

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA
TERENU POŁOŻONEGO W STREFIE PÓŁNOCNEJ
GMINY PASŁĘK W OBRĘBIE GEODEZYJNYM
ZIELONY GRĄD, GMINA PASŁĘK
NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

Autor opracowania:

mgr Jolanta Marcinkowska

Elbląg, 2009 rok

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	4
1.1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA ORAZ JEGO POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI	4
1.2. PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA	6
1.3. ZAKRES MERYTORYCZNY PROGNOZY.....	7
1.4. METODA ZASTOSOWANA PRZY SPORZĄDZENIU PROGNOZY	7
1.5. WYKORZYSTANE MATERIAŁY	8
1.6. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO	10
1.7. STRESZCZENIE.....	10
2. OPIS ELEMENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.....	12
2.1. RZEŻBA I UKSZTAŁTOWANIE TERENU.....	12
2.2. WARUNKI GEOLOGICZNO – GRUNTOWE.....	13
2.3. WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE	15
2.4. WARUNKI KLIMATYCZNE.....	16
2.5. SZATA ROŚLINNA I ZWIERZĘTA.....	17
3. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	18
3.1. ZAWARTOŚĆ PROJEKTU.....	18
3.2. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI INWESTYCJI.....	28
4. ANALIZA I OCENA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z PUNKTU WIDZENIA CELÓW OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONYCH NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM (UE) I KRAJOWYM.....	29

5. OCENA STANU ŚRODOWISKA W ZAKRESIE SKUTKÓW, KTÓRE WYNIKAJĄ Z REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	32
5.1. ZANIECZYSZCZENIE POWIERZCHNI ZIEMI	32
5.2. ZANIECZYSZCZENIE WÓD PODZIEMNYCH I POWIERZCHNIOWYCH	33
5.3. ZANIECZYSZCZENIE POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO	34
5.4. EMISJA HAŁASU.....	35
5.5. KOPALINY.....	36
5.6. ZAGROŻENIE POWODZIAMI	37
5.7. EMITOWANIE PÓL ELEKTROMAGNETYCZNYCH	37
5.8. RYZYKO WYSTĄPIENIA POWAŻNYCH AWARII	37
5.9. ROŚLINY I ZWIERZĘTA.....	38
5.10. KRAJOBRAZ	38
6. ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO I ZABYTKI ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	39
6.1. RODZAJ I SKALA PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO.....	39
6.2. WPŁYW REALIZACJI PROJEKTU PLANU NA OBSZARY CHRONIONE, W TYM OBJĘTE SIECIĄ NATURA 2000	42
6.3. WPŁYW REALIZACJI PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO KULTUROWE.....	43
7. OCENA PROJEKTU PLANU Z PUNKTU WIDZENIA WPŁYWU NA ŚRODOWISKO	44
7.1. OCENA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZENIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTU PLANU ...	44
7.2. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH W STOSUNKU DO PRZEWIDYWANYCH W PROJEKCIE PLANU WRAZ Z UZASADNIENIEM ICH WYBORU	45
7.3. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE MONITOROWANIA ZMIAN W ŚRODOWISKU	45
8. WNIOSKI KOŃCOWE	46

1. WSTĘP

1.1. Przedmiot i cel opracowania oraz jego powiązania z innymi dokumentami

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w strefie północnej gminy Pasłęk w obrębie geodezyjnym Zielony Grąd gmina Pasłęk na środowisko przyrodnicze, zgodnie z uchwałą nr III/26/08 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 25 kwietnia 2008 roku.

Opracowanie obejmuje obszar o łącznej powierzchni 105,17 ha położonych na gruntach obrębu geodezyjnego Zielony Grąd, gmina Pasłęk.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z ustawą z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ma na celu między innymi:

- ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje,
- ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- ustalenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy,

- określenie granic oraz szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią,
- określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne dla każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Analizie i ocenie podlega projekt planu wraz z rysunkiem, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszego opracowania. Prognoza pozwala – we wszystkich fazach planowania – uwzględnić wzajemne relacje pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi, a przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi.

