Gmina Płoty

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

w rejonie **ulicy Jagiellonów**

w Płotach

Prognoza oddziaływania na środowisko

Opracowanie:

MK Studio Krzuszcz, Sosnowski s.c.
ul. Sadowa 6a/10, 78-400 Szczecinek

mgr Mariusz Krzuszcz, mgr Krzysztof Sosnowski

Szczecinek 2020

Spis treści

I.	**Wstęp**	3
II.	**Położenie terenu**	5
III.	**Analiza stanu środowiska**	6
	Formy użytkowania gruntów i ukształtowanie terenu	
	Powietrze atmosferyczne	
	Wody powierzchniowe i podziemne	
	Klimat	
	Szata roślinna i świat zwierząt	
	Obszary i obiekty chronione prawem	
	Powiązania przyrodnicze	
IV.	**Ustalenia planu i ich przewidywany wpływ na środowisko**	11
	Ustalenia planu istotne z punktu widzenia prognozy wpływu na środowisko	
	Elementy przyrody objęte ochroną	
	Szata roślinna i świat zwierząt	
	Powierzchnia ziemi (rzeźba terenu)	
	Powietrze atmosferyczne	
	Wody powierzchniowe	
	Wody podziemne	
	Klimat akustyczny	
	Kopaliny	
	Emisja pól elektromagnetycznych	
	Dobra kultury i krajobraz	
	Zdrowie i życie ludzi	
V.	**Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w planie**	17
VI.	**Podsumowanie**	18
VII.	**Podstawa prawna opracowania**	20

I. Wstęp

Prognoza oddziaływania na środowisko stanowi dokument obligatoryjnie sporządzany w trakcie procedury planistycznej. Dokument ten jest formą wyrażenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jakie wiąże się z realizacją projektu planu, dla której jest opracowywana, na bazie opracowania ekofizjograficznego, w skrócie prezentującego stan i zmiany zachodzące w środowisku przyrodniczym. W odróżnieniu od ekofizjografii, prognoza ulega modyfikacji wraz z pojawiającymi się korektami projektu planu, aż do jego zatwierdzenia przez radę gminy. Prognoza nie jest aktem prawnym, stanowi jednak źródło informacji o przyszłych zmianach w środowisku spowodowanych wprowadzeniem w życie ustaleń planu miejscowego.

O ile informacje zawarte w prognozie powinny umożliwić ocenę przekształceń środowiska w wyniku realizacji przyjętej w planie koncepcji urbanistycznej, o tyle istotne jest również ustalenie konsekwencji braku planu miejscowego. Rozważenie owego wariantu „0" może mieć istotne znaczenie w podjęciu ostatecznych rozstrzygnięć planistycznych, zwłaszcza na terenach przeznaczonych pod rozwój zabudowy, a także w odniesieniu do terenów, dla których ustalono ograniczenia bądź nawet zakaz zabudowy. W prognozie poddać należy środowisko wieloaspektowej analizie, uwzględniając takie elementy jak: ukształtowanie terenu, szatę roślinną, świat zwierząt, stosunki wodne, powietrze atmosferyczne, klimat.

Optymalnym rozwiązaniem warsztatowym jest korekta stosowanych rozwiązań na bieżąco w toku prac opracowaniem projektu planu miejscowego. Przyjęcie takiej metody sprzyja wypracowaniu koncepcji planistycznej, która przewidując rozwój zabudowy i infrastruktury uwzględnia również zabezpieczenie potrzeb w zakresie ochrony środowiska, w tym zasobów przyrody. Prognozowanie wpływu planowanych rozwiązań na przyrodę we wszystkich jej elementach składowych, w tym krajobraz, ma znaczenie tym bardziej doniosłe, im bardziej bezpośrednio projekt planu dotyczy terenów mieszkaniowych, których ochrona wiąże się z dotrzymaniem standardów zapewniających najwyższy komfort użytkowania lub obszarów i terenów uznanych za cenne z przyrodniczego punktu widzenia.

Jeśli przeprowadzone analizy wykażą konieczność wprowadzenia korekt, dzięki którym możliwe będzie lepsze zabezpieczenie środowiska przed niekorzystnymi skutkami antropopresji, prognoza powinna wskazać takie propozycje zmian projektu planu, aby

przyczyniał się do ochrony środowiska i możliwie najpełniej zabezpieczał jego walory przed niekorzystnymi oddziaływaniami.

