

BURMISTRZ ZALEWA

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych nad jeziorem Jeziorak
w miejscowości Skitławki, w obrębie ewidencyjnym Śliwa,
w gminie Zalewo

Opracowanie:

mgr Sławomir Flanz

Zalewo, wrzesień 2023 r.

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	3
II. CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA	4
III. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH , POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI ORAZ CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	6
IV. OCENA ZAGROŻEŃ I STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU	10
V. PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU	31
VI. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	32
VII. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU .	41
VIII. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO	41
IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	42

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt. 1 w/w ustawy prognoza oddziaływania na środowisko zawiera:

- informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
- informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
- streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.

Procedurę opracowania rozpoczęła uchwała Nr XXXIII/273/21 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 8 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego dwa tereny położone nad północno-wschodnim brzegiem jeziora Jeziorak.

Celem opracowania planu jest stworzenie warunków do lokalizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług turystyki i zieleni.

Podstawę prawną dla proponowanych w prognozie działań ochronnych, rozwiązań i wskazań stanowi Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094) oraz ustawy szczegółowe i przepisy wykonawcze w zakresie: prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminach, ochrony zabytków, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

Niniejsza prognoza jest elementem przeprowadzenia **strategicznej oceny oddziaływania na środowisko** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

II.CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA

Celem opracowania prognozy jest określenie i ocena przewidywanych skutków wpływu na środowisko, które mogą wynikać z wprowadzenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ustaleń dla terenów o następujących przeznaczeniach podstawowych:

- 1) ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- 2) UT – terenu usług turystyki,
- 3) ML-UT – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,
- 4) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 5) ZN – tereny zieleni naturalnej,
- 6) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 7) KDD – tereny dróg dojazdowych,

W prognozie oddziaływania na środowisko zostaną przedstawione rozwiązania alternatywne eliminujące lub ograniczające negatywny wpływ planowanego zainwestowania na środowisko, jak również rozwiązania alternatywne o możliwym większym oddziaływaniu niż projekt planu.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu określa, analizuje i ocenia:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
- przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne - z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Podstawę prawną dla proponowanych w Prognozie działań ochronnych, rozwiązań i wskazań stanowi art. 51 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Prognoza przedstawia:

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

W niniejszej prognozie uwzględniono zapisy zawarte w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie (pismo WSTE.411.36.2022.BW z dnia 17 maja 2022 r.) oraz opinii sanitarnej Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Iławie (pismo ZNS.9022.1.7.2022 z dnia 4 maja 2022 r.). Zakres i stopień szczegółowości prognozy został określony jako zakres przewidziany w art. 51 ust 2 i art. 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Z pisma wynika, że z uwagi na położenie terenu objętego planem przy jeziorze Jeziorak oraz na terenach zadrzewionych należy zwrócić szczególną uwagę na zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych oraz zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Niezbędne jest scharakteryzowanie stanu poszczególnych komponentów środowiska w szczególności klimatu akustycznego, czystości powietrza, gleby, wód gruntowych i powierzchniowych.

Prognozę sporządzono w oparciu o metody polegające na analizie istniejącego i planowanego zainwestowania, tj. terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług turystyki, zieleni i wód powierzchniowych oraz dróg dojazdowych.

Uwzględniono stan i zagrożenia środowiska w zakresie poszczególnych elementów środowiska oraz projekcję tego stanu przy zachowaniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu na podstawie wykonanego wyprzedzająco na potrzeby opracowania ekofizjograficznego. Dokonano analizy dotychczasowych zagrożeń środowiska i zmian stanu środowiska na obszarze opracowania i w jego otoczeniu w ostatnich kilku latach. Uwzględniono położenie obszaru opracowania względem obiektów i terenów podlegających ochronie, w szczególności na mocy ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków.

Ocena zawiera identyfikację przewidywanych typowych zmian i przekształceń na terenie dotychczas w zdecydowanej większości niezabudowanym.

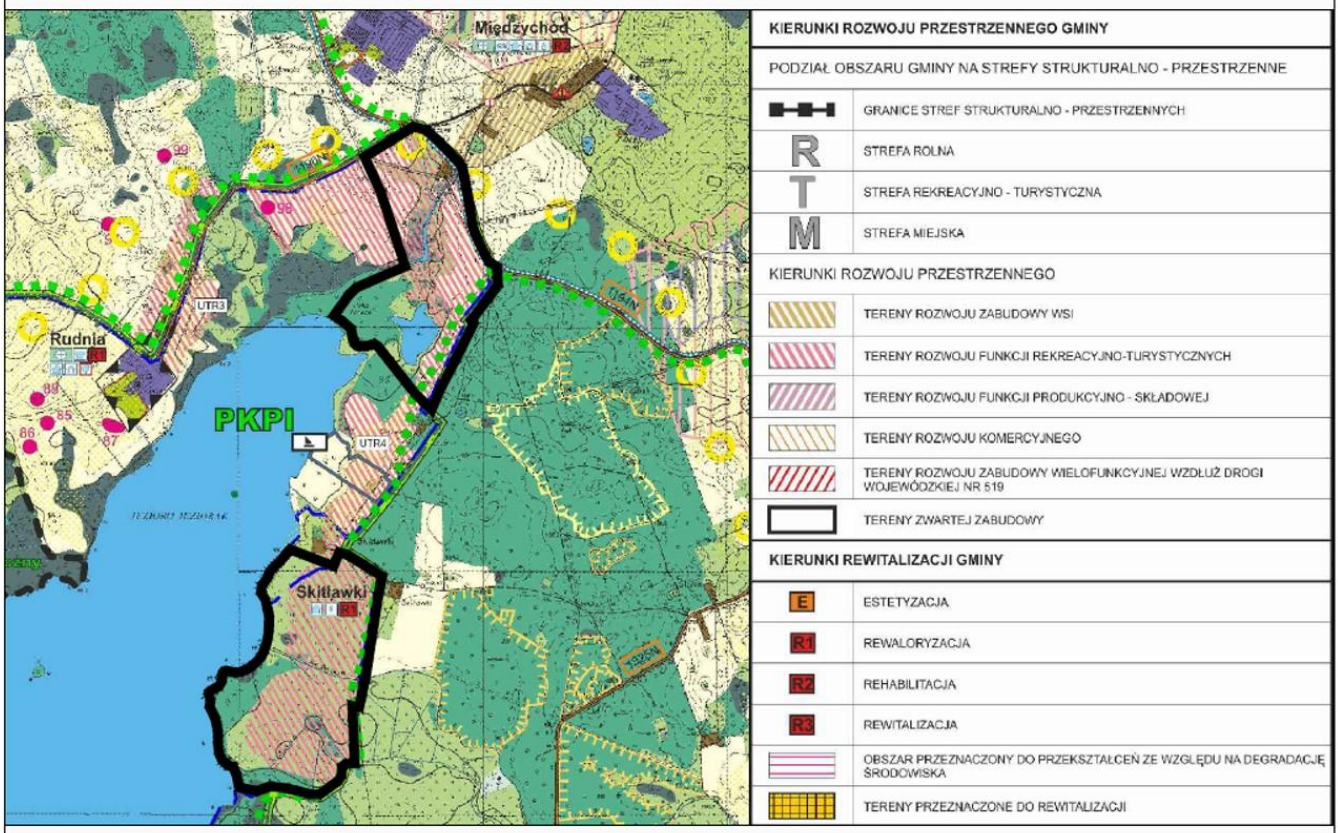
Szczególnie pomocne były następujące materiały:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem Jeziorak w miejscowości Skitławki, w obrębie ewidencyjnym Śliwa, w gminie Zalewo, Burmistrz Zalewo, sierpień 2023 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem Jeziorak w miejscowości Skitławki, w obrębie ewidencyjnym Śliwa, w gminie Zalewo, Sławomir Flanz, Izabela Budzyńska, sierpień 2023 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zalewo (Uchwała Nr XI/78/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 24 czerwca 2015 r.),
- Raporty o stanie środowiska województwa pomorskiego, GIOŚ Gdańsk,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie pomorskim, WIOŚ Gdańsk,
- Uwarunkowania przestrzennego rozwoju obszarów wiejskich województwa pomorskiego, Departament Rozwoju Przestrzennego i Regionalnego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego, Biuro Planowania Przestrzennego w Słupsku,
- Mapy glebowo-rolnicze w skali 1:5000,
- Mapa sozologiczna w skali 1:50000,
- Mapa hydrograficzna w skali 1:50000,
- <http://mapa.korytarze.pl/>
- Dane Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku,
- Dane Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Gdańsku,
- Dane i materiały Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku,
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50000, geoportal.gov.pl,
- Materiały i obserwacje własne z wizji lokalnych.

III. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH, POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI ORAZ CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny, dla których nie obowiązuje dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zalewo obszar objęty opracowaniem znajduje się w większości na terenach rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznych. Ilustruje to fragment rysunku „Kierunki” Studium.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZALEWO



Rys. 1 Rejon opracowania na tle mapy „Kierunki” Studium ... miasta i gminy Zalewo

Projekt planu stanowiący przedmiot niniejszej prognozy przewiduje na obszarze przeznaczenie terenów pod: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług turystyki, zieleni i wód powierzchniowych oraz dróg dojazdowych.

Dla poszczególnych terenów ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zestawiono je w poniższej tabeli.

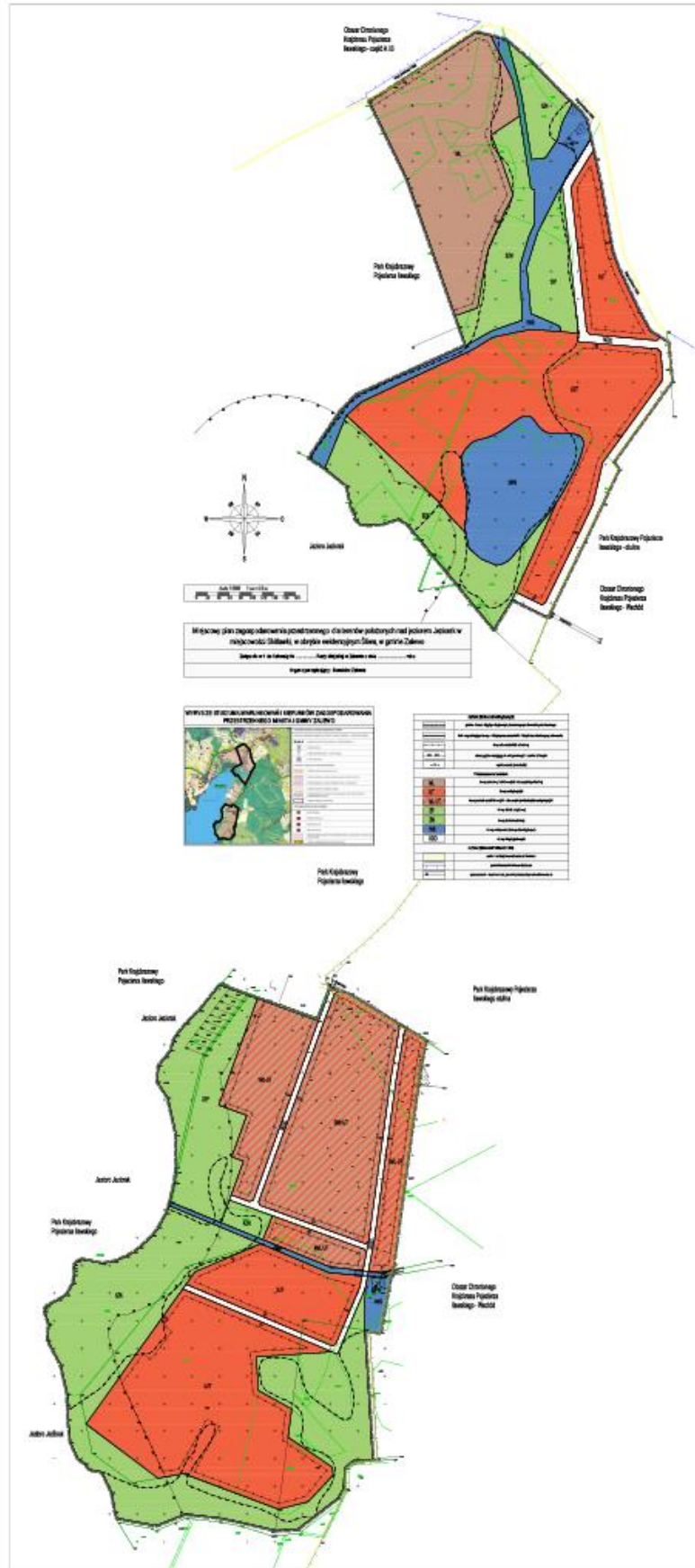
Symbole terenów	Intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy
1ML	0,0 - 0,3	80%	10%	8,0 m
1ML-UT, 2ML-UT, 3ML-UT, 4ML-UT	0,0 - 0,3	80%	13%	10,0 m
1UT, 2UT, 4UT, 5UT	0,0 - 0,4	80%	15%	12,0 m
1ZP, 2ZP	0,0 - 0,1	90%	5%	5,0 m

Dodatkowo, dla terenów ML, ML-UT, UT ustalono:

- realizację elewacji zabudowy wyłącznie z materiałów naturalnych, cegły, drewna, kamienia, tynku w kolorystyce bieli, beży, szarości oraz ugrów z palety barw o niskim nasyceniu,
 - kolorystykę dachów w tonacji szarości i grafitu z wyłączeniem dachów płaskich,
 - nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej, za wyjątkiem dachów płaskich,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 3000 m², dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - 5000 m², dla zabudowy usługowej,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - tereny znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zachowanie i ochronę wartościowej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych, wycinka w przypadku złego stanu fitosanitarnego zgodnie z przepisami odrębnymi, lub realizacji zagospodarowania zgodnego z planem. Ustala się zasadę kompensacji przyrodniczej w stosunku 1:1 (jedno drzewo wycięte : jedno nowe nasadzenie) z zastosowaniem rodzimych gatunków i uwzględnieniem warunków siedliskowych;
 - zaopatrzenie w wodę: z gminnego systemu wodociągowego lub indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzenie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- Dla terenów UT dodatkowo ustalono:
- liniowe przegrody terenowe muszą umożliwiać migrację zwierząt,
 - nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu urządzeń umożliwiających swobodny przepływ wód opadowych i roztopowych w kierunku jeziora.