Prognoza oddziaływania na środowisko, wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest przedmiotem społecznej oceny – podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, a jej ustalenia mogą mieć wpływ na decyzje Rady Gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą *prawo ochrony środowiska* z dnia 27 kwietnia 2001 r., w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, między innymi poprzez (art. 72 ustawy):

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

- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Zgodnie z ustawą *o ochronie przyrody*, z dnia 16 kwietnia 2004, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego muszą być uwzględnione cele ochrony przyrody, wśród których do najbardziej istotnych należą:

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

1.2. Podstawa formalna opracowania

Prognoza oddziaływania na środowisko jest jednym z podstawowych dokumentów niezbędnych w procedurze postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planów i programów i opracowuje się obligatoryjnie na podstawie art. 41, ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006r. Nr 129, poz. 902 z późn. zm.). Zgodnie z przywołaną ustawą organ administracji opracowujący projekty polityk, strategii, planów lub programów sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, której zadaniem jest ocena środowiskowych skutków realizacji przewidzianych programem zamierzeń.

Zawartość prognozy określa art. 51.2. ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2008.199.1227).

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono na podstawie projektu „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w strefie północnej gminy Pasłęk w obrębie geodezyjnym Zielony Grąd gmina Pasłęk”

1.3. Zakres merytoryczny Prognozy

Zakres prognozy odpowiada wymogom ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008.199.1227) oraz uwzględnia zakres i stopień szczegółowości prognozy zgodnie z pismem RDOŚ-28-WSTE-6617-019/09/09gk z dnia 10.02.2009 roku.

Prognoza powinna ocenić skutki wpływu ustaleń planu na środowisko, czyli określić wpływ wynikający z nowego przeznaczenia terenów na określone rodzaje użytkowania oraz z określenia warunków zagospodarowania tych obszarów. Istota prognozy zawiera się w ocenie na ile ustalenia planu pozwolą na zachowanie istniejących wartości zasobów środowiska, na ile wzbogacą lub odtworzą obniżone lub zdegradowane wartości oraz w jakim stopniu ustalenia planu mogą spotęgować istniejące zagrożenia, mogą osłabić te zagrożenia lub stwarzają możliwość pojawienia się nowych szans dla ukształtowania środowiska. Prognoza nie jest jednak dokumentem rozstrzygającym o słuszności realizacji zamierzeń inwestycyjnych przewidzianych nowymi ustaleniami planu, a jedynie przedstawia prawdopodobne skutki, jakie niesie za sobą realizacja ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska w ich wzajemnym powiązaniu, ekosystemy, krajobraz a także na ludzi i dobra materialne oraz dobra kultury.

Integralną częścią prognozy jest załącznik graficzny w skali 1:2 000 sporządzony na podkładzie projektu rysunku miejscowego planu.

1.4. Metoda zastosowana przy sporządzeniu Prognozy

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona do projektu uchwały Rady Miejskiej w Pastęku.

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono przy zastosowaniu metod opisowych dotyczących charakterystyki istniejącego stanu środowiska przyrodniczego ze szczególnym uwzględnieniem przewidywanych znaczących oddziaływań oraz obszarów prawnie chronionych.

Zakres merytoryczny prognozy jest bardzo szeroki i obejmuje kompleks zagadnień związanych z problematyką ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, ochroną zdrowia mieszkańców i zasobów naturalnych, kształtowaniem i ochroną walorów krajobrazowych. W trakcie sporządzania prognozy przeanalizowano rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne i pozostałe ustalenia projektu planu pod kątem ich zgodności z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym. Analizie poddano również ustalenia projektu planu dotyczące warunków zagospodarowania terenów, które wynikają z potrzeby ochrony środowiska, a także te, które mogą mieć wpływ na środowisko, ich zgodność z przepisami w zakresie ochrony środowiska i przyrody. Podjęto również próbę oceny stanu i funkcjonowania środowiska, jego walorów i zasobów, określonych w opracowaniu ekofizjograficznym.

Dzięki bieżącej współpracy z zespołem autorskim projektu planu możliwe było uzgadnianie zapisu ustaleń planu na bieżąco.

Oceny oddziaływań na poszczególne elementy środowiska oraz środowiska, jako całości oparto na dostępnych danych państwowego monitoringu środowiska oraz identyfikacji i wartościowaniu skutków przewidywanych zmian w środowisku.