Na podstawie analiz należy wskazać, które z badanych cech środowiska ulegną pogorszeniu, które zostaną zachowane na niezmienionym poziomie, a które ulegną poprawie. Ważnym, z punktu widzenia efektów przekształceń antropogenicznych widocznych w lokalnej przyrodzie, wskaźnikiem jest stan bioróżnorodności oraz zdolność do samoregulacji i odporność systemu przyrodniczego na zmiany zachodzące w środowisku na skutek zainwestowania i realizacji różnorodnych celów gospodarczych. Wpisanie poszczególnych funkcji, przy jednoczesnym utrzymaniu korzystnej z punktu widzenia rozwoju miasta charakteru zabudowy jest zadaniem nadrzędnym, które leży u podstaw tworzenia aktu planistycznego, dotyczącego strefy ściśle zurbanizowanej. W sukurs może przyjść system uregulowań prawnych zapewniających ochronę wartości przyrodniczo-kulturowych w różnych formach. Istotne jest przy tym, aby poddać ochronie lub zaproponować do objęcia ochroną takie elementy, które będą miały kluczowe znaczenie w skali lokalnej lub nawet wykraczające poza tą skalę. Ostatecznie należy skonstruować takie wnioski i przedstawić takie rozwiązania, które będą służyć eliminacji negatywnych zjawisk, jak i ryzyka degradacji zasobów środowiska, w tym lokalnego krajobrazu i innych wartości kulturowych, klimatu, środowiska gruntowo-wodnego czy świata roślin i zwierząt.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest więc nie tylko swoistą recenzją projektu planu, lecz przede wszystkim powinna być testem, który wykaże, czy rozwiązania planistyczne są :

1/ adekwatne do stopnia ochrony istniejących walorów środowiska,

2/ w stanie wyznaczyć kierunki rozwoju potencjału przyrodniczego, a przy tym zapewnić trwałość zachodzących w środowisku procesów naturalnych,

3/ należytym zabezpieczeniem stwierdzonych połączeń ekologicznych, by nie ograniczać swobody migracyjnej zwierząt wędrujących (w zakresie ekosystemu lokalnego, regionu czy w wymiarze przekraczającym te skale),

4/ wystarczające, by w sposób harmonijny wpisać planowane funkcje w krajobraz lokalny oraz dostosować planowane przekształcenia do skali istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej,

5/ w stanie zapewnić najwyższy komfort użytkowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zarówno pod kątem klimatu akustycznego, jak i wszelkich oddziaływań różnych funkcji, które mogłyby pogorszyć warunki zamieszkania.

II. Położenie terenu

Opracowanie obejmuje fragment przestrzeni miasta położony w rejonie ulicy Jagiellonów, w odległości ponad 1,1 km na północny-zachód od budynku Urzędu Miejskiego w Płotach – miasta liczącego ok. 4 tys. mieszkańców, położonego w powiecie gryfickim, w środkowej części województwa zachodniopomorskiego, które jest siedzibą władz gminy Płoty. Z geograficznego punktu widzenia obszar opracowania znajduje się na Równinie Nowogardzkiej, na styku z Równinami : Gryficką i Goleniowską.

Teren jest bardzo dobrze skomunikowany – leży przy ulicy Jagiellonów, która przebiega w ciągu drogi wojewódzkiej nr 109. Zewnętrznie miasto Płoty jest skomunikowane dzięki przebiegowi drogi krajowej nr 6 – obecnie, dzięki oddaniu nowego odcinka (Kołobrzeg-Koszalin), w tym obwodnicy Płotów, nowa droga ekspresowa S-6 stanowi bardzo ważny atut komunikacyjny zarówno samego miasta Płoty jak dużej części gminy. Droga ta zapewnia Płotom skomunikowanie ze Szczecinem (w standardzie drogi ekspresowej) z jednej strony, a z Koszalinem (również S-6) i Słupskiem oraz Gdańskiem z drugiej strony. Dzięki oddaniu do użytku obwodnicy Płotów, nowa droga S-6 odciążyła miasto w zakresie likwidacji tranzytowych zakłóceń ruchu wewnątrzmiejskiego, a także bardzo uciążliwych dla mieszkańców emisji hałasu i niezorganizowanych emisji gazów i pyłów pochodzących ze spalin samochodowych.

Obszar opracowania znajduje się wewnątrz zurbanizowanej struktury miasta Płoty, w ramach ukształtowanej tkanki miasta. Kilka mniej lub bardziej zagospodarowanych posesji służy różnorodnej działalności usługowej. Dodatkowo, nad usługami zlokalizowane są lokale mieszkalne, stanowiące uzupełnienie programu użytkowego obiektów budowlanych. Nie stwierdzono w granicach objętych niniejszym opracowaniem żadnych form reliktowych, w tym choćby jakiegokolwiek destruktu stanowiącego dziedzictwo kulturowe. Teren nie posiada walorów przyrodniczych, w tym wymagających jakichś działań ochronych, a szata roślinna ogranicza się do pospolicie występujących drzew i krzewów. Nie występują żadne zbiorowiska

roślin wodnych i przywodnych, ponieważ teren opracowania nie obejmuje żadnych tego typu siedlisk.

III. Analiza stanu środowiska

Formy użytkowania gruntów i ukształtowanie terenu

Obszar opracowania obejmuje zespół działek ewidencyjnych o powierzchni łącznej 1,27 ha, w którego ramach znajdują się zarówno działki budowlane (Bi), jak i drogi (dr). Kilka z działek budowlanych jest obecnie zabudowywana, co odzwierciedla się w symbolice geodezyjnej oznaczenie (Bp), podobnie jak działki jeszcze niezabudowane. Pod względem substancji budowlanej, w granicach obszaru planu widoczny jest jeden budynek usługowy dwukondygnacyjny. Pozostałe to jednokondygnacyjne budynki usługowe, garażowe lub inne, np. budynek służący infrastrukturze technicznej – wodociągom.