Ustalenia zapisane w projekcie planu korespondują z wnioskami i wytycznymi wynikającymi z opracowanej wcześniej dokumentacji ekofizjograficznej.

Ilustruje to rysunek projektu planu sporządzony w skali 1:1000.



Rys. 2 Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

IV. OCENA ZAGROŻEŃ I STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU

Obszar objęty projektem planu obejmuje dwa średniej wielkości tereny położone nad północno-wschodnim brzegiem jeziora Jeziorak w miejscowości Skitławki. Teren północny ma powierzchnię około 38 ha, a południowy około 45 ha. Mają zwarty kształt. Są nieznacznie wydłużone w kierunku południkowym. Pod względem użytkowania gruntów przeważają grunty orne i trwałe użytki zielone. Granice obu terenów są w większości czytelne w terenie.

Według ewidencji gruntów działki w przeważającej części stanowią grunty orne i trwałe użytki zielone klas bonitacyjnych V i VI. Część zajmują tereny zadrzewień oraz lasy. Na terenie północnym znajduje się sztuczny zbiornik wodny. Na tym terenie znajdują się pozostałości dawnego siedliska. Teren południowy jest niezabudowany.

Obszar opracowania nie posiada bezpośredniego dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren północny posiada dość dobrą dostępność komunikacyjną. Teren południowy jest trudno dostępny.

Lokalizację obszaru przedstawia załącznik graficzny z uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz fragmenty ortofotomapy rejonu opracowania.



Rys. 3 Lokalizacja obszaru opracowania na tle mapy uchwały „intencyjnej”



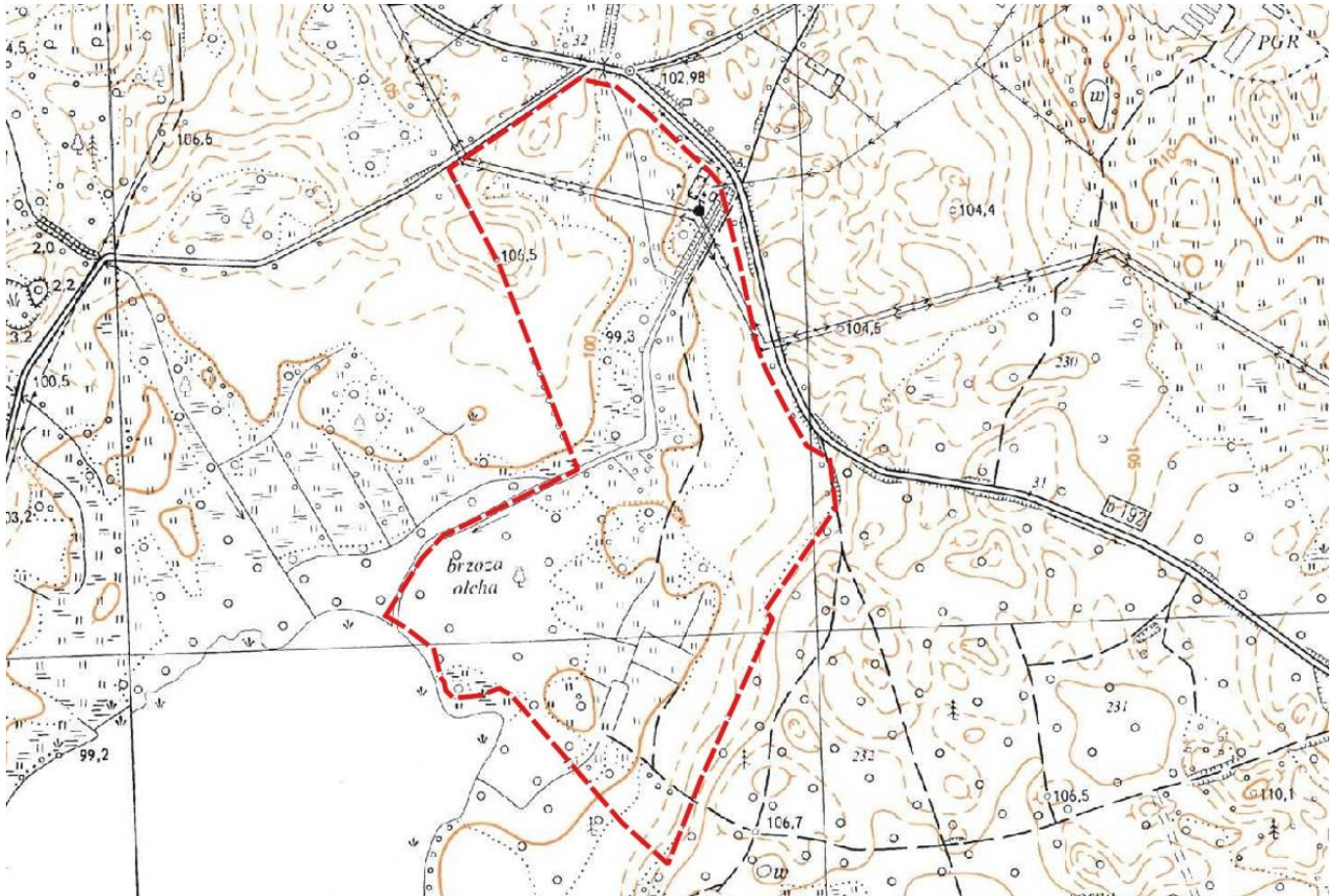
Rys. 4a Północy teren obszaru opracowania na tle ortofotomapy (geoportal.gov.pl)



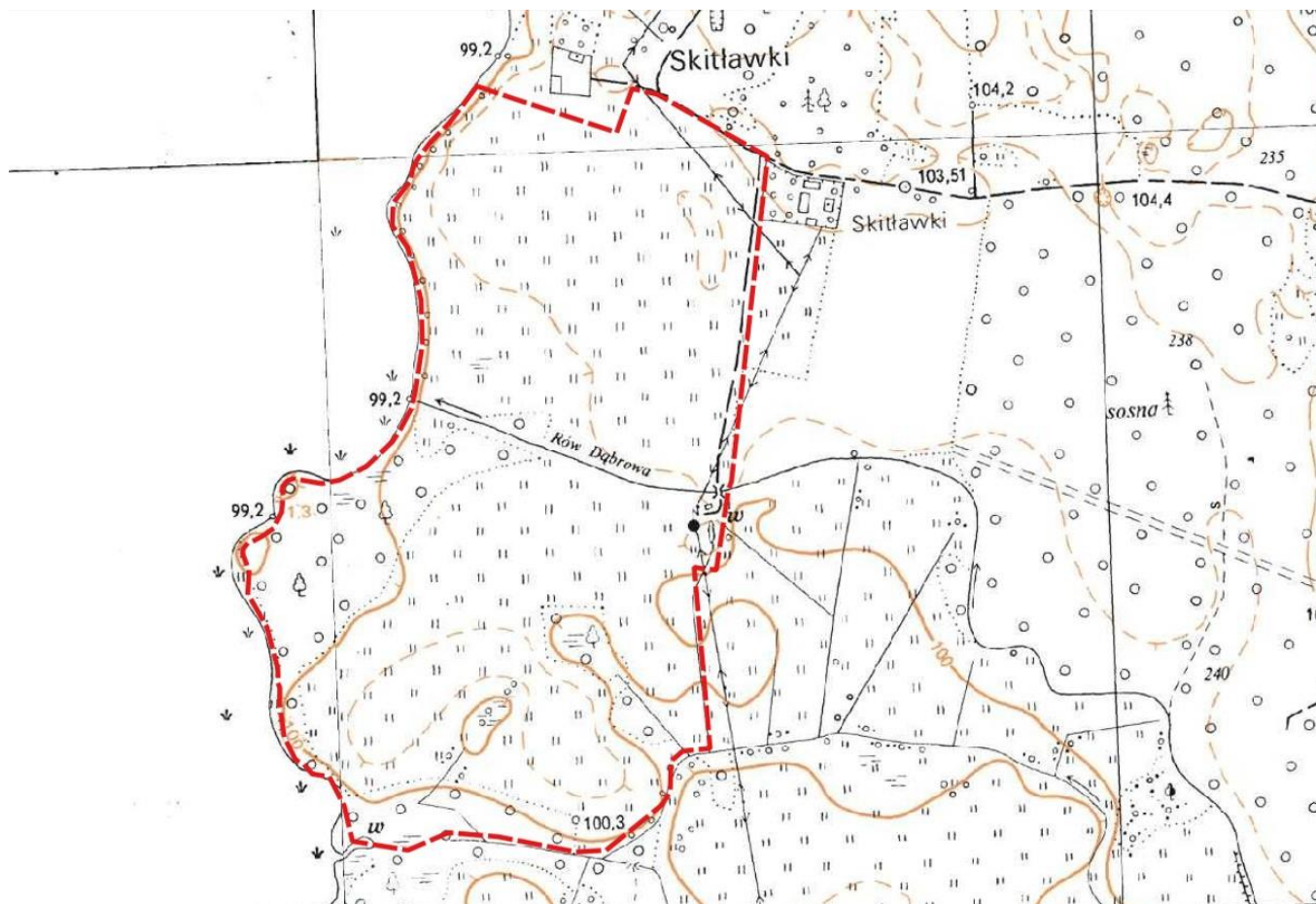
Rys. 4b Południowy teren obszaru opracowania na tle ortofotomapy (geoportal.gov.pl)

Otoczenie obszaru opracowania stanowią tereny o różnym sposobie użytkowania. Generalnie od południa, wschodu i północy są to tereny użytkowane rolniczo i enklawy leśne, a od zachodu – jezioro Jeziorak.

Użytkowanie gruntów obrazuje fragment mapy topograficznej



Rys. 5a Północy teren obszaru opracowania na tle mapy topograficznej (geoportal.gov.pl)



Rys. 5b Południowy teren obszaru opracowania na tle mapy topograficznej (geoportal.gov.pl)

Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru ilustrują fotografie wykonane przez autora projektu planu miejscowego.



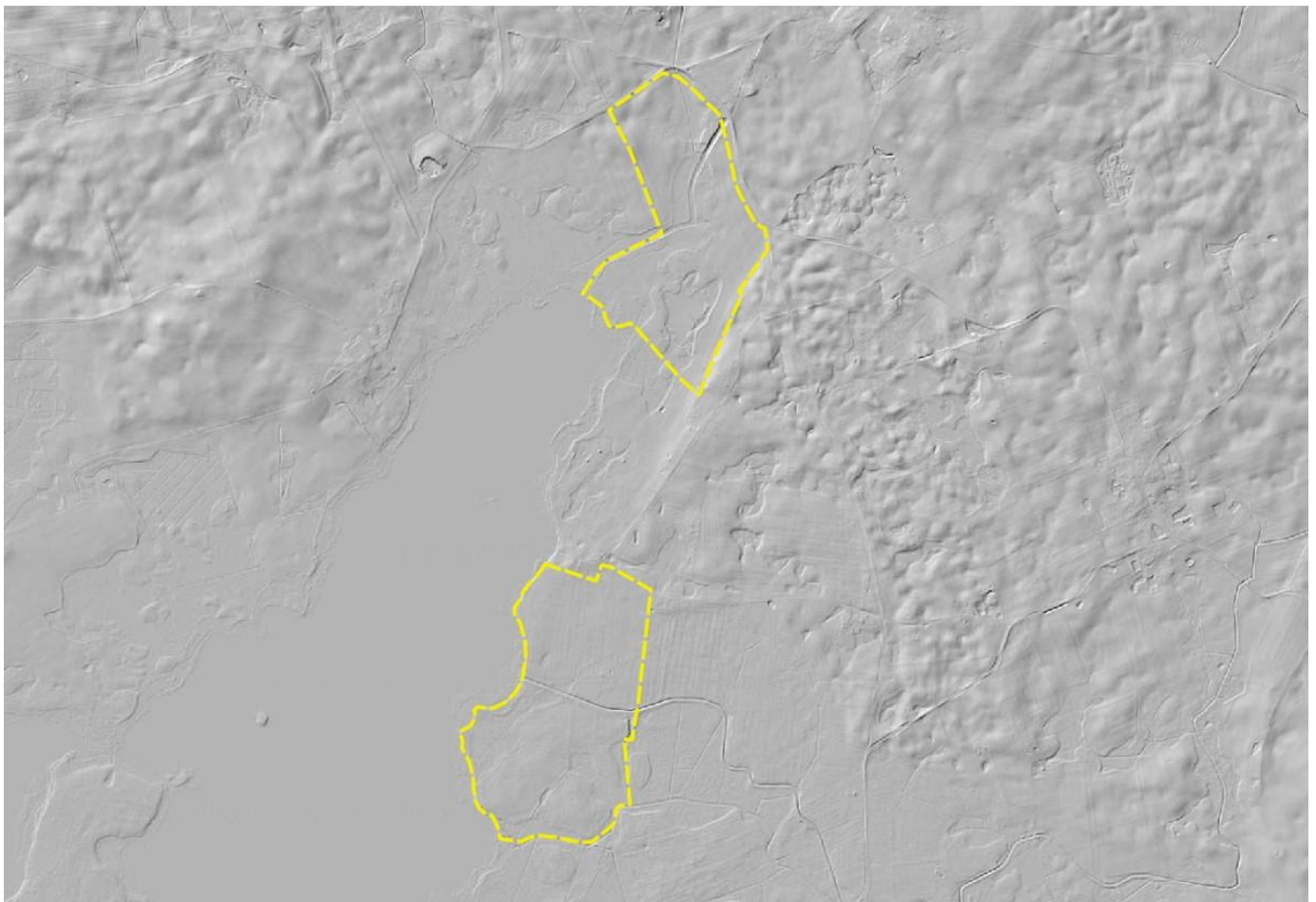


Według podziału fizycznogeograficznego Polski na regiony fizycznogeograficzne J. Kondrackiego, zmodyfikowanego w 2018 r. przez zespół pod kierunkiem J. Solona i J. Borzyszkowskiego obszar objęty projektem planu leży w obrębie mezoregionu 314.93 Równina Iławska w pobliżu jej granicy z mezoregionem 314.91 Pojezierze Dzieżgońsko-Morańskie. Równina Iławska cechuje się niewielkim zróżnicowaniem hipsometrycznym, ma jednak wyjątkową specyfikę z uwagi na bardzo długą i dobrze rozwiniętą formę rynnową jeziora Jeziorak. W otoczeniu tej formy występują powierzchnie sandrowe, lokalnie również faliste wysoczyzny moreny dennej, a w części wschodniej niewielkie wzniesienia moren

czołowych. Powierzchniowe osady litologiczne w części północnej tworzą głównie piaski i żwiry wodnolodowcowe. W sąsiedztwie rynny jeziora Jeziorak występują piaski, miejscami mułki kemów i form akumulacji szczelinowej. Dna dolin i rynien glacialnych wyścielają osady holocenijskie – torfy, namuły, piaski i mułki rzeczne. Wśród gleb największy udział mają wytworzone z glin zwałowych, pyłów i piasków naglinowych gleby płowe, w tym płowe zerodowane. Lokalnie, w dolinach i obniżeniach, występują gleby torfowe.