1.5. Wykorzystane materiały

Wykaz materiałów i opracowań wykorzystanych w toku prac nad prognozą zawiera poniższe zestawienie:

- Program ochrony środowiska województwa warmińsko – mazurskiego na lata 2007 – 2010 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2011 – 2014.
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego//////////

- Raport o stanie środowiska województwa warmińsko – mazurskiego w roku 2007.
- Projekt Uchwały Rady Miejskiej w Pasłęku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w strefie północnej gminy Pasłęk w obrębie geodezyjnym Zielony Grąd gmina Pasłęk;
- Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w strefie północnej gminy Pasłęk w obrębie geodezyjnym Zielony Grąd gmina Pasłęk, Elbląg 2008;
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2002 roku prawo ochrony środowiska(Dz. U. 2006.129.902 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003.80.717 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz. U. 2005.239.2019 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2004.121.1266 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. 2007.39.251 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2005.236.2008 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. 2004.257.2573),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. 2005.92.769),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 sierpnia 2007 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z

- kwifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. 2007.158.1105),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wraz z załącznikami (Dz. U. 2007.120.826),
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. 2004.229.2313),
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. 2007. 1275),
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. 2008.198.1226),
 - Rozporządzenie ministra Środowiska z dnia 22 listopada 2002r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. 2002.212.1799),
 - Wcześniejsze opracowania przyrodnicze i planistyczne oraz wizja w terenie.

1.6. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Projektowana inwestycja nie będzie miała transgranicznego oddziaływania na środowisko.

1.7. Streszczenie

W niniejszej prognozie dokonano kompleksowej oceny wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w strefie północnej gminy Pasłęk w obrębie geodezyjnym Zielony Grąd.

Podstawowym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru jest wprowadzenie funkcji terenów sportowych (18-dołkowe pole golfowe) wraz z niezbędną infrastrukturą, usługi hotelowe i mieszkaniowe, które w możliwie najmniejszym stopniu spowoduje negatywne skutki dla środowiska przyrodniczego. Zabudowa tego terenu, głównie będzie miała miejsce przy drodze Elbląg – Pasłek, pozostały teren przeznaczony jest pod 18 dołkowe pole golfowe.

Plan miejscowy formułuje też zasady ochrony i zagospodarowanie terenów oraz stworzenie kompleksowego systemu obsługi komunikacyjnej analizowanego terenu. W planie ustalono następujące funkcje terenu:

- tereny sportowe (US),
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN),
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW),
- usługi administracyjne (UA),
- usługi hotelowe i apartamentowe (UH),
- tereny komunikacji (KD),
- miejsca postojowe (KP),
- usługowa (U).

Funkcje towarzyszące:

- teren infrastruktury technicznej (T),
- tereny zielone (ZL).

W prognozie oceniono istniejący stan środowiska w podziale na poszczególne jego komponenty. Omówiono również zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dokonano analizy zgodności tych zapisów z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska oraz ich wpływu na istniejący stan środowiska.

W Prognozie wykazano, że realizacja zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w strefie północnej gminy Pasłek w obrębie Zielony Grąd, nie będzie miała negatywnych skutków dla środowiska

przyrodniczego przedmiotowego obszaru ani jego otoczenia. Projektowana inwestycja będzie spełniała warunki ochrony środowiska przed uciążliwościami powodowanymi zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby oraz ochrony przed hałasem, wynikające z obowiązujących norm. Pod pewnymi względami przyczyni się do poprawy niektórych elementów środowiska, przede wszystkim poprzez nałożenie obowiązku ochrony terenów zieleni istniejącej oraz zakazu zabudowy otoczenia rzeki Wąskiej – lokalnego korytarza ekologicznego.

2. OPIS ELEMENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Teren opracowania, według regionalizacji fizyczno – geograficznej J. Kondrackiego, leży w obrębie mezoregionu Pojezierza Ławskiego.

Opracowaniem został objęty obszar zawierający się pomiędzy rzeką Wąską, nasypem kolejowym z torami kolejowymi relacji Gdańsk - Olsztyn oraz drogą dojazdową od miasta Pasłęka do drogi krajowej E-7. Na analizowanym terenie znajdują się pola orne, pastwiska, lasy, tereny zadrzewione i zakrzaczone, nieużytki, ugory z postępującą sukcesją naturalną brzozy. Przez teren opracowania przebiega droga gruntowa, wzdłuż której rosną głównie lipy i brzozy.