Analizują rzeźbę terenu widać, że powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wykazuje lekki skłon północny, bowiem położone na skraju południowym minimum wysokościowe osiąga 34,3 m npm., zaś maksimum na skraju północnym – 40,1 m npm. Taki poziom deniwelacji, przy rozpiętości terenu ponad 200m jest bardzo słabo dostrzegalny w krajobrazie i nie powoduje szczególnych utrudnień w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, a lokalizacja obiektów budowlanych nie wymaga szczególnych rozwiązań technicznych.

W ramach obszaru widać ślady lokalnych zaśmieceń, a niezagospodarowana część jawi się jako teren zaniedbany i mało interesujący.

W granicach terenu opracowania, ani w jego sąsiedztwie nie stwierdzono zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych.

Pod kątem przydatności gruntów pod nową zabudowę i zagospodarowanie czy też infrastrukturę techniczną uzasadniony jest wniosek, iż rzeźba terenu nie nastręcza istotnych problemów przy lokalizacji tychże. Nie występują zagrożenia związane z osuwaniem się mas ziemnych.

Powietrze atmosferyczne

Analizując dostępne wyniki badań, które w swoich cyklicznie publikowanych raportach podaje Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie, badania powietrza w województwie zachodniopomorskim przeprowadzane były systematycznie dla poszczególnych stref, wg określonej metodologii. Ponieważ jednak gmina Płoty nie była objęta szczegółowym monitoringiem, wnioski na potrzeby niniejszego opracowania zostały opracowane na zasadzie analogii i w oparciu o badania własne w różnych miejscowościach o podobnej specyfice lokalnej. Zatem, adekwatnie do terenu administracyjnego Płotów, uwzględniając warunki lokalne poszczególnych obszarów objętych niniejszym opracowaniem, można stwierdzić, że na stan sanitarny powietrza w gminie Płoty mają wpływ przede wszystkim następujące czynniki:

1) liniowa emisja spalin z dróg, w szczególności z drogi ekspresowej S-6,
2) powierzchniowa emisja związana ze spalaniem paliw w kotłowniach przydomowych w ramach zwartych skupisk zabudowy (miasto Płoty).

Z danych dokumentujących dostępne wyniki badań za ostatnie lata (raporty WIOŚ z lat 2010-2015), można stwierdzić, że w strefie zachodniopomorskiej, do której zaliczono większość regionu poza aglomeracją szczecińską i koszalińską, nie zostały przekroczone dopuszczalne poziomy dla zawartości SO_2, NO_2, NO_X, CO, C_6H_6, Pb i CO. Nie zostały przekroczone również poziomy docelowe As, Cd, Ni, O_3.

Problem przekroczenia norm, biorąc pod uwagę strefę zachodniopomorską, wiążą się z poziomem stężenia beznzoalfapirenu [B(a)P], który jest istotnym wskaźnikiem stanu czystości powietrza. Substancję tą wiąże w powietrzu pył zawieszony, z którym dostaje się do dróg oddechowych. Dlatego wraz z poziomem stężeń pyłu zawieszonego PM10, dają obraz jakości atmosfery. Oddychanie powietrzem zawierającym nadmierne stężenie B(a)P może powodować procesy nowotworowe. Stąd przekroczenie poziomu dopuszczalnego ww. związku traktuje się jako przesłankę do podjęcia działań zaradczych. Powietrze w strefie zachodniopomorskiej wykazywało przekroczenia zarówno stężenia pyłu PM10 jak i b(a)p. Z uwagi na brak konkretnych badań z terenu Płotów, nie można autorytatywnie stwierdzić, o ile zostały przekroczone dopuszczalne poziomy. Niewątpliwym jest natomiast wniosek, że powietrze w Płotach, podobnie jak w większości ośrodków miejskich regionu, ulega pogorszeniu w sezonie grzewczym. W odniesieniu natomiast do obszaru opracowania wyżej

opisany problem de facto nie występuje, jako że wszelkie zanieczyszczenia powietrza, dzięki szybkiemu przewietrzaniu, mają charakter krótkotrwały.
Analizując wyniki badań, można ostrożnie podsumować, że poziom stężeń pyłu PM10 i b(a)p w powietrzu w rejonie terenu opracowania nie jest przekroczony. O ile problem w ogóle występuje, to bardzo rzadko i w bardzo niewielkiej intensywności.