Analizowany obszar znajduje się w obrębie niższego poziomu sandrowego. Znajduje się na wysokościach od 99,2 do 102 m n.p.m., tylko w części północno-zachodniej terenu północnego znajduje się wyniesienie mineralne o wysokości 106,5 m n.p.m. W ujęciu szczegółowym przeważająca część obszaru znajduje się w obrębie zagłębienia rynny jeziornej, która w przeszłości stanowiła część zatoki jeziora Jeziorach. Rzeźba obszaru charakteryzuje się nieznacznym urozmaiceniem hipsometrii. Deniwelacje nie przekraczają wartość 2 m, tylko w terenie północnym lokalnie dochodzą do 4-5 m. Z tego względu warunki hipsometryczne nie stanowią ograniczenia dla lokalizacji zabudowy.

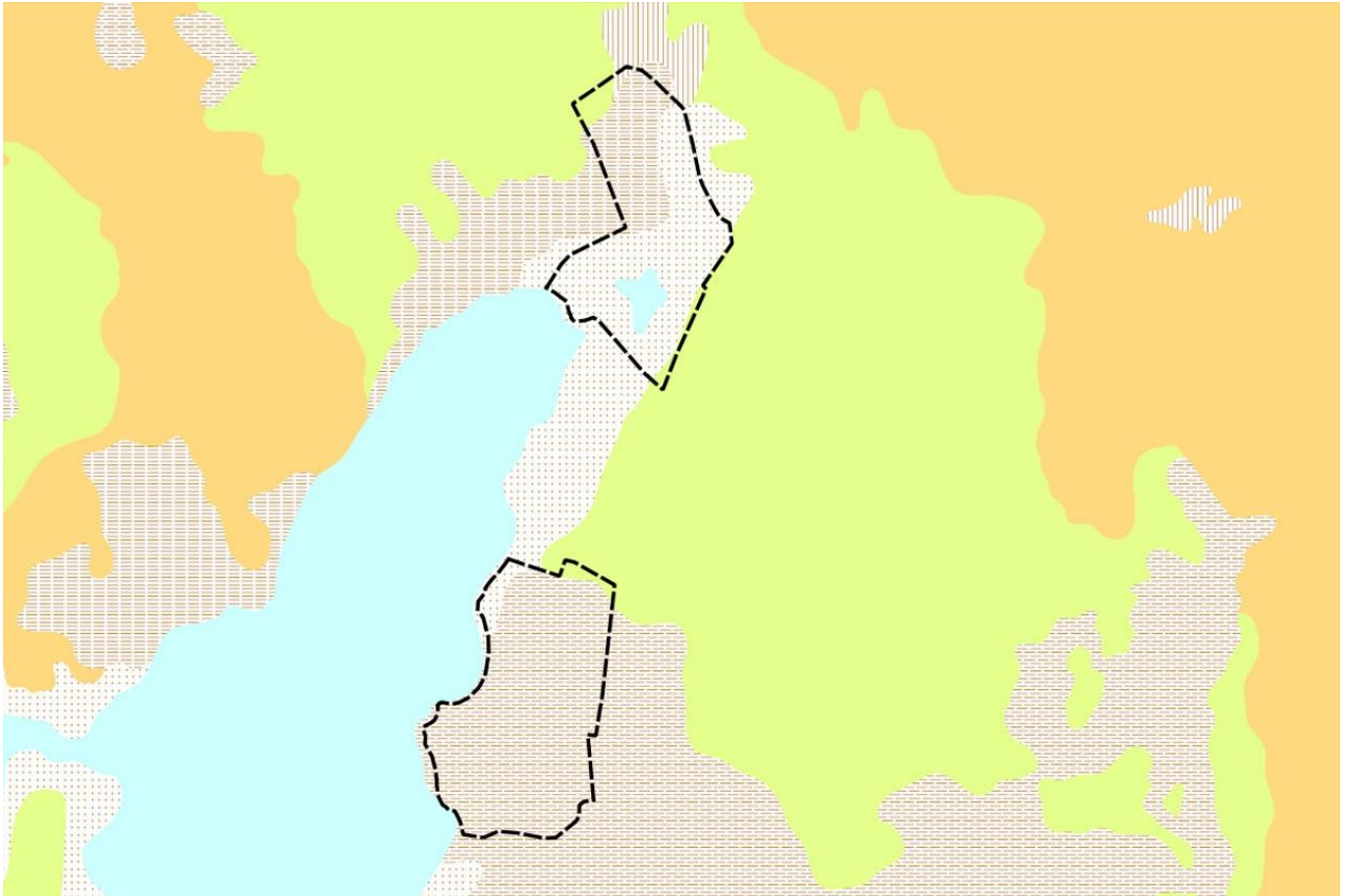
Ilustruje to rysunek rzeźby terenu rejonu obszaru opracowania.



Rys. 6 Rejon opracowania na tle mapy „cieniowanie”(geoportal.gov.pl)

Budowa geologiczna analizowanego obszaru jest urozmaicona. Na całym obszarze występują osady czwartorzędowe wykształcone adekwatnie do litologii i hipsometrii. Na powierzchni terenu północnego znajdują się osady piaszczyste, piaszczysto-mułkowe i torfowe. Na powierzchni terenu południowego przeważają zdecydowanie utwory torfowe.

Ilustruje to szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50000.



Rys. 7 Rejon opracowania na tle szczegółowej mapy geologicznej(geoportal.gov.pl)

Osady piaszczyste i piaszczysto-mułkowe są utworami pochodzenia mineralnego. Są zwarte i nieuwodnione. Nadają się do zabudowy. Osady torfowe cechują się różnym stopniem uwodnienia. Na terenach nisko położonych (praktycznie w poziomie średniego stanu wód jeziora Jeziorak) występują osady torfowe lub torfowo-mułowe z płytko zalegającą wodą gruntową. Nie nadają się do zabudowy. Zasięg przestrzenny tych osadów pokazano na załączniku graficznym do niniejszego opracowania. Tereny położone nieco wyżej mogą być dostępne do zabudowy, lecz wymaga to przeprowadzenia szczegółowych badań geotechnicznych podłoża z określeniem stabilności gruntu.

Na obszarze objętym analizą i w jego najbliższym sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin. Osady torfowe (wapno łąkowe), których eksploatacja doprowadziła do powstania zbiornika wodnego na terenie północnym prawdopodobnie była prowadzona w sposób nieuregulowany prawnie.

Obszar jest w niewielkiej części przekształcony antropogenicznie. Na terenie północnym znajdują się pozostałości dawnej zabudowy infrastruktury technicznej, zbiornik powyrobiskowy oraz sztucznie wykopany kanał. Na terenie południowym znajduje się budynek infrastrukturalny, przekształcony przez człowieka odcinek rowu Dąbrowa.

Należy stwierdzić, że warunki geologiczno-gruntowe stanowią częściowe ograniczenie dla lokalizacji zabudowy.

Typy gleb na obszarze opracowania są pochodną litologii osadów powierzchniowych. Obszar położony jest głównie w obrębie części dna dawnej zatoki jeziora, gdzie w okresie holocenu akumulowane były utwory akumulacji jeziornej. Są to w dużej części osady organiczne (torfowe i mułowo-torfowe). Na tego typu osadach wykształciły się gleby torfowe i mułowo-torfowe. Gleby są stale lub okresowo uwodnione. Odnaczają się one niską przydatnością rolniczą. Większość z nich to pastwiska i łąki V i VI klasy bonitacyjnej. Część zajmują nieużytki rolnicze. Na terenach utworów piaszczystych wykształciły się gleby bielicoziemne. Są to głównie grunty orne VI klasy bonitacyjnej.

Część obszaru zajmują zadrzewienia na gruntach ornych oraz na trwałych użytkach zielonych. Niewielki fragment zajmują lasy.

Obszar opracowania jest zróżnicowany pod względem typów roślinności. Niewielka część terenu jest użytkowana rolniczo. Lokalnie występują agrocenozy pól uprawnych. Na terenach trwałych użytków zielonych występuje roślinność zielna w postaci muraw, które głównie stanowią wiechlinowate, perz i bylice oraz pojawiające się samosiewy wierzby, topoli, brzozy, osiki i innych. W najniższej położonych częściach obszaru występuje roślinność związana za środowiskiem wodno-błotnym. Na tego typu roślinność łąkowa, bagienna i torfowiskowa reprezentowana jest w postaci traw łąkowych, trzciny i sitowia, itp.

Poza tym nad brzegami jeziora znajduje się nieciągły pas zadrzewień (wierzba, topola). Wszystkie enklawy zadrzewień oraz tereny lasu zostały oznaczone na załączniku graficznym oraz są widoczne na ortofotomapie.

Zieleń ta, mimo iż nie posiada bardzo wysokich walorów ekologicznych, stanowi strefę buforową dla jeziora Jeziorak i chroni jego wody przed migracją zanieczyszczeń. Sugeruje się, aby tereny leśne i gęstych zadrzewień wykluczyć z możliwości realizacji zabudowy.

Obszar generalnie nie jest zasobny w gatunki fauny. Tereny zadrzewień są miejscem bytowania i rozrodu ornitofauny. Spotykane są drobne gatunki ssaków. Na terenach odkrytych występuje fauna typowa dla odkrytych terenów pól, łąk i nieużytków. Ze względu na występowanie akwenu jeziora oraz powyrobiskowego zbiornika wodnego tereny te są atrakcyjne dla płazów (bytowania i migracji) – organizmów dwuśrodowiskowych, które przemieszczają się na linii jezioro – las, tereny zadrzewień. Latem bogaty jest świat owadów. Powszechne są motyle, chrząszcze i uciążliwe dla człowieka muchówki. Strefy ekotonowe są atrakcyjnym miejscem żerowania nietoperzy. Nie ma tu jednak dogodnych warunków i miejsc dla ich zimowania. Według niepublikowanych informacji na obszarze opracowania, w strefie

brzegowej jeziora Jeziorak może występować chroniony gatunek mięczaka - poczwarówka zwężona. Jest to gatunek ślimaka powszechnie występującego na terenie kraju w strefach nad brzegami jezior. W Polsce jest rzadkim gatunkiem, zasiedlającym rozproszone stanowiska, których liczba maleje. Uznaje się ją za gatunek zagrożony wyginięciem. Objęta jest ścisłą ochroną gatunkową. Do głównych zagrożeń należą osuszanie siedlisk, eutrofizacja terenów podmokłych i zmiana sposobu użytkowania gruntów (porzucenie i zarastanie pastwisk). Gatunek wymieniony jest w załączniku II dyrektywy siedliskowej. Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Iławska PLH280053 nie potwierdza występowania tego gatunku na obszarze opracowania. Występuje na dz. ew. nr: 2 (na NE od Olbrachtowa), 3204/1 i 3220/1 (na W od Siemian).

Pod względem hydrograficznym obszar objęty opracowaniem jest położony w całości w dorzeczu Drwęcy. Teren północny znajduje się w zlewni bezpośredniej jeziora Jeziorak, natomiast teren południowy objęty opracowaniem należy w 72% powierzchni do zlewni bezpośredniej jeziora Jeziorak oraz w 28% do zlewni Dąbrówki. Obie zlewnie należą do 9 poziomu zlewni.



Rys. 8 Obszar opracowania na tle zlewni (źródło: opracowanie własne na podstawie PGW)

Analizowany obszar położony jest w sąsiedztwie jeziora Jeziorak, nad zatoką Rudnia znajdującą się w obrębie Pojezierza Iławskiego. Należy ono do jezior rynnowych o urozmaiconej linii brzegowej. Jego długość wynosi 27,45 km, co czyni je najdłuższym jeziorem w Polsce.

Na terenie południowym obszaru objętego opracowaniem przepływa ciek wodny Rów Dąbrówki o długości około 14 km. Należy on do dopływu Iławki (jeziora Jeziorak).

Sieć hydrograficzną obszaru tworzą także kanały oraz znajdujący się na terenie północnym sztuczny zbiornik wodny powstały w wyniku eksploatacji torfu o powierzchni około 2,7 ha.

Zwierciadło pierwszego poziomu wód gruntowych występuje na ogół płytko. Tereny o płytkim poziomie zalegania wód gruntowych zajmują połowę terenu północnego objętego

opracowaniem a w południowej części stanowią około 20% jego powierzchni. Ich występowanie związane jest z możliwością występowania osadów organicznych bądź wkładek tych osadów w utwory mineralne. Szczegółowo oznaczono ich zasięg na załączniku graficznym. W związku z powyższym postuluje się nielocalizowanie zabudowy na obszarze objętym płytkim poziomem zaleganiem wód gruntowych.

Pod względem podziału na jednolite części wód podziemnych analizowany obszar znajduje się w zasięgu jednolitych części wód podziemnych PLGW200039. W raporcie oceny stanu jakości jednolitych części wód podziemnych z 2019 roku określono jego stan zarówno ilościowy, jak i chemiczny jako dobry. Na terenie analizowanego obszaru zidentyfikowano presję obszarową rozproszoną związaną z rolnictwem i gospodarką komunalną. W wyniku czego obszar analizy jest zagrożony nieosiągnięciem celu środowiskowego ze względu na stan chemiczny z uwagi na zanieczyszczenie azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych. Aby temu przeciwdziałać wdrożone zostaną działania mające na celu ustanowienie obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych czwartorzędowego porowego GZWP nr 210 (Iława).