2.1. Rzeźba i ukształtowanie terenu

Rzeźba terenu opracowania jest typowym przykładem rzeźby młodoglacjalnej (równin morenowych, pagórkowatych, pojezierny, sandrowy) powstałej podczas zlodowacenia plejstoceńskiego. Zastoisko Pasłęckie powstało pomiędzy Wysoczyzną Elbląską, która znajduje się na północny zachód od badanego terenu, garbem Pojezierza Mazurskiego, a Pojezierzem Ławskim znajdującym się na południu i wschodzie. Topnienie lądolodu i obniżenie się poziomu wód w zbiorniku zastoiskowym powodowało tworzenie się płaskich stopni. Obecna rzeźba dna zastoiska jest efektem

erozji i denudacji oraz procesów wytopiskowych. Najsilniej procesy erozyjne związane są z doliną rzeki Wąskiej, która płynie osiłą zastoiska. Związane jest to z litologicznym charakterem utworów pokrywających zastoisko – są to ropy, mułki, gliny ilaste – sprzyja to tworzeniu form erozji wodnej. W dolinie rzeki Wąskiej wytworzyły się stopnie terasowe związane z kolejnymi poziomami zastoiskowymi.

Analizowany teren przylega od północy do rzeki Wąskiej. Zbocza doliny rzeki Wąskiej są porozcinane erozyjnie.

Teren cechują duże różnice wysokości. Na wysoko wyniesionym obszarze przy drodze z Pasłęka do drogi krajowej E-7 wysokości osiągną 29,3 m n.p.m., natomiast w najniższym położonym punkcie, przy brzegu rzeki Wąskiej, wysokość wynosi 9,3 m n.p.m. Różnica wysokości pomiędzy skrajnymi punktami wynosi 20 m.

2.2. Warunki geologiczno – gruntowe

Na podstawie map geologicznych, materiałów archiwalnych i wierceń można odtworzyć stare osady. Powierzchniowe i przypowierzchniowe formy geologiczne oraz występujące osady na terenie objętym opracowaniem związane są ze zlodowaceniem północnopolskim i kolejnymi okresami deglacjacji lądolodu.

Ze względu na charakter opracowania, ograniczono się jedynie do omówienia budowy geologicznej w obrębie osadów czwartorzędowych. Są to utwory akumulacji lodowcowej, wodnolodowcowej i międzylodowcowej. Miąższość osadów czwartorzędowych na obszarze Zastoiska Pasłęckiego wynosi od 115 do 140 m. Utwory plejstoceńskie reprezentowane są głównie przez gliny zwałowe, piaski, żwiry, mułki i ropy. Występują tu nierzadko głazy narzutowe pojedynczo lub w skupiskach. Rozmieszczenie utworów plejstoceńskich jest zróżnicowane, związane głównie z procesami morfotwórczymi.

Na utworach plejstocenijskich zalegają najmłodsze utwory holocenijskie, reprezentowane przez torfy, namuły, piaski humusowe i żwiry rzeczne. Zachodzące w holocenie procesy rzeźbotwórcze stworzyły dzisiejszy obraz powierzchni terenu.

Na formy będące efektem naturalnych procesów rzeźbotwórczych, nakładają się formy morfologiczne będące skutkiem działalności antropogenicznej człowieka, jak: drogi, rowy melioracyjne, nasypy kolejowe.

Rozmieszczenie i charakter skał, na których wykształciły się gleby wiąże się ściśle z wpływem złożonych procesów fizycznych, biologicznych, jak również z działalnością człowieka.

Gleby na terenie opracowania i w jego najbliższej okolicy wykształciły się na bazie utworów czwartorzędowych (plejstocenijskich glin zwałowych i holocenijskich namułów rzecznych), są gleby brunatne, mady i gleby bielcowe.

Gleby brunatne charakteryzują się dobrze rozwiniętym poziomem próchnicznym i dość dobrą zasobnością w składniki pokarmowe. Gleby te mają obojętny odczyn, wysoki stopień wysycenia kompleksu sorpcyjnego jonami o charakterze zasadowym oraz występowanie węglanu wapnia. Gleby te wykorzystywane są pod uprawę pszenicy, jęczmienia, buraków cukrowych i roślin motylkowych.