Podsumowując, stan powietrza w mieście Płoty zależy od podobnych czynników, które wpływają na jakość powietrza w innych gminach, zbliżonych wielkością i specyfiką lokalizacyjną. Z pewnością negatywny wpływ mają zanieczyszczenia z liniowej emisji spalin samochodowych pochodzących z pojazdów poruszających się po drodze ekspresowej S-6 (Szczecin-Gdańsk). Drugim czynnikiem zanieczyszczającym powietrze jest tzw. niska emisja. Emisje związane ze spalaniem paliw, jaki różnych odpadów, głównie w kotłowniach przydomowych, powoduje zwiększone emisje pyłów i gazów do powietrza.
Uwzględniając lokalizację terenu objętego opracowaniem, w tym znaczne oddalenie od trasy drogi ekspresowej S-6, tj. ponad 0,5 km w kierunkach północno-zachodnich, problemy związane z ww. uciążliwościami nie będą stanowiły przeszkody w jego właściwym urządzeniu i użytkowaniu.

Wody powierzchniowe i podziemne

Na terenie objętym opracowaniem nie występują naturalne zbiorniki wód powierzchniowych, ani cieki wodne. Brak też miejsc okresowo wypełnionych wodą lub niecek, które sprzyjałyby gromadzeniu się mas chłodniejszego powietrza lub wilgoci. Po analizie geomorfologicznej i glebowej, na podstawie wstępnej oceny warunków gruntowo-wodnych, można stwierdzić, że miejsce to jest predysponowane do wyznaczonego w planie rozwoju zainwestowania. Zważywszy, że teren opracowania jest już w części zabudowany i zagospodarowany, uzasadnione jest przyjęcie wniosku, że posadowienie nowych budynków i innych obiektów budowlanych nie powinno nastręczać problemów z nośnością gruntu, oczywiście przy uwzględnieniu niezbędnych prac ziemnych (wykopów), które należy wykonywać przy zabezpieczeniu istniejących obiektów budowlanych.

Teren opracowania nie leży w zasięgu występowania głównych zbiorników wód podziemnych.

Klimat

Analizując warunki klimatyczne, w tym zwłaszcza amplitudę temperatur oraz wilgotność powietrza wyraźnie widać, że Gmina Płoty znajduje się pod wpływem kontynentalnym. Widoczne jest to zwłaszcza w większej, niż w strefie klimatu morskiego na północy województwa, amplitudzie temperatur (rocznej, sezonowej jak i krótkookresowej). Cechą charakterystyczną stanu pogody w skali roku jest stosunkowo długa i chłodna zima oraz cieplejsze i mniej wilgotne lato. Pory roku są wyraźniej zaznaczone niż w strefie pod wpływem klimatu morskiego. Jednakże urozmaicone pokrycie obszaru gminy, a także przepływająca rzeka Rega, wpływają na lokalne złagodzenie różnic temperatur oraz ciśnienia powietrza. W rejonie terenów objętych opracowaniem, podobnie jak w przeważającej części województwa zachodniopomorskiego, zwłaszcza na wyniesieniach pojeziernych, dominują wiatry z kierunków zachodnich. Najzimniejszym miesiącem jest styczeń, w którym średnia temperatura osiąga -1,8°C, a najcieplejszym – lipiec kiedy to średnia temperatura to 19,1°C. Najbardziej suchym miesiącem jest, podobnie jak w innych częściach regionu i kraju, luty ze średnią sumą opadów na poziomie 29 mm. Najbardziej deszczowym miesiącem jest natomiast lipiec, kiedy to średnia suma opadów sięga poziomu 68 mm.

Analizując wpływ klimatu na dotychczasowy sposób użytkowania terenu objętego opracowaniem, można stwierdzić, że warunki klimatyczne nie wpływają negatywnie na możliwości korzystania z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem. Położenie terenu w obrębie zurbanizowanym, w otoczeniu zabudowanym i zainwestowanym, sprzyja łagodzeniu odczuwania warunków klimatycznych i skutków negatywnych zjawisk pogodowych, takich jak np. nagłe zmiany ciśnienia, deszcze nawalne, maksima i minima temperaturowe, itp.

Szata roślinna i świat zwierząt

Teren opracowania jest w części zabudowany i zagospodarowany, przy czym gleba odsłonięta stanowi istotną jego część zajętą przez zieleń o charakterze ruderalnym. Przykryta zabudową lub nawierzchniami nieprzepuszczalnymi część gruntu jest niewątpliwie zdegradowana, oczywiście nie stanowiąc bazy środowiskowej dla bytowania roślin i zwierząt.

W zasięgu zieleni urządzonej, nie występują płaty roślinności tworzącej zespoły cenne z fitosocjologicznego punktu widzenia. Odkryte fragmenty gleby są porośnięte przez roślinność nasadzoną przez człowieka, jako tzw. zieleń urządzoną, reprezentującą gatunki niewymagające szczególnych warunków siedliskowych i nie powodujących konieczności wprowadzenia jakiejkolwiek formy ochrony.

Wśród roślinności dendrologicznej, mogą występować drobne zwierzęta, przede wszystkim z gromady stawonogów. Ssaki są reprezentowane w postaci głównie gryzoni, które dobrze asymilują się w środowisku zurbanizowanym. Podobnie, w zakresie awifauny, można spotkać w granicach opracowania, żerujące lub odpoczywające ptaki. Są to przede wszystkim przedstawiciele niewielkich ptaków z rodziny wróblowych, drozdowatych czy krukowatych, ale za sprawą nieskrępowania migracji ptactwa możliwe są obserwacje większych gatunków. Brak jakichkolwiek miejsc korzystnych siedliskowo dla występowania zwierząt zaliczanych do herpetofauny. Przeprowadzone badania terenowe nie wykazały ponadto obecności gatunków chiropterofauny.