Obszar objęty opracowaniem nie jest położony w zasięgu terenów narażonych na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi ani w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z regionalizacją rolniczo-klimatyczną wg R. Gumińskiego teren analizy położony jest w V dzielnicy rolniczo-klimatycznej tzw. dzielnicy mazurskiej. Okres wegetacji wynosi 175–190 dni, natomiast liczba dni z przymrozkiem 130-150 dni. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7-8 °C, a roczna suma opadów atmosferycznych waha się w granicach 600-650 mm. Wahania temperatur spowodowane są wpływem klimatu kontynentalnego. Największą sumę opadów odnotowuje się w lipcu i sierpniu, najmniejszą w miesiącach zimowych.

Najsilniejsze wiatry występują z południowego wschodu i zachodu, najsłabsze ze wschodu. Najczęściej wiatr wieje z kierunku południowo-zachodniego i południowego (ponad 35%), najrzadziej z północy i północnego zachodu (9%).

Na lokalny klimat wpływ mają: ukształtowanie powierzchni terenu, głębokość zalegania wód gruntowych, pokrycie terenu (zalesienie, tereny zabudowane), zagospodarowanie terenu, sąsiedztwo akwenów wodnych.

Obszar charakteryzuje się dobrą jakością powietrza atmosferycznego. Dominującym źródłem zanieczyszczenia powietrza na obszarze analizy jest emisja liniowa pochodząca z ruchu drogowego. Dotyczy to terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg powiatowych na terenie północnym opracowywanego obszaru. Zanieczyszczenia komunikacyjne powstają przede wszystkim w wyniku ścierania się opon pojazdów, hamulców, nawierzchni dróg oraz unosu zanieczyszczeń z powierzchni dróg, natomiast w wyniku spalania paliwa emitowane są tlenki azotu. Gmina Zalewo pod względem stref klasyfikacji powietrza położona jest w „strefie warmińsko-mazurskiej”. W ocenie za 2022 rok dotyczącej pyłu

zawieszono PM_{2,5} notowano klasę A1, tzn. że stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają poziomów dopuszczalnych. W ostatnim dziesięcioleciu linia trendu stężenia średniorocznego pyłu zawieszono PM₁₀ była spadkowa. Jednakże nadal odnotowuje się przekroczenia zarówno PM₁₀ oraz benzo(a)pirenu w stosunku do norm dopuszczalnych.

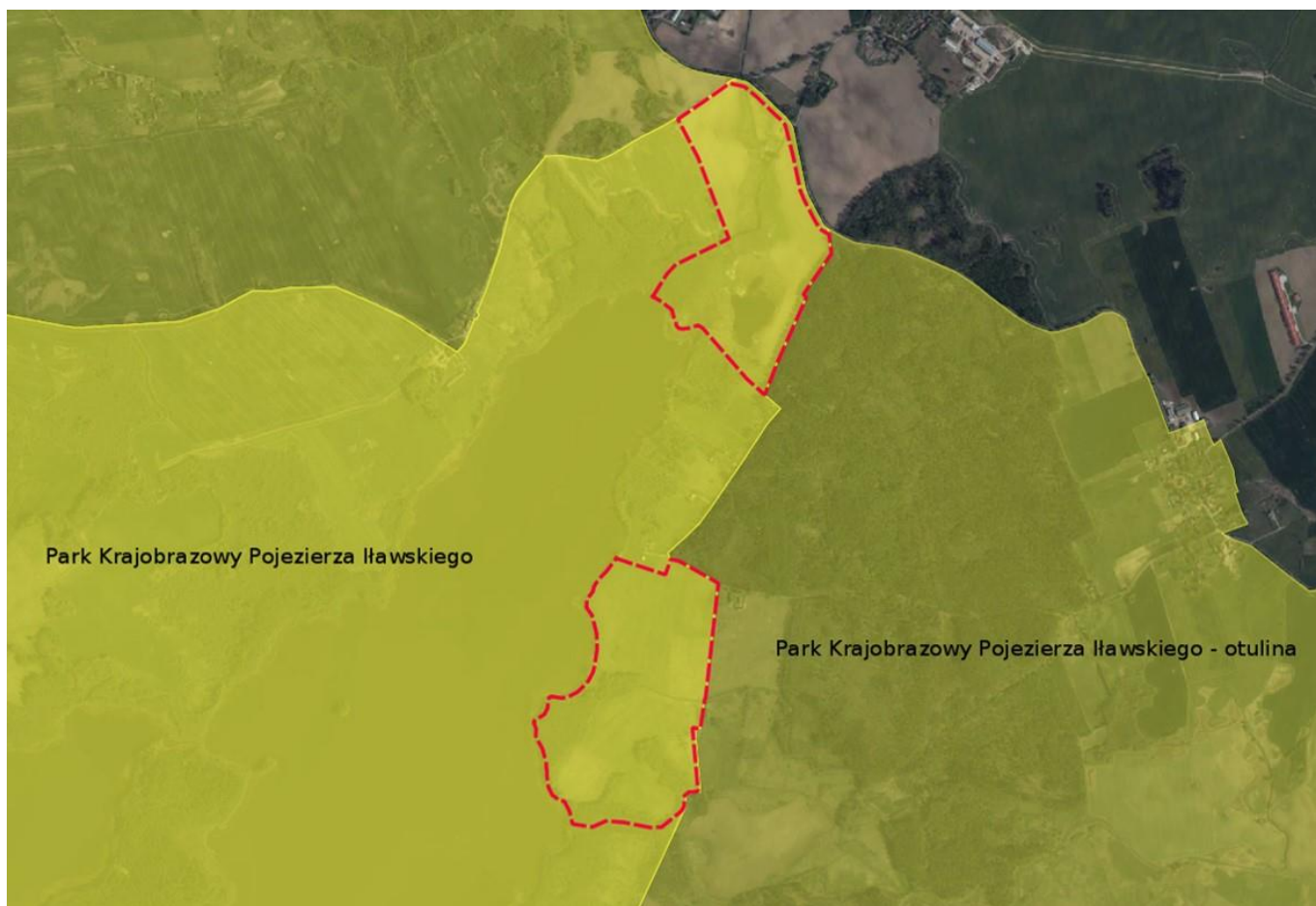
Uciążliwości akustyczne występujące na obszarze analizy mogą być związane z natężeniem ruchu drogowego lub maszyn rolniczych podczas prowadzonych prac polowych w sąsiedztwie projektowanej zabudowy mieszkaniowej oraz rekreacyjnej. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują ciągi komunikacyjne, jednakże na terenie północnym część obszaru analizy znajduje się w sąsiedztwie dwóch dróg powiatowych: 1196 N (Dobrzyki – Rudnia – Międzychód) o nawierzchni brukowej i gruntowej oraz 1194 N (Miłomłyn – Zalewo) o nawierzchni bitumicznej. Mogą zatem występować utrudnienia związane z hałasem komunikacyjnym, w szczególności dla projektowanej zabudowy zlokalizowanej na działkach przylegających bezpośrednio do dróg powiatowych.

Na analizowanym terenie nie występuje zagrożenie hałasem przemysłowym. W związku z powyższym obecnie nie stwierdza się istotnych uciążliwości związanych z hałasem. Analizowany teren cechuje się dobrymi warunkami akustycznymi.

W celu ochrony obszarów zabudowanych przed hałasem i zapewnieniu im jak najlepszego stanu akustycznego środowiska zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 r., poz. 112) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. Dlatego też ustalenia planu miejscowego muszą zapewnić zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na wymieniowych terenach.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w całości w obrębie jednej z form ochrony przyrody określonej ustawą z dnia 16 października 2004 r. o ochronie przyrody – na terenie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego. Park powstał w 1993 r. Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr XLIV/632/22 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego. z 2022 r. poz. 5673).

Ilustruje to rycina



Rys. 9 Rejon opracowania na tle Parku Krajobrazowego Pojezierza Ławskiego(geoportal.gov.pl)

Ustalono następujące szczególne cele ochrony Parku dotyczące ochrony:

- 1) wartości przyrodniczych: a) kształtowanie mozaiki krajobrazu rolniczego z licznymi zakrzaczeniami, zadrzewieniami i zabagnieniami, b) zachowanie pozostałości dużych kompleksów leśnych, bogactwa szaty roślinnej obejmującej liczną grupę chronionych i rzadkich gatunków roślin i zbiorowisk roślinnych, c) renaturalizacji na terenów zabagnionych i brzegów jezior;
- 2) wartości historycznych i kulturowych: a) zachowanie swoistego charakteru zabudowy wiejskiej, b) zachowanie tradycyjnej funkcji wsi oraz rozwój rękodzielnictwa ludowego;
- 3) walorów krajobrazowych, a) zachowanie w niewielkim stopniu przekształconego krajobrazu rolniczego.

W granicach Parku obowiązują zakazy:

1. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
2. umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego

- połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
3. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 4. pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
 5. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
 6. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
 7. budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne;
 - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
 8. likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych;
 9. utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
 10. używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Wprowadzono zakaz wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych. Zakazano niszczenia i uszkodzania obiektów o istotnym znaczeniu historycznym i kulturowym wskazanych w planie ochrony dla Parku.

Wymienione wyżej zakazy nie dotyczą:

- 1) wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych;
- 2) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;
- 3) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
- 4) realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od określonych zakazów obowiązują ponadto inne odstępstwa. W kontekście niniejszego opracowania należy wymienić odstępstwa:

- zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz parku krajobrazowego.

- zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących:

a) w dacie orzekania w przedmiocie wydania: decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, decyzji o pozwoleniu na budowę, a także innych decyzji - jeżeli są one wymagane dla realizacji danego przedsięwzięcia na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa,

b) w dacie realizacji przedsięwzięcia - jeżeli dla danego przedsięwzięcia przepisy powszechnie obowiązującego prawa nie przewidują obowiązku uzyskania decyzji, o których mowa w lit. a;

2) nie ma zastosowania do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę;

3) nie dotyczy realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, którą wydano po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony przyrody.

- zakaz, o którym mowa w pkt 7, nie dotyczy terenów objętych obowiązującymi w dniu wejścia w życie Rozporządzenia Nr 37 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2005 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego w części dotyczącej województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 140, poz. 1649, z późn. zm.) miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, wszystkie zakazy nie dotyczą:

1) wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych;

2) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;

3) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem publicznym;

4) realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "inwestycją celu publicznego".

Park Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego nie posiada ważnego planu ochrony.

Nie został dotychczas uchwalony audyt krajobrazowy dla województwa warmińsko-mazurskiego, dlatego dla obszaru projektu planu nie określa się ustaleń w tym zakresie.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania znajduje się Obszar chronionego krajobrazu Pojezierza Iławskiego.

Ilustruje to rycina.

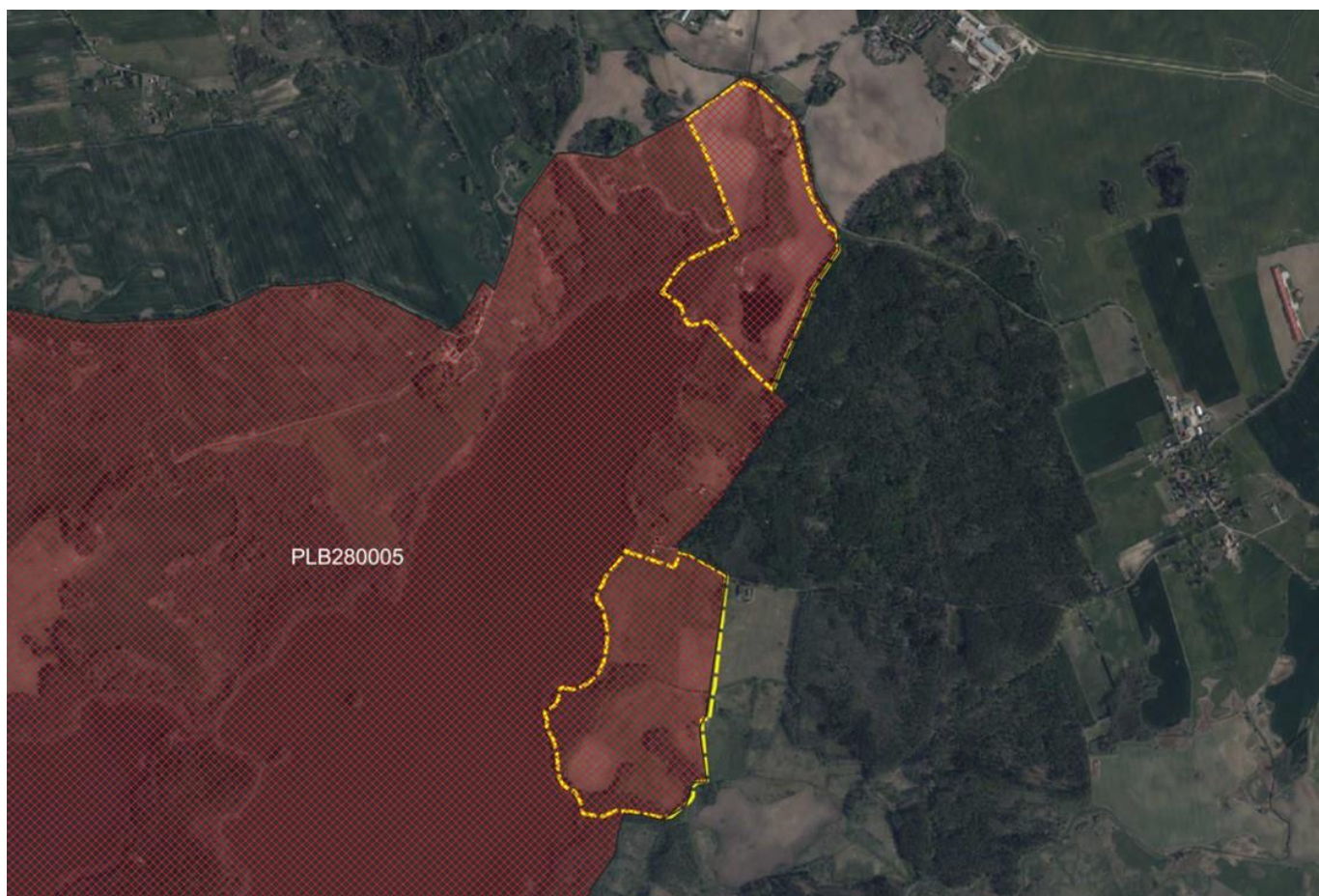


Rys. 10 Rejon opracowania na tle Obszaru chronionego krajobrazowego Pojezierza Iławskiego (geoportal.gov.pl)

Na obszarze opracowania i w jego bezpośrednim otoczeniu nie znajdują się żadne rezerваты przyrody, pomniki przyrody i użytki ekologiczne.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach obszaru specjalnego ochrony ptaków Natura 2000 Lasy Iławskie PLB280005. Obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133).