Mady są aluwialnego pochodzenia, charakteryzują się obecnością związków próchnicznych w całym profilu glebowym o na ogół dość wysokiej zasobności w składniki pokarmowe. Osady aluwialne cechuje duża zmienność pionowa i pozioma, przeważają utwory pyłowe ilaste z udziałem drobnego piasku. Mady zaliczane są do najżyźniejszych gleb w Polsce.

Gleby bielcowe wytworzone z utworów luźnych - glin płytko spiaszczonych i piasków, zawierające w poziomie orno - próchnicznym piaski gliniaste lekkie. Gleby te są bardzo ubogie w składniki pokarmowe i z reguły stale suche. Powinny być przeznaczone pod zalesienie lub pod budownictwo.

Na analizowanym terenie ogółem stwierdzono 105,17 ha. Największy udział mają grunty orne klasy V - 42,22 ha, następnie grunty orne klasy IVa - 24,92 ha, grunty orne klasy VI - 12,85 ha, grunty orne klasy IVb - 7,98 ha, lasy i grunty leśne -

7,03 ha, grunty zadrzewione i zakrzewione – 3,16 ha, pastwiska – 1,95 ha, nieużytki – 3,04 ha. Pozostałe to drogi, rowy i grunty rolne zabudowane – 2,02 ha.

Ogółem stwierdzono 105,17 ha. Największy udział mają grunty orne klasy V i VI – 55,07 ha. Gruntów ornych klasy IVa IVb jest 32,90 ha, lasów i gruntów zadrzewionych – 10,19 ha, nieużytków – 3,04 ha, pastwisk – 1,95 ha.

Występują tu: 3 kompleksy rolniczej przydatności gleb (pszenny wadliwy), 4 kompleksy rolniczej przydatności gleb (żytnio – ziemniaczany bardzo dobry), 6 kompleksy rolniczej przydatności gleb (żytnio – ziemniaczany słaby) i 7 (żytnio – łubinowy). Są to gleby średniej jakości, wynika to głównie z obniżenia ich zasobności w składniki mineralne oraz występujące tu często niedobory wody w okresie wegetacyjnym.

W dolinie rzeki Wąskiej, zostały wytworzone mady - utwory aluwialne powstałe ze współczesnych namywów rzecznych. W podłożu mad występują luźne piaski rzeczne. Większość z nich stanowią użytki zielone.

2.3. Wody powierzchniowe i podziemne

Rzeka Wąska granicząca od południa z terenem opracowania leży w obrębie zlewni rzeki Elbląg. Płyne ze wschodu na zachód uchodząc do jeziora Drużno – faunistycznego rezerwatu przyrody.

W obrębie Pojezierza Ławskiego zlewnia rzeki Wąskiej zbudowana jest z utworów moreny dennej – glin. Głęboko wcięta w morenę dolina rzeki wypełniona jest utworami akumulacji rzecznej w postaci mad i piasków rzecznych.

W górnym biegu ma charakter ciek podgórskiego o średnim spadku 3,7 ‰, średni spadek przyujściowy odcinka rzeki wynosi 0,9 ‰. Przy tak dużych spadkach można zaobserwować podcięcia erozyjne na niektórych odcinkach doliny rzeki.

Na badanym obszarze występują obszary bezodpływowe i „oczka wodne”. Spełniają one ważną rolę w formowaniu retencji powierzchniowej.

Wody gruntowe stanowią pierwszy od powierzchni poziom wodonośny. Głębokość zalegania tego poziomu na terenach wysoczyznowych waha się od 2 do 5 m, natomiast w dnach dolin rzecznych maleje do 1 m.

Teren opracowania leży nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych Nr 204. Granice tego zbiornika przebiegają wzdłuż biegu rzeki Wąskiej, przybierając kształt równoleżnikowego języka o szerokości od 2 do 4,5 km. Jest to zbiornik międzymorenowy, średnia głębokość ujęć wynosi od 80 do 100 m, o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 70 tys. m³ na dobę. Nawiercona woda była nieznacznie zanieczyszczona, łatwa do uzdatniania.