Obszary i obiekty chronione prawem

Teren opracowania nie znajduje się w granicach obszarów ochrony, w tym ochrony konserwatorskiej lub archeologiczno-konserwatorskiej. W jego granicach nie ma obiektów zabytkowych, które należałoby objąć ochroną w planie miejscowym. Nie stwierdzono przy tym np. reliktów historycznych czy też artefaktów przestrzennych świadczących o istnieniu dawnych kultur.

Oczywiście należy pamiętać, że, zgodnie z przepisami prawa, w przypadku dokonania jakiegokolwiek znaleziska, obowiązuje nakaz jego zgłoszenia organowi właściwemu ds. ochrony zabytków.

Powiązania przyrodnicze

Na terenie objętych planem nie ma cieku wodnego. To właśnie koryta rzeczne są najcenniejszymi połączeniami o dużym znaczeniu dla prawidłowej wymiany gatunkowej. Bez swobodnego przepływu przedstawicieli różnych gatunków nie jest możliwa prawidłowa wymiana genów. Analizując teren pod tym kątem stwierdzono, że przezeń nie przebiegają żadne szlaki wędrówki zwierząt. Nie leży on w zasięgu obszaru węzłowego, a położona w odległości ok.

350 m rzeka Rega – najważniejszy korytarz ekologiczny rejonu miasta i gminy Płoty – nie dozna żadnych ograniczeń czy zakłóceń w związku z realizacją ocenianego planu miejscowego.

IV. Ustalenia planu i ich przewidywany wpływ na środowisko

Podstawowe funkcje wprowadzone planem

Poddany ocenie projekt planu wiąże się z wykonaniem dyspozycji zawartych w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty. Oceniany projekt planu przewiduje zatem przede wszystkim utrzymanie funkcji usługowej (U). Uzupełnieniem tegoż przeznaczenia są drogi (KDW) służące wewnętrznemu skomunikowaniu poszczególnych jednostek terenów usługowych, a także droga z możliwością kontynuacji zespołu zabudowy garażowej, którego realizacja już się rozpoczęła od strony ulicy Jagiellonów (KDW-G). Nadto, obok ww. terenów wyznaczono również teren infrastruktury technicznej – służący wodociągom miejskim.

Analiza przyjętej koncepcji planistycznej pozwala stwierdzić, że intensywność zabudowy może wzrosnąć, a uciążliwości związane z rozbudową istniejącego budynku lub powstawaniem nowych obiektów budowlanych, nie przekroczą zasięgu związanego z emisjami związanymi z funkcjonowaniem zabudowy usługowej (ogrzewaniem, wentylacją, komunikacją). Przy tym istotne jest również założenie, że ewentualne przekształcenia wpisują się w obecny układ komunikacyjny, który został skorygowany w sposób poprawiający możliwości zagospodarowania działek budowlanych. Nie planuje się żadnych nowych dróg ani poszerzania istniejących.

Plan pozwala na powstanie nowej zabudowy w zasięgu przestrzennym ograniczonym za pomocą linii zabudowy nieprzekraczalnych. Jest to zasięg podobny do tego, który wynika z obecnie obowiązującego planu miejscowego, z tym, że oceniany projekt zakłada wykorzystanie części przestrzeni dotąd przeznaczonego na komunikację, która okazała się zupełnie niepotrzebna. Określone na nowo przeznaczenia pozwalają bardziej optymalnie wykorzystać przestrzeń dość mocno ograniczoną z racji uwarunkowań zewnętrznych, tj. z powodu sąsiedztwa terenu kolejowego i związanego z tym faktem obowiązku zachowania bufora wolnego od zabudowy. Założone odpowiednio dobranego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego,

pozwalają na rozwój zabudowy i zagospodarowania potrzebnego przy prowadzeniu działalności usługowej.

Biorąc pod uwagę warianty dopuszczone planem należy zauważyć, że przyjęte rozwiązania planistyczne są korzystniejsze od wariantu „0", który polega na tym, że pozostałby w mocy dotychczas obowiązujący plan miejscowy. Koncepcja ocenianego planu pozwala na pełniejsze wykorzystanie działek budowlanych od strony terenu kolei, a także nakłada doprecyzowane wymogi względem nowych obiektów budowlanych. Stanowi to przejaw troski o ład przestrzenny miasta Płoty, ale przede wszystkim poprawia jego konkurencyjność tworząc lepsze warunki przestrzenne do prowadzenia działalności gospodarczej. Dzięki temu skutki realizacji ocenianego planu na przestrzeń trzeba ocenić pozytywnie.

Przyjęta koncepcja planistyczna poza korektą przeznaczenia terenów sprowadza się do konkretnego ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na rozwój zabudowy w pożądanym zakresie przestrzennym i z zachowaniem lokalnej skali, a przy tym bez zakłócenia charakteru zabudowy, który nadaje wyznaczony wcześniej kierunek zmian przestrzennych.

