całego zespołu;
- zakazano 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 (w przypadku przedmiotowego projektu planu dotyczy to inwestycji celu publicznego).

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