2.4. Warunki klimatyczne

Teren gminy Pasłęk leży w strefie przejściowej pomiędzy wpływami morskimi (część północno zachodnia) i kontynentalnymi. Odmienne cechy poszczególnych fragmentów terenu warunkują o nasłonecznieniu, przeważających kierunkach wiatru oraz splywie chłodnych mas powietrza. Naturalną barierą niwelującą prędkość i kierunek wiatru jest szata roślinna.

Temperatura

Średnia roczna temperatura powietrza zawiera się w przedziale od 7,3 °C na południu gminy do 7,6 °C w północnej części gminy. Lipiec ma najwyższą średnią temperaturę miesięczną, izoterma 17,8 °C przechodzi przez Pasłęk. Dzieli to gminę na dwie części, wschodnią – cieplejszą oraz zachodnią – zimniejszą. W najzimniejszym miesiącu styczniu średnie temperatury powietrza wahają się pomiędzy -1,7 °C w północno – wschodniej części gminy do -2,5 °C w części południowo – zachodniej.

Opady atmosferyczne

W Pasłęku opad w wieloleciu wynosił około 700 mm rocznie. Opady atmosferyczne kształtują się w wysokości 640 – 660 mm na południu gminy, 660 – 680 mm w części środkowej gminy i powyżej 680 mm w części północnej gminy.

Wiatr

Wiatry przeważają z kierunków południowo – zachodnich przy dużej częstotliwości wiatrów zachodnich i południowo – wschodnich.

2.5. Szata roślinna i zwierzęta

Na terenie opracowania występują głównie tereny rolnicze oraz lasy i tereny zadrzewione. Część terenu nie jest uprawiana rolniczo. Miejscami występuje naturalna sukcesja brzozy. Na pozostałym terenie występują łąki, pastwiska i nieużytki.

Brzegi rzeki Wąskiej porośnięte są przez roślinność, która stanowi walor w krajobrazie i jednocześnie chroni wody rzeki przed zanieczyszczeniami spływającymi z okolicznych pól.

W trakcie badań terenowych nie spotkano żadnych zwierząt, być może bliskość trasy E-7, tory kolejowe oraz droga Elbląg – Pasłęk uniemożliwiają pobyt większych zwierząt na tym terenie. Wzdłuż rzeki Wąskiej oraz na terenach ugorowanych, występują typowe ptaki dla tego siedliska, jak: pliszka siwa, skowronek, świergotek łąkowy, kaczka krzyżówka, gąsiorek.

3. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Zawartość projektu

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) obejmuje obszar położony w części północnej gminy Pasłęk, w obrębie geodezyjnym Zielony Grąd.

Ustalenia MPZP pogrupowane zostały w 15 rozdziałach/paragrafach: rozdział I to ustalenia ogólne, rozdział II obejmuje wyjaśnienia podstawowych definicji terminów ujętych w projekcie planu, rozdział III – przepisy szczegółowe, rozdział IV – cele regulacji zawartych w planie miejscowym, rozdział V – ustalenia w zakresie funkcji terenu, rozdział VI – ustalenia podstawowe w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, rozdział VII – ustalenia zasad ochrony środowiska przyrodniczego, rozdział VIII – ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, rozdział IX – ustalenia parametrów i wskazówek kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz intensywności zabudowy, rozdział X – określenie granic oraz szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią, rozdział XI – określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, rozdział XII ustalenia zasad budowy systemów komunikacji, rozdział XIII – ustalenie zasad budowy systemów infrastruktury technicznej, rozdział XIV – ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, rozdział XV – ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę.

W rozdziale II wyjaśniono definicje terminów użytych w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział III zawiera wykaz przepisów szczególnych dotyczących:

- obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów o ochronie zabytków,
- obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie wód,
- obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów leśnych,
- obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych,
- obszarów zagrożonych powodzią.

Rozdział IV zawiera cele regulacji zawartych w MPZP, natomiast rozdział V funkcje podstawowe i towarzyszące. Podstawowe funkcje terenu dla obszaru objętego planem:

- tereny sportowe (US),
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN),
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW),
- usługi administracyjne (UA),
- usługi hotelowe i apartamentowe (UH),
- tereny komunikacji (KD),
- miejsca postojowe (KP),
- usługowa (U).

Funkcje towarzyszące:

- teren infrastruktury technicznej (T),
- tereny zielone (ZL).