Przyjęcie standardów urbanistycznych, właściwych terenom zurbanizowanym, a także niedopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarza prawidłowy poziom zabezpieczeń terenów miejskich przed ich zdegradowaniem za sprawą uciążliwych oddziaływań, w tym emisji do środowiska substancji i energii, które wpływają pogarszająco na warunki życia mieszkańców. Stwarza to też należyty poziom ochrony obszaru Natura 2000 położonego w odległości ok. 350 m od granic terenu opracowania.

Oceniany plan, wychodząc naprzeciw nowoczesnym rozwiązaniom służącym zaopatrzeniu w ciepło, dzięki którym możliwe jest redukowanie emisji związanych ze spalaniem paliw energetycznych, umożliwia zastosowanie takich technologii, które wiążą się ze zmniejszoną emisją gazów i pyłów do powietrza, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii.

Ustalenia planu istotne z punktu widzenia prognozy wpływu na środowisko

Zasadnicze kwestie dotyczące zasad ochrony i kształtowania środowiska, w tym krajobrazu odnoszą się do następujących ustaleń planu:

- **ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

  - zakaz prowadzenia lub lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego – wyjątek stanowi istniejąca stacja tankowania gazu na jednej z działek budowlanych,

  - obiekty budowlane takie jak: maszty, anteny itp., montowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 5 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

  - należy uwzględnić wszelkie inne ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych, w tym związane z : lokalizacją sieci i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebiegiem linii kolejowej nr 402 Goleniów – Koszalin;

- **w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

  - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo lub systemem kanalizacji deszczowej,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych – wyłącznie paneli fotowoltaicznych,
  - zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, w technologiach minimalizujących emisje gazów i pyłów, opartych o paliwa lub inne źródła energii, w tym odnawialne,
  - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

- **w zakresie ustaleń szczegółowych:**

  - wkreślenie na rysunku linii zabudowy nieprzekraczalnych,
  - ustalenie zasad podziału geodezyjnego,
  - określenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego,
  - ustalenie maksymalnej powierzchni możliwej do zabudowy,
  - określenie parametrów i cech zabudowy w celu umożliwienia kształtowania ładu przestrzennego.

Elementy przyrody objęte ochroną

Na obszarze planu nie znajdują się punktowe i terenowe formy ochrony przyrody. Najbliższą formą jest włączony do sieci obszarów chronionych Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Dorzecze Regi – PLH320049. Znajduje się on w odległości ok. 350 m w kierunku wschodnim od granicy obszaru planu i nie prognozuje się żadnych oddziaływań na ten obszar, jego integralność lub cele ochrony, w związku z realizacją ocenianego planu.

Szata roślinna i świat zwierząt

Projekt planu nie przewiduje zniszczenia ostoi zwierząt lub miejsc ich występowania, lęgów bądź naturalnych żerowisk, o znaczeniu dla systemu ekologicznego zarówno w skali regionu, miasta jak i okolicy. Nie przewiduje się żadnych negatywnych oddziaływań które mogłyby osłabić bazę przyrodniczą w skali ekosystemu gminy i regionu, a także pogorszyć warunki funkcjonowania zarówno świata roślin jak i przedstawicieli fauny.

W swoim brzmieniu projekt planu poddany niniejszej ocenie sprzyja kształtowania fragmentu przestrzeni miasta Płoty zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i, choć nie obejmuje siedlisk czy egzemplarzy roślin szczególnie cennych pod względem przyrodniczym, obejmuje tereny służące prowadzeniu różnorodnej działalności gospodarczej w formie usług. Z punktu widzenia kształtowania szaty roślinnej i wpływu na świat zwierząt istotne jest przy tego rodzaju obszarach, aby zabezpieczyć odpowiedni odsetek gruntu jako biologicznie czynny oraz zapobiec środowisko przed zanieczyszczeniami. Tę funkcję, dzięki zastosowanym rozwiązaniom, oceniany plan spełnia.

Powierzchnia ziemi (rzeźba terenu)

Za sprawą uchwalenia i wdrażania ocenianego planu miejscowego rzeźba terenu w obrębie granic opracowania będzie podlegać zmianom oddziałującym w stopniu niewielkim. Ewentualne przekształcenia powierzchni ziemi ograniczą się do wykopów budowlanych, związanych z zabudową i zagospodarowaniem działek budowlanych i budową dróg. Dzięki przyjęciu ocenianego planu, władze gminy będą mieć możliwość nieznacznego skorygowania

układu parcelacji, przez co działki budowlane o ograniczonym potencjale zabudowy zyskają nieco na funkcjonalności, co w przypadku działek przeznaczonych pod działalność gospodarczą ma istotne znaczenie dla inwestorów.