Ilustruje to rycina

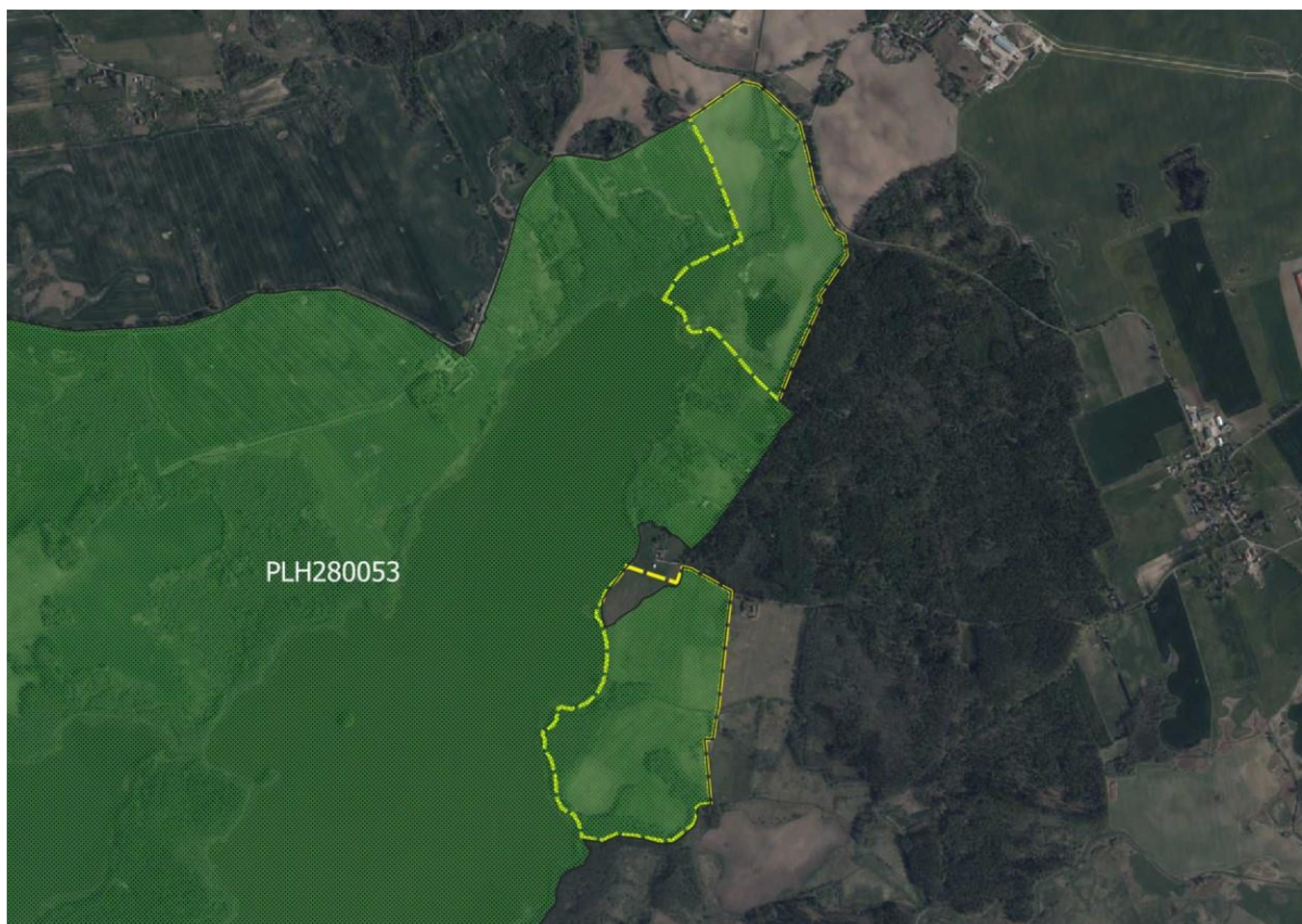


Rys. 11 Rejon opracowania na tle obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (geoportal.gov.pl)

Obszar to ostoja ptasia o randze europejskiej E 16. Występuje co najmniej 29 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 10 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). W okresie lęgowym obszar zasiedla rybołów (PCK) - co najmniej 2%-3% populacji krajowej (C6), bielik (PCK) - co najmniej 2% populacji krajowej (C6), gągoł - co najmniej 2% populacji krajowej (C3) oraz co najmniej 1% populacji krajowej (C3,C6) następujących gatunków ptaków: kania czarna (PCK), kania ruda (PCK), podgorzałka (PCK), podróżniczek (PCK), trzmielojad; w stosunkowo wysokiej liczebności (C7) występuje bocian czarny, orlik krzykliwy (PCK), żuraw, rybitwa czarna. Ostoja ważna dla ochrony dobrze zachowanych siedlisk buczyny (pomorskiej i kwaśnej), zboczowych lasów klonowo-lipowych oraz grądu subatlantyckiego. Liczne są także płaty łągów jesionowo-olszowych. Obszar ważny dla ochrony bobra i wydry. Warto też podkreślić bogatą florę roślin naczyniowych (790 taksonów) z licznymi gatunkami rzadkimi i ginącymi w skali Polski oraz gatunkami prawnie chronionymi (32).

Obszar objęty projektem planu znajduje się także prawie w całości w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja Iławska PLH280053. Obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Iławska PLH28005 (Dz.U. 2018 poz. 1535).

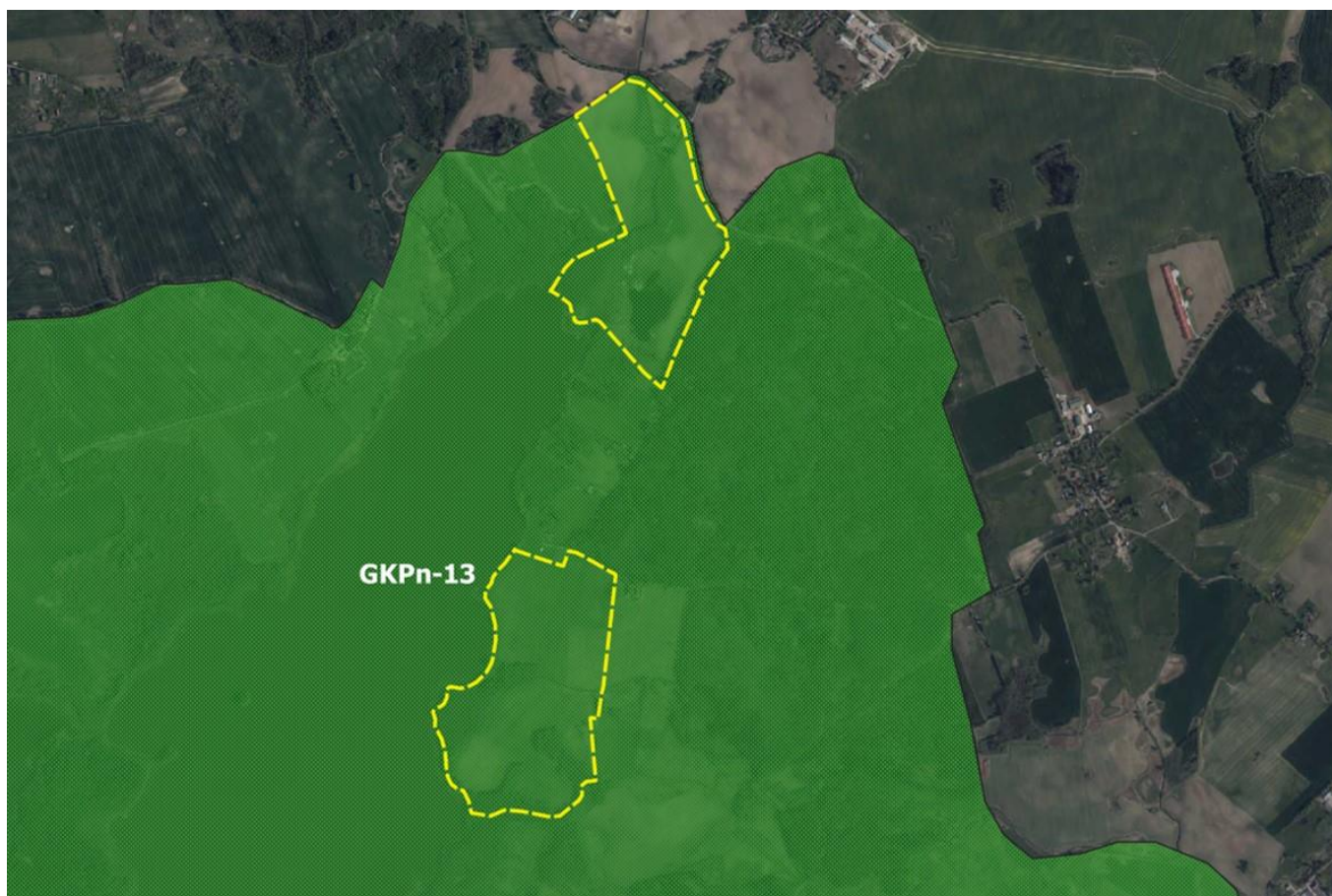
Ilustruje to rycina



Rys. 12 Rejon opracowania na tle specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 (geoportal.gov.pl)

Ostoja ważna dla ochrony dobrze zachowanych siedlisk buczyny (pomorskiej i kwaśnej) na kresowych stanowiskach swojego zasięgu, a także dla grądów subatlantyckich. Liczne są tu także płaty łągów jesionowo olszowych, borów bagiennych oraz brzezin bagiennych. Obszar ważny dla ochrony bobra i wydry. Istotne populacje bezkręgowców w tym zalotki większej i pachnicy dębowej. Warto podkreślić bogatą florę roślin naczyniowych (790 taksonów) z licznymi gatunkami rzadkimi i ginącymi w skali Polski oraz gatunkami prawnie chronionymi (32).

Obszar objęte analizą znajduje się w zasięgu sieci korytarzy ekologicznych - w obrębie korytarza GKPn-13 „Lasy Iławskie” wyznaczonego przez ZBS PAN w Białowieży dla migracji dużych ssaków (wilka, rysia, jelenia i łośa). Na terenie korytarzy ekologicznych nie należy prowadzić działalności mogącej prowadzić do utrudnienia migracji roślin, zwierząt i grzybów. Zasięg korytarza ekologicznego ilustruje mapa.



Rys. 13 Obszar opracowania na tle korytarzy ekologicznych (mapa-korytarze.pl)

Na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie nie znajdują się żadne obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty o wartości kulturowej podlegające ochronie konserwatorskiej. Z tego względu nie występuje potrzeba, aby w projekcie planu miejscowego znalazły się szczególne ustalenia w tym zakresie. Planowane zmiany przeznaczenia terenów nie będą miały zatem wpływu na zasoby środowiska kulturowego i utratę ich wartości.

Na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych. W rejonie stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne można wykonywać po uzgodnieniu i za pozwoleniem konserwatora zabytków.

Szczegółową charakterystykę stanu i funkcjonowania środowiska przedmiotowego obszaru oraz jego otoczenia opracowano na podstawie własnych wizji terenowych i analizie dostępnych danych oraz przedstawiono w opracowaniu ekofizjograficznym, z którego wynika szereg uwag, zaleceń i wniosków, a w tym m.in.:

- Obszar objęty projektem planu odznacza się wysokimi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi i niskimi walorami kulturowymi, w związku z czym planowane jego zagospodarowanie powinno odbywać się w sposób racjonalny z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju i przestrzegania ładu przestrzennego.

- Obszar znajduje się w całości w granicach formy ochrony przyrody – Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego i z tego tytułu obowiązują określone na tym obszarze zakazy, w tym zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegowej jeziora Jeziorak.
- Obszar znajduje się w granicach obszarów Natura 2000 i korytarzy ekologicznych wyznaczonych przez ZBS PN w Białowieży w związku z tym należy chronić zasoby zieleni urządzonej i nieurządzonej.
- Należy przewidzieć odpowiedni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Zaleca się, aby udział ten nie był niższy niż 70-80% każdej działki budowlanej.
- Obszar odznacza się niewielkim urozmaiceniem hipsometrii, co nie stanowi ograniczenia dla wprowadzenia nowej zabudowy.
- Na części obszaru występują grunty pochodzenia organicznego (torfy) będące osadami o złych warunkach geotechnicznych, co stanowi istotne ograniczenie dla lokalizacji zabudowy.
- Cennym zasobem przyrodniczym obszaru są teren lasu, zwarte zadrzewienia i murawy, które powinny być maksymalnie chronione przed zmianą sposobu użytkowania.
- Analizowany obszar nie jest położony w zasięgu terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ani w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Jedynie na terenach o płytkim poziomie wód gruntowych należy wprowadzić zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych i zachować jako tereny zieleni nieurządzonej.
- Powyrobiskowy zbiornik wodny znajdujący się na terenie północnym postuluje się zaadaptować na cele rekreacyjne.
- Należy uwzględnić kierunki migracji płazów pomiędzy jeziorem a terenami zieleni i ograniczyć zagospodarowanie terenów nadbrzeżnych jeziora.
- Zaleca się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej.
- Nowoprojektowana zabudowa ze względu na eksponowane położenie obszaru w strefie nadjeziornej, powinna cechować się wysokimi walorami architektonicznymi i estetycznymi, nie wprowadzając dysharmonii w krajobrazie.
- Wysokość nowej zabudowy nie powinna być większa niż 9-12 m wysokości od rzędnej poziomu terenu.
- Należy zaprojektować ogrodzenia w sposób umożliwiający migrację zwierząt i wykluczyć ogrodzenia pełne na rzecz lekkich i ażurowych.
- Należy przewidzieć retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie poszczególnych działek.
- Należy stosować bezemisyjne lub niskoemisyjne systemy grzewcze.

V. PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru położonego nad północno-wschodnim brzegiem jeziora Jeziorak wskazuje, że jest to obszar o mało urozmaiconych warunkach hipsometrycznych, o różnorodnym użytkowaniu terenów, o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, lecz niskich walorach historyczno-kulturowych. Obszar jest położony w rejonie o mozaikowym użytkowaniu gruntów (grunty orne, trwałe użytki zielone, lasy, tereny zadrzewień, wody) oraz zabudowie różnego rodzaju (mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa, gospodarstw rolnych).

Pozostawienie obszaru opracowania (obu terenów) w dotychczasowym użytkowaniu, jako tereny użytków rolnych, tereny zadrzewień, las, tereny nieużytkowane, wody powierzchniowe, nie prowadziłyby do powstawania nowych zagrożeń ani potęgowania istniejących. Tereny w części byłyby użytkowane rolniczo jako grunty orne i trwałe użytki zielone, stanowiłyby nieużytki rolnicze, las oraz zbiornik wodny powyroboiskowy. Obszar jest w części porośnięty roślinnością wysoką (tereny zadrzewień na użytkach zielonych i gruntach ornym) pełnią funkcję krajobrazowe, stabilizują poziom wód gruntowych oraz są ostojami fauny. Pozostawienie terenów muraw jako nieużytkowanych i niezagospodarowanych prowadziłyby do stopniowego zarastania roślinnością (głównie samosiewami sosny, topoli, osiki, jawora i brzozy, chwastami, trawą i krzewami). Przeznaczenie pod zabudowę terenów dotychczas niezabudowanych, bez podjęcia działań w zakresie gospodarki ściekowej, mogłoby skutkować nasileniem zagrożeń dla jakości wód, jeziora Jeziorak i pośrednio rzeki Drwęcy oraz jakości wód podziemnych.

Ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru opracowania i jego otoczenia wskazuje, że na tereny te będzie istniał popyt na zmianę przeznaczenia terenów dotychczas użytkowanych rolniczo, niezagospodarowanych i zadrzewionych pod różnego rodzaju formy zabudowy, w tym zabudowy rekreacyjnej i turystycznej. Obszar jest predysponowany do rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych ze względu na sąsiedztwo jeziora Jeziorak, lecz ograniczeniem dla lokalizacji zabudowy jest występowanie na jego części gruntów organicznych w podłożu oraz miejscami płytki poziom wód gruntowych. Te tereny powinny być wyłączone z możliwości lokalizacji zabudowy i przeznaczone pod różnego rodzaju formy zieleni.

Świadczy o tym także niska rolnicza przydatność gleb, dogodne w dużej części dla zabudowy warunki ekofizjograficzne. Rozwój urbanizacji odbywać się będzie kosztem funkcji rolniczej i kosztem zieleni.

Problemem ochrony środowiska, w kontekście planowanej zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług turystyki, jest ochrona zieleni (wysokiej, ochronnej), ochrona wód powierzchniowych i podziemnych (przed ewentualnym zanieczyszczeniem ściekami), zachowanie stosunków wodnych (przez ograniczenie ingerencji w poziom wód gruntowych),

ochrona przed hałasem (drogowym, rekreacyjnym), ochrona krajobrazu i ładu przestrzennego (intensywność i gabaryty zabudowy), adaptacja do zmian klimatu (retencja i odprowadzanie nadmiaru wód opadowych).

Realizacja ustaleń projektu planu nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony środowiska ustanowionym na szczeblu międzynarodowym wspólnotowym i krajowym istotnym z punktu widzenia projektu planu. Analiza poszczególnych celów w dokumentach każdego szczebla nie wykazała sytuacji konfliktowych i sprzeczności z ustaleniami projektu planu. Nie wywoła także znaczących negatywnych zmian na obszary Natura 2000.

VI. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związany jest z przeznaczeniem pod tereny zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług turystyki, terenów dotychczas praktycznie nie zabudowanych, stanowiących powierzchnie aktywne przyrodniczo.

Na całym obszarze objętym projektem planu obowiązują określone przepisami szczególnymi reżimy ochronne wynikające z istnienia chronionych prawnie terenów przyrodniczych – parku krajobrazowego i obszarów Natura 2000. Ponadto obszar znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego.

Realizacja projektu planu może spowodować oddziaływania na cele i przedmioty ochrony obszarów **Natura 2000**. W stosunku do obecnego stanu przeznaczenie terenu pod zabudowę zmieni warunki bytowania zwierząt, w tym ptaków oraz spowoduje utratę siedlisk przyrodniczych. Ochrona obszarów Natura 2000 wymaga, aby wszelka działalność nie prowadziła do zagrożeń dla ptaków i siedlisk ich bytowania oraz do degradacji chronionych siedlisk przyrodniczych oraz do pogarszania warunków bytowania chronionych gatunków roślin i zwierząt.

Obszar znajduje się w całości z granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Lasy Iławskie PLB280005. Obszar stanowi ostoję dla wielu gatunków ptaków. Dla tego obszaru Natura 2000 został opracowany projekt planu ochrony. Jako zagrożenia istniejące i potencjalne zostały zidentyfikowane w szczególności: zabudowa brzegów Jezioraka, nadmierna penetracja i użytkowanie turystyczne Jezioraka w okresie od czerwca do września, antropogeniczne przekształcenia cieków oraz ich brzegów, okresowe wysychanie cieków, wycinanie zadrzewień śródpolnych, płoszenie ptaków drapieżnych bielika, rybołowa, kani czarnej i kani rudej, utrata miejsc lęgowych błotniaka stawowego, niszczenie trzcinowisk. Dokument nie neguje możliwości zagospodarowania określonych terenów na cele rekreacyjne

i turystyczne, lecz powinno to się odbywać mając na uwadze minimalizację wymienionych zagrożeń. W tym kontekście należy ocenić, że projekt planu miejscowego w istotny sposób minimalizuje negatywne oddziaływania na ptaki i ich siedliska. Wyznacza duże przestrzenne tereny zieleni (urządzonej i naturalnej), pozostawia wolny od zabudowy pas terenu w odległości 100 m od brzegów jeziora Jeziorak, ustala bardzo wysokie udziały powierzchni biologicznie czynnej (minimum 80-90% powierzchni działki budowlanej) na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

Prawie cały obszar projektu planu znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Ostoja Iławska PLH28005. Dla tego obszaru został ustanowiony plan zadań ochronnych. Zidentyfikowane zostały zagrożenia i w szczególności cele ochrony tego obszaru oraz działania ochronne. Projekt planu ochrony uwzględnia zarówno zagrożenia, jak i cele oraz działania ochronne. Chroni płaty torfowisk, nie przeznaczają pod zabudowę i zainwestowanie terenów leśnych, nie stwarza zagrożeń dla degradacji gatunków chronionych: sierpowiec błyszczący, lipiennik Loesela, różanka, piskorz, koza, poczwarówka zawężona, zalotka większa, czerwończyk nieparek. Pozostawienie znacznych terenów wolnych od zabudowy w postaci głównie zieleni naturalnej stwarza warunki dla zachowania tych gatunków i ich siedlisk. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie stwarza zagrożeń dla nietoperzy i miejsc ich zerowania (strefy ekotonowe las – [pole), nie utrudnia migracji płazów – organizmów dwuśrodowiskowych, pozwala na zachowanie siedlisk wykorzystywanych do migracji i bytowania gadów.

Planowane zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu nie spowoduje pogorszenia spójności obszarów Natura 2000.

W odniesieniu do **różnorodności biologicznej** projekt planu wprowadza pewne zmiany, głównie wprowadza nowe zainwestowanie na terenach dotąd w całości będących powierzchniami aktywnymi przyrodniczo. Powoduje obniżenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach ML, UT, ML-UT. Wprowadzenie nowej zabudowy i nowego zagospodarowania terenów spowoduje obniżenie różnorodności biologicznej. Zmiany w tym zakresie będą negatywne, nawet w stopniu średnim. Na terenach dotychczas porośniętych uprawami polowymi, murawami i zadrzewionych, powstanie nowa zabudowa i nowe zainwestowanie. W celu ograniczenia negatywnych oddziaływań projekt planu wprowadza wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej: 80-90% powierzchni działki budowlanej na terenach ML, UT, ML-UT, ZP. Pozwoli to przeznaczyć pod różne formy zieleni znaczne części poszczególnych działek budowlanych, co gwarantuje, że część obszaru w dalszym ciągu pozostanie niezabudowana i pokryta roślinnością. Oczywiście należy zdawać sobie sprawę, że nową roślinność stanowić będą też nasadzenia (roślinność ozdobna, murawy trawiaste, drzewa i krzewy owocowe), w tym w części gatunki obcego pochodzenia, co niewątpliwie będzie miało wpływ na kształtowanie różnorodności biologicznej.

W projekcie planu w celu minimalizacji negatywnych oddziaływań nakazano ochronę przed zabudową terenów płytkiego zalegania wód gruntowych i występowania osadów torfowych, zachowanie i ochronę wartościowej zieleni wysokiej, duże minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych. Zminimalizuje to negatywne zmiany różnorodności biologicznej.

Planowane kompleksowe zagospodarowanie obszaru spowoduje zubożenie różnorodności biologicznej obszaru. Możliwa jest jednak minimalizacja tych zmian poprzez umiarkowane stosowanie gatunków obcych, na rzecz rodzimych gatunków roślin, dobór roślin adekwatnie do warunków siedliskowych i różnorodne komponowanie gatunków. Skutki oddziaływania projektu planu będą tu bezpośrednie, długotrwałe i stałe.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów nie spowodują znaczącego negatywnego oddziaływania na **ludzi**. Generalnie planowane zmiany przeznaczenia terenów na cele zabudowy lotniskowej, rekreacji indywidualnej, usług turystyki, spowodują rozwój w szerokim zakresie funkcji turystyczno-rekreacyjnej, która będzie przeważała na obszarze, co stworzy nowe możliwości rekreacji oraz wypoczynku na atrakcyjnym przyrodniczo i krajobrazowo obszarze. Poprawią się warunki życia ludzi poprzez stworzenie nowych miejsc zarówno zamieszkania („drugie domy”), jak i możliwości korzystania z szerokiego zakresu usług. Z tego względu realizacja projektu planu niewątpliwie spowoduje poprawę jakości życia ludzi.

Analiza planowanego programu nowego zainwestowania w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania i walorów obszaru wskazuje, że nie nastąpią żadne znaczące negatywne oddziaływania związane z realizacją nowych budynków i nowego zagospodarowania. W szczególności nie nastąpi negatywny wpływ nowych inwestycji na zabudowę już istniejącą gdyż w sąsiedztwie obszaru nie znajdują się obiekty np. mieszkaniowe lub przeznaczone na stały pobyt ludzi, na które realizacja projektu planu mogłaby znacząco negatywnie oddziaływać.

Projekt planu nie przewiduje intensywnego zagospodarowania. Zapewniono udział zieleni na znacznej powierzchni każdej działki budowlanej oraz zapewniono ochronę istniejącej zieleni, co z pewnością pozytywnie wpłynie na warunki rekreacji i wypoczynku. Program rekreacyjny będzie bardzo atrakcyjny ze względu na możliwość korzystania z akwenu – jeziora Jeziorak. Będzie możliwość realizacji obiektów np. pomosty, kładki, altany nawodne, plaże, kąpieliska, dojścia, dojazdy, zieleń urządzona, slipy, place zabaw, obiekty sportowe i kulturalne. Skutki oddziaływania projektu planu na ludzi będą bezpośrednie, długoterminowe i stałe.

Warunki egzystowania **fauny** na obszarze projektu planu niewątpliwie ulegną pogorszeniu w stosunku do stanu obecnego. Realizacja ustaleń projektu planu na obszarze dotychczas w zdecydowanej większości niezabudowanym i nieutwardzonym, w tym nowej

zabudowy, nowego zagospodarowania w postaci dojść i dojazdów spowoduje zmianę warunków egzystencjalnych bytujących zwierząt, a także pojawienie się innych gatunków fauny, charakterystycznych dla środowisk ludzkich.

Poszczególne działki rekreacyjne oraz zabudowy usług turystycznych zostaną ogrodzone, co spowoduje utrudnienie przemieszczania się fauny lądowej. Wprowadzenie zabudowy i obcej roślinności spowoduje częściową migrację z tych terenów gatunków zwierząt np. ptaków, nie akceptujących bliskiej obecności człowieka. Projekt planu w celu minimalizacji negatywnych oddziaływań nakazuje, aby liniowe przegrody terenowe umożliwiły migrację zwierząt.

Nie przewiduje się jednak, że wystąpią oddziaływania negatywne znaczące. Obszar leży co prawda w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Lasy Iławskie PLB280005 i w peryferyjnej części korytarza ekologicznego Lasy Iławskie GKPN-13wchodzącego w skład korytarza migracji dużych ssaków, wyznaczonych przez ZBS PAN w Białowieży, lecz nie spowoduje pogorszenia warunków migracji zwierząt ani także roślin. Oddziaływanie na przedmioty ochrony obszaru Natura 200 opisano wcześniej. Tereny przeznaczone pod zabudowę w części są atrakcyjne dla rozrodu i migracji płazów. Dlatego projekt planu przewiduje w obszarze płytkiego zalegania wód gruntowych na terenach UT zachowanie w jak największym stopniu zieleni bagienno-łąkowej, co umożliwi migracje płazów. Skutki oddziaływania projektu planu na faunę będą bezpośrednie i stałe, ale tylko o znaczeniu lokalnym.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów spowodują istotne zmiany w zakresie oddziaływania na **rośliny**. Projekt planu wprowadza dość bogaty program nowej zabudowy i nowego zainwestowania. Zostanie zabudowana, utwardzona i sztucznie zagospodarowana dość duża część obszaru. Aby zminimalizować negatywne oddziaływania na rośliny projekt planu ustala wysokie udziały powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej na terenach ML, UT, ML-UT i 90% na terenach ZP. Gwarantuje to, że znaczna część obszaru w dalszym ciągu pozostanie niezabudowana i pokryta roślinnością. Oczywiście będzie to w dużej mierze roślinność ozdobna. Jak wspomniano wcześniej oczywiście nową roślinność stanowić będą głównie nasadzenia (roślinność ozdobna, murawy trawiaste, drzewa i krzewy owocowe), w tym w części gatunki obcego pochodzenia.