Rozdział VI zawiera wytyczne, co do elementów kształtujących krajobraz i podlegających ochronie. Zawarte są tu również elementy, które wymagają ukształtowania.

Rozdział VII zawiera wskazówki dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego.

Rozdział IX i XI zawiera szczegółowe ustalenia parametrów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenu, ograniczenia i zakazy na „Kartach terenu”.

Rozdział XII zawiera ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu.

Rozdział XIII zawiera ustalenia zasad budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi:

1. w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną:
 - tereny planowanej zabudowy należy podłączyć do miejskiej sieci wodociągowej;
2. w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - tereny planowanej zabudowy wymagają zorganizowanej formy odprowadzania i oczyszczania ścieków – ścieki sanitarne należy odprowadzać do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej i dalej do komunalnej oczyszczalni ścieków,
 - z terenów zabudowy gospodarczej służącej obsłudze pola golfowego ścieki należy podczyszczać we własnych urządzeniach podczyszczających stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie norm, a także gestora miejskiej kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
3. w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - w granicach własnych działki,
 - wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych (parkingów) powodujących zanieczyszczenia wód opadowych przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami i odprowadzane będą za pomocą kanalizacji deszczowej do zbiornika retencyjnego zlokalizowanego na terenie US1;
4. w zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną siecią kablową według warunków wydanych przez gestora sieci;
5. w zakresie zasilania w ciepło:

- zaopatrzenie w ciepło z centralnych źródeł zlokalizowanych w budynku hotelu lub w budynku administracyjnym (ogrzewanie stref MN1, MN3, UA, UH), w budynku gospodarczym ogrzanie stref (MN3 i U),
- dopuszcza się możliwość instalacji indywidualnych źródeł ciepła spełniających warunki niskiej emisji spalin i nie naruszających ładu przestrzennego (np. pompy ciepła, baterie słoneczne),
- dopuszcza się możliwość (do czasu realizacji sieci) ogrzewanie etażowe budynków jednorodzinnych wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczeń do środowiska, preferowane ogrzewanie energią elektryczną lub gazem;

6. w zakresie gospodarowania odpadami:

- odpady należy gromadzić w sposób umożliwiający ich okresowe wywożenie przez specjalistyczne firmy, z uwzględnieniem możliwości selektywnego zbierania odpadów, w nawiązaniu do stosowanej i przyjętej polityki przez gminę praktyki unieszkodliwiania odpadów oraz z gminnym planem gospodarki odpadami,
- w przypadku wytwarzania odpadów innych niż komunalne, powstających w wyniku prowadzenia działalności usługowej, na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z ustawy *o odpadach*, stosownie do ilości i rodzaju odpadów.

W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenów MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o niskiej intensywności zabudowy) ustala się:

- wielkość działek 800 – 1500 m²,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 20% - 25%,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50 do 60%,
- intensywność zabudowy: maksymalna 0,25 dla działek 800m² i maksymalna 0,20 dla działek powyżej 800m²,
- wysokość zabudowy: maksymalnie 9.0m do kalenicy od poziomu terenu,

- liczba kondygnacji naziemnych: 2 w tym poddasze użytkowe,
- piwnica – nie dopuszcza się,
- kształt dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu 20° – 45°, z możliwością realizacji lukarn lub okien połaciowych,
- garaż w kubaturze budynku mieszkalnego lub na granicy między działkami sąsiednimi,
- elewacje budynków jednorodzinnych położonych wzdłuż ulicy KD.D.1, KD.W.1 stanowią przestrzeń publiczną i winny reprezentować wysokie walory architektoniczne.

Na terenach MN obowiązuje ochrona i utrzymanie istniejących terenów zielonych, w tym istniejącego starodrzewu oraz skupisk zadrzewień i zakrzewień w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska.

Teren MW – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna istniejąca wraz z niezbędną zabudową gospodarczą – zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy bez zmian, dopuszcza się wymianę pokrycia dachowego – dachówka oraz zaleca się wymianę eternitu na dachówkę na budynku gospodarczym, zaleca się otynkowanie budynku gospodarczego, dopuszcza się wymianę stolarki drzwiowej i okiennej. Obowiązuje ochrona i utrzymanie istniejących terenów zielonych, w tym istniejącego starodrzewu oraz skupisk zadrzewień i zakrzewień w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska.