Powietrze atmosferyczne

Najbardziej prawdopodobne są emisje gazów i pyłów ze źródeł ciepła, na potrzeby własne istniejących lub nowych budynków. O ile jednak właściciel-inwestor zdecyduje się wykorzystać dopuszczone w planie technologie redukujące emisje, w przyszłości emisja gazów i pyłów do powietrza zostanie zredukowana. Kierunek taki jest optymalną formą uzyskiwania energii pod kątem dbałości o czystość powietrza w okolicy.

Bez względu na to czy nowoczesne technologie w zakresie ogrzewania zostaną wdrożone czy podstawą będzie ciepło uzyskiwane ze spalania paliw kopalnych i ich pochodnych, oddziaływanie na jakość powietrza będzie niewielkie, zważywszy niewielką liczbę działek budowlanych, w także współczesne wymogi dla kotłów służących ogrzewaniu budynków.

Wody powierzchniowe

Na terenie opracowania nie ma zbiorników ani cieków wodnych, ani też zagłębień okresowo wypełnionym wodą. Pod warunkiem przestrzegania obowiązujących przepisów, a także przy zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, nie prognozuje się negatywnego wpływu na oddaloną o ok. 350 m rzekę Regę.

Wody podziemne

Rozwój zabudowy, który na terenie opracowania został podtrzymany względem już obowiązującego aktu planistycznego, może się wiązać ze zmianą stosunków gruntowo-wodnych.

Zmiana taka, jeśli w ogóle zaistnieje, będzie mieć znaczenie wyłącznie lokalne bez oddziaływań w skali miasta czy gminy.

Dzięki uzbrojeniu nieruchomości w niezbędną infrastrukturę, w tym zwłaszcza w kanalizację sanitarną, wyklucza się zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego. Dzięki temu ryzyko przedostania się biogenów do wód podziemnych będzie zredukowane tylko do stanów awaryjnych, które na terenach właściwie zagospodarowanych i urządzonych posesji zdarzają się niezwykle rzadko. Oczywiście może wystąpić zagrożenie w postaci niezgodnych z prawem emisji ścieków do gruntu, zamiast do sieci kanalizacji. Takie zagrożenia eliminowane są dzięki właściwej kontroli i zagrożeniu dotkliwą karą.

Gmina Płoty nie jest położone w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Podziemne zasoby wodne mają znaczenie lokalne.

Klimat akustyczny

Obszar opracowania nie leży w zasięgu uciążliwości akustycznych związanych z ruchem pojazdów mechanicznych na drodze ekspresowej S-6, która omija strukturę miasta Płoty od zachodu i północy. Te oddziaływania, z chwilą oddania do użytku ww. drogi obchodzącej miasto od północy, przestały doskwierać mieszkańcom Płotów. Obszar opracowania położony przy ulicy Jagiellonów, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 109, może być narażony na zwiększony hałas powodowany przez ruch pojazdów po tej drodze. O ile w ogóle takie zwiększenia występują, nie stanowią uciążliwości znacznej i długotrwałej.

Kopaliny

W obrębie terenu objętego planem miejscowym jak również w jego sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin. Nie ma również potrzeby przeciwdziałania negatywnym skutkom wydobycia minerałów. Brak śladów jakichkolwiek odkrywek.

Emisja pól elektromagnetycznych

W zakresie promieniowania elektromagnetycznego nie prognozuje się zagrożeń dla siedzib ludzkich. Jako inwestycje celu publicznego mogą się pojawić inwestycje w postaci stacji

bazowych telefonii komórkowej. Wówczas, przed jej lokalizacją będzie konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko. Biorąc pod uwagę przeznaczenie terenów sąsiednich oraz wielkość obszaru planu, który pozwala na bezkolizyjne lokalizowanie ww. obiektów, nie ma podstaw prognozowania jakichkolwiek przekroczeń ww. zakresie.

Dobra kultury i krajobraz

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach obszarów ochrony, w tym ochrony konserwatorskiej lub archeologiczno-konserwatorskiej. Nie ma w jego obrębie obiektów zabytkowych, stąd nie wprowadzono w planie mających na celu ochronę konserwatorską. Plan nie obejmuje żadnych innych walorów, które należałoby objąć jakąkolwiek formą ochrony kulturowej.

Zdrowie i życie ludzi

Realizacja planu miejscowego poddanego niniejszej ocenie będzie mieć pozytywny wpływ na zdrowie i życie ludzi, pod warunkiem przestrzegania wyznaczonych w nim, oraz w przepisach szczególnych, standardów i ustalonych warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Plan nie tworzy podstawy do powstania elementów zagrażających życiu i zdrowiu ludzi.

V. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w planie

Poszukując rozwiązań alternatywnych w stosunku do przyjętych w planie należy podkreślić, że oceniany plan obejmuje niezbyt duży obszar położony w ramach struktury miasta Płoty, gdzie zgodnie z dotychczas obowiązującym planem powstaje zaplecze dla lokalnej gospodarki w zakresie usług. Oceniany plan wprowadza rozwiązania doprecyzowujące koncepcję podziału, który ulegnie zmianie, w celu zoptymalizowania komunikacji wewnętrznej oraz poprawienia geometrii działek budowlanych. Wprowadza czytelny podział funkcjonalny, wpisujący się w charakter przestrzeni już częściowo zagospodarowanej. Dlatego właśnie przyjęty wariant uznano za korzystniejszy od wariantu „0", tj. realizacji koncepcji dotychczas obowiązującego planu.