W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań na cennych przyrodniczo częściach terenów UT projekt planu wprowadza ustalenia chroniące zasoby flory. W obszarze płytkiego zalegania wód gruntowych gdzie występuje roślinność bagienno-łąkowa wprowadzono zakaz lokalizacji budynków, dopuszczono realizację ciągów pieszych wyłącznie w postaci pomostów, kładek lub nieutwardzonych ścieżek, a przede wszystkim ustalono zachowanie w jak największym stopniu zieleni bagienno-łąkowej. Ponadto nakazano ochronę wartościowej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych (wycinka w przypadku złego stanu fitosanitarnego zgodnie z przepisami odrębnymi) lub realizacji zagospodarowania

zgodnego z planem. Ustala się zasadę kompensacji przyrodniczej w stosunku 1:1 (jedno drzewo wycięte : jedno nowe nasadzenie) z zastosowaniem rodzimych gatunków i uwzględnieniem warunków siedliskowych. Tak szczegółowe ustalenia minimalizują zagrożenia dla flory i maksymalnie chronią istniejącą obecnie roślinność.

Zachowanie i ochrona wartościowej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych, może poprawić nawet jej stan, a tym samym wzbogacić zasoby roślinności.

Skutki oddziaływania projektu planu na rośliny będą bezpośrednie, długoterminowe i stałe, ale o znacznym lokalnym.

Planowane zmiany zagospodarowania terenów mogą negatywnie oddziaływać na **wodę**. W trakcie prac ziemnych przy budowie nowych budynków, dojazdów, dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej, nastąpi naruszenie struktury fizycznej i biologicznej gruntów. Można spodziewać się częściowego obniżenia poziomu wód gruntowych.

Na obszarze powstaną nowe źródła emisji ścieków komunalnych, lecz ustalenia projektu planu ograniczają ich negatywne oddziaływania. Projekt planu nakazuje odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, jednak do czasu jej realizacji dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie jest to optymalne rozwiązanie, gdyż należałoby przed realizacją inwestycji wybudować sieć kanalizacji sanitarnej i przygotować przyłącza. Zastosowanie tymczasowych rozwiązań w dłuższej perspektywie czasu może spowodować nieodwracalne zmiany w obrębie zatoki jeziora Jeziorak, która ze względu na peryferyjne usytuowanie odznacza się niską odpornością na degradację. Planowana zabudowa i zainwestowanie znajduje się w zlewni bezpośredniej jeziora i w zlewni Rowu Dąbrowa, co powoduje, że wszystkie zanieczyszczenia migrują do wód jeziora.

Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych będzie odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy przewidywać, że na terenach niezabudowanych i nie utwardzonych będzie następować poprzez wsiąkanie bezpośrednio w grunt o dobrych warunkach filtracyjnych, a z połąci dachowych budynków (wody nie wymagające podczyszczenia) przez retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych lub infiltrację do gruntu. Jest to rozwiązanie bardzo korzystne dla retencji wód, adaptujące projekt planu do postępujących zmian klimatycznych. Z powierzchni utwardzonych np. dojazdów, jeśli zajdzie taka potrzeba, wody opadowe i roztopowe będą podczyszczone.

Przyjęte sposoby postępowania ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi raczej nie będą miały wpływu na realizację celów środowiskowych dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych. Planowane zainwestowanie nie będzie miało wpływu na stan jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych oraz wód podziemnych PLGW200039. Skutki oddziaływania projektu planu na wodę będą bezpośrednie, skumulowane i stałe.

Realizacja nowych inwestycji budowlanych, dojazdów, dojsć oraz budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej spowoduje negatywne oddziaływania na **powietrze i klimat akustyczny**. Zwrócić należy uwagę, że ustalony zakres przestrzenny i funkcjonalny nowej zabudowy i nowego zagospodarowania, nie powinien powodować w obrębie obszaru i na okolicznych terenach uciążliwej emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu przekraczającego równoważny poziom dźwięku określony w przepisach szczególnych. Analiza programu zabudowy i przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy pozwala na stwierdzenie, że nie wystąpią ponadnormatywne uciążliwości akustyczne na obszarze planu i sąsiednich terenach. Można mieć jedynie wątpliwości czy uciążliwości nie spowoduje działalność w zakresie nocnym z terenu usług turystycznych. W tym kontekście należy zwrócić uwagę, że emisja dźwięku po tafli wody jeziora może powodować nasilone odczucie emisji hałasu.

Ustalono zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, nie powinna spowodować nasilenia zjawiska tzw. „niskiej emisji”. Na pewno tak się stanie jeśli źródłami ciepła będą urządzenia, w których zastosowane będą technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach, zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające niską emisję. Ustalenia te są prawidłowe i pod powyższym warunkiem minimalizują potencjalny problem zanieczyszczenia powietrza. Skutki oddziaływania projektu planu w tym zakresie będą bezpośrednie, krótkoterminowe i chwilowe.

Planowane prace ziemne związane z budową nowych budynków i budowli, nowego zagospodarowania, budowy nowych dojazdów, dojsć i prowadzeniem sieci infrastruktury technicznej spowodują negatywne oddziaływanie na **powierzchnię ziemi**. Obszar planu stanowią grunty pochodzenia mineralnego, a w części pochodzenia organicznego. Należy zauważyć, że projekt planu uwzględnia te uwarunkowania wykazane w opracowaniu ekofizjograficznym i nie dopuszcza lokalizacji zabudowy na terenach o złych warunkach gruntowo-wodnych. Obszar charakteryzuje się mało zróżnicowanymi warunkami hipsometrycznymi i z tego względu nie ma potrzeby zabezpieczenia przed nasileniem procesów erozyjnych.

Projekt planu dość oszczędnie planuje zagospodarowanie przestrzeni, co wiąże się z małą zajętością terenów pod zabudowę. Maksymalna powierzchnia zabudowy została ustalona na 10% działki budowlanej na terenie 1ML, 13% na terenach ML-UT, 15% na terenach UT. Świadczy to o przewidywanych niewielkich przekształcenia rzeźby terenu.

Warto zwrócić uwagę, że projekt planu nakazuje ochronę powierzchni ziemi pośrednio przez zachowanie i ochronę istniejącej wartościowej zieleni oraz zachowanie wysokiego udziału (80-90%) powierzchni działek budowlanych jako biologicznie czynnej.

Prace ziemne pod budowę nowych obiektów, nowych dróg i urządzeń infrastruktury

technicznej mogą spowodować naruszenie struktury fizycznej i biologicznej gruntów, lecz przewidywane zmiany nie powinny być znaczące. Skutki oddziaływania projektu planu będą bezpośrednie, długoterminowe i stałe.

Oddziaływanie na **krajobraz** będzie związane z realizacją nowej zabudowy i nowego zagospodarowania w sąsiedztwie jeziora Jeziorak i sztucznego zbiornika wodnego oraz na tle enklaw zieleni oraz w sąsiedztwie lasów. Program zabudowy i zagospodarowania terenów został zaplanowany w sposób oszczędny (ekstensywny).

Ustalenia projektu planu minimalizują negatywne oddziaływania. W szczególności ważne jest ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na 8,0 m na terenie 1ML, 10,0 m na terenach ML-UT, 12,0 m na terenach UT, 5,0 m na terenach ZP. Na terenach WS dopuszczono możliwość realizacji obiektów towarzyszących: pomosty, kładki, altany nawodne, plaże, kąpieliska, dojścia, dojazdy, zieleń urządzone, slipy i inne urządzenia wodne. Należy, podkreślić że powstaną nowe budynki i budowle na terenie dotychczas niezabudowanym. Niewątpliwie nastąpią istotne negatywne zmiany walorów krajobrazowych obszaru.

W projekcie planu precyzyjnie określono geometrię dachów: dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy towarzyszącej.

Projekt planu ustala realizację elewacji zabudowy wyłącznie z materiałów naturalnych, cegły, drewna, kamienia, tynku w kolorystyce bieli, beży, szarości oraz ugrów z palety barw o niskim nasyceniu. Ponadto ustala kolorystykę dachów w tonacji szarości i grafitu z wyłączeniem dachów płaskich, o dodatkowo ustala nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej, za wyjątkiem dachów płaskich. Są to ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływania na krajobraz i ład przestrzenny.

Na rysunku planu na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 lub 10 m od strony dróg i terenów sąsiednich.

Analiza ustaleń projektu planu upoważnia do stwierdzenia, iż negatywne oddziaływanie na krajobraz nastąpi w stopniu średnim. Zagospodarowanie terenów i realizacja nowej zabudowy nieodwracalnie zmieni walory krajobrazowego obszaru i jego otoczenia. Skutki oddziaływania projektu planu na krajobraz będą bezpośrednie, długoterminowe i stałe.

Skala planowanych funkcji i wielkość terenów (łącznie około 73 ha) pozwala stwierdzić, że realizacja ustaleń projektu planu na analizowanym obszarze wprowadzi oddziaływanie na **klimat**. Program zabudowy i zagospodarowania spowoduje emisję do atmosfery pewnych ilości zanieczyszczeń energetycznych i komunikacyjnych. Zmiany te nie będą odczuwalne w kontekście stosunków klimatycznych w skali ponadlokalnej. Przyjęte sposoby zaopatrzenia w ciepło minimalizują negatywne oddziaływania na klimat. Realizacja nowej zabudowy i nowego zagospodarowania nie będzie miała wpływu na efekt cieplarniany

w skali ponadlokalnej. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne w dużej części pozytywnie adaptują obszar planu do postępujących zmian klimatycznych. Zmiany te, polegające na dużej zmienności zjawisk pogodowych i wzroście średniej temperatury powietrza, częstszym występowaniu zjawisk typu: trąby powietrzne, silne ulewy, gradobicia, ale i również długie okresy bezopadowe, nie mają istotnego związku z planowanym przeznaczeniem analizowanego obszaru pod tereny zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług turystyki, zieleni i wód powierzchniowych oraz dróg dojazdowych. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne uwzględniają możliwe gwałtowne opady deszczu, lokalne podtopienia, ekstremalne upały i wichury, opracowania systemów odprowadzania deszczówki czy możliwości wchłaniania wód opadowych i roztopowych przez glebę. Warto zwrócić uwagę, że realizacja zabudowy na terenach o płytkim poziomie zalegania wód gruntowych, mogłoby spowodować podtopienia podczas intensywnych opadów atmosferycznych.

Przyjęte w planie proporcje pomiędzy terenami zabudowanymi i utwardzonymi a terenami stanowiącymi powierzchnię biologicznie czynną, nie będą w skali lokalnej nasilać skutków ekstremalnych zjawisk pogodowych. Istotne jest w tym kontekście położenie obszaru w części na terenach o dobrej infiltracji wód opadowych, a także ograniczenia w możliwości usuwania drzew, jak również ustalenie wysokiego udziału (80-90%) powierzchni biologicznie czynnej.

Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje negatywne oddziaływania na **zasoby naturalne**. Opisano to szczegółowo wcześniej przy analizie oddziaływania na różnorodność biologiczną, florę i wodę.

Poza niewielką utratą krzewów i muraw oraz niskoprodukcyjnych gleb nie zostaną uszczuplone ani zdegradowane żadne zasoby przyrodnicze. Jak wcześniej wspomniano w projekcie planu ustalono nakaz ochrony istniejącej zieleni. Zapewniono ochronę wód jeziora Jeziorak oraz głównego zbiornika wód podziemnych.

Na obszarze planu nie występują **zabytki i walory kulturowe**. Stąd projekt planu nie zawiera ustaleń w tym zakresie. Planowane zmiany przeznaczenia terenów nie będą miały zatem wpływu na zasoby środowiska kulturowego i utratę ich wartości. Na obszarze nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.

Analiza oddziaływania na **dobry materialne** została przeprowadzona w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania obszaru. Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie negatywnie na już istniejące w sąsiedztwie obiekty. Nie spowoduje ponadto zniszczenia lub degradacji żadnych dóbr materialnych w postaci budynków, dróg, infrastruktury technicznej, obiektów użyteczności publicznej itp. Można przewidywać duży wzrost wartości działek w szczególności na terenach ML, UT, ML-UT. Tereny te, poza zdewastowanymi pozostałościami

budynków infrastrukturalnych, są praktycznie niezabudowane i nie były przeznaczone pod zabudowę.

Przeprowadzona analiza możliwych **rozwiązań alternatywnych** w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu pozwala na stwierdzenie, że planowana skala przekształceń terenów jest dość duża. Planowane przeznaczenia terenów nawiązują do uwarunkowań ekofizjograficznych. Zamierzenia inwestycyjne na obszarze objętym projektem planu, będą stanowić co najmniej średnią ingerencję w walory środowiskowe i krajobrazowe obszaru. Zmieniają nieodwracalnie walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.

Pozostawienie obszaru w dotychczasowym użytkowaniu nie prowadziłyby do powstawania niekorzystnych zmian środowiska.

Podkreślić należy fakt, że projekt planu jest ograniczony wariantowaniem rozwiązań planistycznych ze względu na wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nakazuje brak sprzeczności zapisów przeznaczeń i zagospodarowania terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium określa ten obszar jako tereny rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznych.

Jeszcze większy negatywny wpływ na środowisko miałyby miejsce w przypadku dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług turystyki o większej intensywności oraz wysokości zabudowy, jak również w przypadku dopuszczenia możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Można było zaplanować realizację zabudowy na obszarze płytkiego zalegania wód gruntowych i osadów torfowych.

Z punktu widzenia walorów przyrodniczych i krajobrazowych najkorzystniejszym rozwiązaniem było wydzielenie przestrzenne terenów zieleni nieurządzonej na obszarach występowania zadrzewień i na obszarze płytkiego zalegania wód gruntowych. Poza tym można by oczywiście zalecić mniejszy zasięg przestrzenny terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwagi na występowanie terenów występowania muraw. Można by ustalić jeszcze mniejszą intensywność zabudowy niż 0,3 i 0,4, mniejszą maksymalną wysokość budynków na terenach UT niż 12,0 m.

Brak realizacji projektu planu spowodowałby możliwości powstawania nowego zagospodarowania w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Należy zaznaczyć, że najlepszym z punktu widzenia ochrony środowiska rozwiązaniem byłoby odstąpienie od realizacji zabudowy na całym obszarze i przeznaczenie go w dalszym ciągu pod powierzchnią aktywną przyrodniczo lub ograniczenie możliwości realizacji zabudowy do terenów 1ML i 1UT.

VII. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU

Ze względu na planowane przeznaczenie obszaru pod tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług turystyki, zieleni i wód powierzchniowych oraz dróg dojazdowych, można stwierdzić, że istnieje potrzeba specjalnego monitorowania w szerokim zakresie skutków realizacji ustaleń projektu planu.

Przyjęte parametry i wskaźniki urbanistyczne z dużym prawdopodobieństwem pozwalają przypuszczać, że ewentualne istotne uciążliwości związane z zagospodarowaniem terenów dotyczyć mogą negatywnego oddziaływania na ekosystem jeziora Jeziorak, zmian stosunków wodnych, utraty walorów florystycznych, utraty różnorodności biologicznej, utraty powierzchni aktywnej przyrodniczo, utwardzenia powierzchni, zmian warunków klimatu akustycznego, zmian krajobrazu na skutek zajęcia pod zabudowę terenów dotychczas niezabudowanych. Negatywne oddziaływania w odniesieniu do niektórych komponentów środowiska wystąpią co najmniej w stopniu średnim. Należy jednak przewidywać możliwość wystąpienia negatywnych znaczących oddziaływań.

Zasadne jest okresowe (np. po realizacji inwestycji i co 5 lat) monitorowanie, czy zagospodarowanie terenów jest realizowane zgodnie z ustaleniami projektu planu, czy są przestrzegane wszystkie parametry urbanistyczne i czy nie są realizowane funkcje kolidujące z wymaganiami ochrony walorów przyrodniczych i ładu przestrzennego.

Także zasadne jest monitorowanie czy negatywne oddziaływanie prowadzonej działalności nie wykracza poza granice działek, tj. czy nie notuje się tam przekroczeń wskaźników np. emisji hałasu, poziomów zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, czy nie nastąpiły negatywne zmiany stosunków wodnych.

Niezbędne jest również monitorowanie czy przestrzegane są minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i czy chroniony jest istniejący obecnie drzewostan oraz czy jest realizowana kompensacja przyrodnicza w postaci nowych nasadzeń w miejsce drzew usuniętych.

VIII. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

Pod pojęciem „transgraniczne oddziaływanie na środowisko” należy rozumieć, zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko: stwierdzenie możliwości znaczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji projektu planu, pochodzącego z terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na teren innego państwa.

Z uwagi na geograficzne położenie analizowanego terenu (w południowo-zachodniej części województwa warmińsko-mazurskiego, w dorzeczu Drwęcy – nie ma charakteru przygranicznego) nie występuje konieczność przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Celem opracowania prognozy oddziaływania na środowisko jest określenie i ocena przewidywanych skutków wpływu na środowisko, które mogą wynikać z realizacji projektu planu, a także przedstawienie rozwiązań alternatywnych eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ planowanego zainwestowania na środowisko.

Sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania ma na celu zaspokojenie potrzeb na zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej oraz usługi turystyczne.

Obszar objęty projektem planu obejmuje średniej wielkości obszar obejmujący dwa tereny położone nad północno-wschodnim brzegiem jeziora Jeziorak w miejscowości Skitławki. Teren północny ma powierzchnię około 38 ha, a południowy około 45 ha. Mają zwarty kształt. Są nieznacznie wydłużone w kierunku południkowym. Pod względem użytkowania gruntów przeważają grunty orne i trwałe użytki zielone. Granice obu terenów są w większości czytelne w terenie. Według ewidencji gruntów działki w przeważającej części stanowią grunty orne i trwałe użytki zielone klas bonitacyjnych V i VI. Część zajmują tereny zadrzewień oraz lasy. Na terenie północnym znajduje się sztuczny zbiornik wodny. Na tym terenie znajdują się pozostałości dawnego siedliska. Teren południowy jest niezabudowany. Obszar opracowania nie posiada bezpośredniego dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren północny posiada dość dobrą dostępność komunikacyjną. Teren południowy jest trudno dostępny.

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru położonego nad północno-wschodnim brzegiem jeziora Jeziorak wskazuje, że jest to obszar o mało urozmaiconych warunkach hipsometrycznych, o różnorodnym użytkowaniu terenów, o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, lecz niskich walorach historyczno-kulturowych. Obszar jest położony w rejonie o mozaikowym użytkowaniu gruntów (grunty orne, trwałe użytki zielone, lasy, tereny zadrzewień, wody) oraz zabudowie różnego rodzaju (mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa, gospodarstw rolnych).

Problemem ochrony środowiska, w kontekście planowanej zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług turystyki, jest ochrona zieleni (wysokiej, ochronnej), ochrona wód powierzchniowych i podziemnych (przed ewentualnym zanieczyszczeniem ściekami), zachowanie stosunków wodnych (przez ograniczenie ingerencji w poziom wód gruntowych), ochrona przed hałasem (drogowym, rekreacyjnym), ochrona krajobrazu i ładu przestrzennego (intensywność i gabaryty zabudowy), adaptacja do zmian klimatu (retencja i odprowadzanie

nadmiaru wód opadowych).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związany jest z przeznaczeniem pod tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług turystyki, terenów dotychczas praktycznie nie zabudowanych, stanowiących powierzchnie aktywne przyrodniczo.

Na całym obszarze objętym projektem planu obowiązują określone przepisami szczególnymi reżimy ochronne wynikające z istnienia chronionych prawnie terenów przyrodniczych – parku krajobrazowego i obszarów Natura 2000. Ponadto obszar znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego.

Projekt planu zawiera szereg ustaleń służących ochronie środowiska i minimalizujących skutki dla środowiska wynikających z wprowadzonych zmian w stosunku do obecnego stanu użytkowania i zagospodarowania.

Ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru opracowania i jego otoczenia wskazuje, że na tereny te będzie istniał popyt na zmianę przeznaczenia terenów dotychczas użytkowanych rolniczo, niezagospodarowanych i zadrzewionych pod różnego rodzaju formy zabudowy, w tym zabudowy rekreacyjnej i turystycznej. Obszar jest predysponowany do rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych ze względu na sąsiedztwo jeziora Jeziorak, lecz ograniczeniem dla lokalizacji zabudowy jest występowanie na jego części gruntów organicznych w podłożu oraz miejscami płytki poziom wód gruntowych. Te tereny powinny być wyłączone z możliwości lokalizacji zabudowy i przeznaczone pod różnego rodzaju formy zieleni. Świadczy o tym także niska rolnicza przydatność gleb, dogodnie w dużej części dla zabudowy warunki ekofizjograficzne. Rozwój urbanizacji odbywać się będzie kosztem funkcji rolniczej i kosztem zieleni.

W celu ograniczenia negatywnych oddziaływań projekt planu ustala wysokie udziały powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej na terenach ML, UT, ML-UT i 90% na terenach ZP. Pozwoli to przeznaczyć pod różne formy zieleni znaczne części poszczególnych działek budowlanych, co gwarantuje, że część obszaru w dalszym ciągu pozostanie niezabudowana i pokryta roślinnością. Oczywiście należy zdawać sobie sprawę, że nową roślinność stanowić będą też nasadzenia (roślinność ozdobna, murawy trawiaste, drzewa i krzewy owocowe), w tym w części gatunki obcego pochodzenia, co niewątpliwie będzie miało wpływ na kształtowanie różnorodności biologicznej. W projekcie planu w celu minimalizacji negatywnych oddziaływań nakazano ochronę przed zabudową terenów płytkiego zalegania wód gruntowych i występowania osadów torfowych, zachowanie i ochronę wartościowej zieleni wysokiej, duże minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych. Zminimalizuje to negatywne zmiany różnorodności biologicznej.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów na cele zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej, usług turystyki, spowodują rozwój w szerokim zakresie funkcji turystyczno-rekreacyjnej, która będzie przeważała na obszarze, co stworzy nowe możliwości rekreacji oraz

wypoczynku na atrakcyjnym przyrodniczo i krajobrazowo obszarze. Poprawią się warunki życia ludzi poprzez stworzenie nowych miejsc zamieszkania („drugie domy”), jak i możliwości korzystania z szerokiego zakresu usług. Z tego względu realizacja projektu planu niewątpliwie spowoduje poprawę jakości życia ludzi.

Poszczególne działki rekreacyjne oraz zabudowy usług turystycznych zostaną ogrodzone, co spowoduje utrudnienie przemieszczania się fauny lądowej. Wprowadzenie zabudowy i obcej roślinności spowoduje częściową migrację z tych terenów gatunków zwierząt np. ptaków, nie akceptujących bliskiej obecności człowieka. Projekt planu w celu minimalizacji negatywnych oddziaływań nakazuje, aby liniowe przegrody terenowe umożliwiały migrację zwierząt.

Na obszarze powstaną nowe źródła emisji ścieków komunalnych, lecz ustalenia projektu planu ograniczają ich negatywne oddziaływania. Projekt planu nakazuje odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, jednak do czasu jej realizacji dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie jest to optymalne rozwiązanie, gdyż należałoby przed realizacją inwestycji wybudować sieć kanalizacji sanitarnej i przygotować przyłącza. Zastosowanie tymczasowych rozwiązań w dłuższej perspektywie czasu może spowodować nieodwracalne zmiany w obrębie zatoki jeziora Jeziorak, która ze względu na peryferyjne usytuowanie odznacza się niską odpornością na degradację. Planowana zabudowa i zainwestowanie znajduje się w zlewni bezpośredniej jeziora Jeziorak i w zlewni jego dopływu - Rowu Dąbrowa, co powoduje, że wszystkie zanieczyszczenia migrują do wód jeziora.

Ustalono zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, nie powinna spowodować nasilenia zjawiska tzw. „niskiej emisji”. Na pewno tak się stanie jeśli źródłami ciepła będą urządzenia, w których zastosowane będą technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach, zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające niską emisję. Ustalenia te są prawidłowe i pod powyższym warunkiem minimalizują potencjalny problem zanieczyszczenia powietrza.

Program zabudowy i zagospodarowania terenów został zaplanowany w sposób oszczędny (ekstensywny). Ustalenia projektu planu minimalizują negatywne oddziaływania. W szczególności ważne jest ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na 8,0 m na terenie 1ML, 10,0 m na terenach ML-UT, 12,0 m na terenach UT, 5,0 m na terenach ZP. Na terenach WS dopuszczono możliwość realizacji obiektów towarzyszących: pomosty, kładki, altany nawodne, plaże, kąpieliska, dojścia, dojazdy, zieleń urządzona, slipy i inne urządzenia wodne. Należy, podkreślić że powstaną nowe budynki i budowle na terenie dotychczas niezabudowanym. Niewątpliwie nastąpią istotne negatywne zmiany walorów krajobrazowych obszaru. Projekt planu ustala realizację elewacji zabudowy wyłącznie z materiałów naturalnych, cegły, drewna, kamienia, tynku w kolorystyce bieli, beży, szarości oraz ugrów z

palety barw o niskim nasyceniu. Ponadto ustala kolorystykę dachów w tonacji szarości i grafitu z wyłączeniem dachów płaskich, o dodatkowo ustala nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej, za wyjątkiem dachów płaskich. Są to ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływania na krajobraz i ład przestrzenny.

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu pozwala na stwierdzenie, że planowana skala przekształceń terenów jest dość duża. Planowane przeznaczenia terenów nawiązują do uwarunkowań ekofizjograficznych. Zamierzenia inwestycyjne na obszarze objętym projektem planu, będą stanowić co najmniej średnią ingerencję w walory środowiskowe i krajobrazowe obszaru. Zmieniają nieodwracalnie walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. Pozostawienie obszaru w dotychczasowym użytkowaniu nie prowadziłoby do powstawania niekorzystnych zmian środowiska. Jeszcze większy negatywny wpływ na środowisko miałyby miejsce w przypadku dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług turystyki o większej intensywności oraz wysokości zabudowy, jak również w przypadku dopuszczenia możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Można było zaplanować realizację zabudowy na obszarze płytkiego zalegania wód gruntowych i osadów torfowych. Z punktu widzenia walorów przyrodniczych i krajobrazowych najkorzystniejszym rozwiązaniem było wydzielenie przestrzenne terenów zieleni nieurządzonej na obszarach występowania zadrzewień i na obszarze płytkiego zalegania wód gruntowych. Poza tym można by oczywiście zalecić mniejszy zasięg przestrzenny terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwagi na występowanie terenów występowania muraw. Można by ustalić jeszcze mniejszą intensywność zabudowy niż 0,3 i 0,4, mniejszą maksymalną wysokość budynków na terenach UT niż 12,0 m. Brak realizacji projektu planu spowodowałby możliwości powstawania nowego zagospodarowania w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Należy zaznaczyć, że najlepszym z punktu widzenia ochrony środowiska rozwiązaniem byłoby odstąpienie od realizacji zabudowy na całym obszarze i przeznaczenie go w dalszym ciągu pod powierzchnię aktywną przyrodniczo lub ograniczenie możliwości realizacji zabudowy do terenów 1ML i 1UT.



Oświadczenie

Oświadczam, że spełniam wymagania dotyczące autorów prognoz oddziaływania na środowisko o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094).

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Flora', is centered on the page.