Odnosząc się do przeznaczeń terenów budowlanych, można rozważać różny sposób kształtowanie zabudowy, jej charakteru (liczby kondygnacji, formy dachów itd.). Można przekształcić ustalenia szczegółowe w taki sposób, by zmienić zasady dalszego podziału, znieść ograniczenia w zakresie linii zabudowy, zmienić wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego. Jednakże stosowanie przyjętych w planie rozwiązań, służy realizacji zabudowy w ustalonej strukturze i w korzystnej relacji do otoczenia.

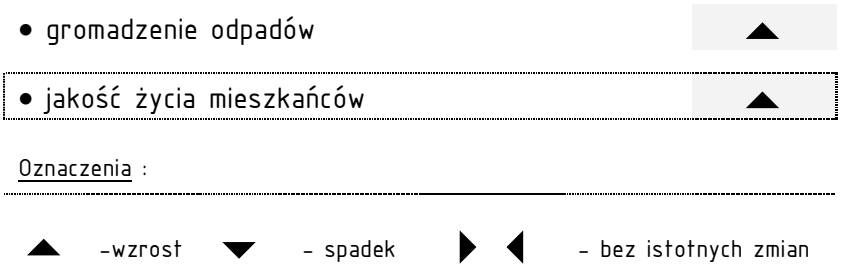
Zarówno powierzchnia zabudowy jak również stopień nasycenia zielenią może być korygowany, ale przyjęty wariant pozwoli ukształtować przestrzeń objętą planem w sposób adekwatny do wizerunku miasta Płoty, jako zaplecza gospodarczego wraz z terenem wygodnej komunikacji.

W kontekście określonej polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty, trudno jest wskazać alternatywne rozwiązanie, które umożliwiałoby np. wytyczenie dużo większej powierzchni przeznaczonej pod rozwój zabudowy. Warto podkreślić, że oceniany plan odzwierciedla dążenie władz lokalnych do poprawy wizerunku Płotów poprzez właściwe zagospodarowanie nieruchomości, również tych przeznaczonych pod działalność gospodarczą. Stworzenie planu miejscowego, który pozwala w sposób optymalny i czytelny zagospodarować poszczególne działki budowlane, przy zachowaniu standardów urbanistycznych w zakresie kształtowania środowiska w terenach miejskich, jest najlepszym narzędziem, którym dysponują organy gminy.

VI. Podsumowanie

Zestawienie wybranych elementów środowiska i ich przewidywane zmiany w przypadku realizacji ustaleń ocenianego planu:

- powierzchnia biologicznie czynna ▼
- powierzchnia terenów zieleni ▶ ◀
- świat zwierząt ▼
- krajobraz ▲
- powierzchnia terenów komunikacji ▼
- zanieczyszczenie powietrza ▶ ◀
- hałas ▶ ◀
- zużycie wody ▲
- produkcja ścieków ▲



Biorąc pod uwagę skutki realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jagiellonów w Płotach, uwzględniając zaproponowaną koncepcję planistyczną, można sformułować następujące wnioski końcowe :

1/ projekt planu, którego dotyczy niniejsza prognoza, wpisuje się w strategiczne cele rozwoju struktury urbanistycznej miasta Płoty,

2/ wprowadzone rozwiązania przyczynią się do funkcjonowania istniejących i powstania nowych usług w granicach miasta,

3/ realizacja ustaleń planu, dzięki przyjętym ograniczeniom rozwoju zabudowy i wykluczeniu inwestycji mogących oddziaływać na środowisko, nie zakłóci funkcjonowania Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk „Dorzecze Regi" PLH320049 (położonego ok. 350 m od granicy planu);

4/ niekorzystne oddziaływania (hałas, ruch, pył, kurz) będą miały charakter przejściowy i dotyczyć mogą przede wszystkim prac budowlanych, które wraz z zakończeniem budów ustaną; działalność usługowa, pod warunkiem przestrzegania przepisów, w tym planu miejscowego, nie zakłóci spokoju terenów mieszkaniowych,

5/ ogrzewanie budynków nie spowoduje istotnych emisji do powietrza związków powstałych w procesie spalania, a w przypadku zastosowania nowoczesnych źródeł ciepła, w tym np. pompy ciepła, presja na środowisko będzie znikoma;

6/ wpływ realizacji planu na krajobraz okolicy będzie pozytywny, dzięki zachowaniu zasad i warunków określonych w planie miejscowym, a ewentualna nowa zabudowa – o ile odbędzie będzie zaprojektowana wedle dobrych praktyk architektonicznych – poprawi wygląd okolicy.

VII. Podstawa prawna opracowania

- 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 2020 r. poz. 283 ze zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 55)
- Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293),
- Uchwała Nr XI/85/2019 z dnia 23 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jagiellonów w Płotach.