W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu US1 – 18 dołkowe pole golfowe ustala się:

- wykonanie ekranu akustycznego w postaci naturalnego nasypu ziemnego od strony terenów kolejowych lub pasa zieleni izolacyjnej z możliwością usytuowania na granicy pasa bariery dźwiękochłonnej wysokości do 8m,
- dopuszcza się realizację, od strony drogi E7 na terenie działki przeznaczonej pod 18 dołkowe pole golfowe, nośników reklamowych umieszczonych w polu widzenia użytkownika drogi i pasażerów pociągów relacji Gdańsk – Olsztyn,
- dopuszcza się wycinkę zadrzewień dla prawidłowej organizacji funkcji pola golfowego,

- wykonanie dodatkowych zielonych nasadzeń zamiennych w ramach kształtowania zieleni krajobrazowej,
- kształtowanie zieleni krajobrazowej dostosować do standardów 18 dołkowego pola golfowego,
- dopuszcza się realizację na terenie pola golfowego zbiorników retencyjnych,
- wyznacza się strefę ochronną dla linii 15KV przebiegającą z południowego zachodu na południowy wschód szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) – bez prawa lokalizacji obiektów budowlanych w strefie,
- lokalizację urządzeń związanych z realizacją 18 dołkowego pola golfowego w strefie zalewowej rzeki Wąskiej uzależnia się od zgody Rejonowego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku.

Na terenie US1 obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z zasadami ochrony krajobrazu kulturowego (wykonanie wcześniejszych badań archeologicznych na obszarze wskazanym przez Urząd Konserwatorski i w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków), ochrona i utrzymanie istniejących terenów zielonych, skupisk zadrzewień i zakrzewień w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska (przy minimalnej ingerencji w istniejącą zielenią i wycinkę drzew), zachowanie istniejącego starodrzewu oraz zachowanie zieleni urządzonej wzdłuż cieków wodnych i ochrona istniejących cieków wodnych. Dostępność do 18 – dołkowego pola golfowego odbywać się będzie z drogi lokalnej Elbląg – Paślęk.

W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu US2 – 6 dołkowe treningowe pole golfowe „Akademia golfa” ustala się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 10%,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
- intensywność zabudowy: maksymalna – 0.5,
- wysokość zabudowy, maksymalna: do 5m, do kalenicy od poziomu terenu,
- dopuszcza się zadaszenie części stanowisk treningowych i realizację budynku instruktora akademii golfa wraz z zapleczem sanitarnym.

Na terenie US2 obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ochrony krajobrazu kulturowego – wykonanie wcześniejszych badań archeologicznych na

obszarze wskazanym przez Urząd Konserwatorski i w uzgodnieniu z Konserwatorskim Zabytków, ochrona i utrzymanie istniejących terenów zielonych, skupisk zadrzewień i zakrzewień w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska (przy najmniejszej degradacji istniejącej zieleni i wycince drzew), zachowanie istniejącego starodrzewu oraz wykonanie pasa zieleni izolacyjnej – żywopłotu od strony północno – zachodniej (zabudowa mieszkaniowa) od strony północno – wschodniej (droga Elbląg – Pasłek) od strony południowo – wschodniej (zabudowa jednorodzinna) i południowej (parkingi). Wygrodenie fragmentu pola golfowego od strony północno – wschodniej (droga Elbląg – Pasłek) stanowić będzie przestrzeń publiczną, ustala się wysokość ogrodzenia maksymalnie 3 m, z możliwością usytuowania barier dźwiękowych.

W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu UH – hotelowa i apartamentowo – mieszkalna ustala się:

Zabudowa hotelowa – wysokość zabudowy, maksymalna: 15.0m do kalenicy od poziomu terenu (przy budynku niepodpiwniczonym) i 13.5m wysokość do kalenicy od poziomu terenu (przy budynku podpiwniczonym), liczba kondygnacji naziemnych - 4 kondygnacje w tym użytkowe poddasze.

Zabudowa apartamentowo – mieszkaniowa - wysokość zabudowy, maksymalna: 15m do kalenicy od poziomu terenu (przy budynku niepodpiwniczonym) i 13.5m wysokość do kalenicy od poziomu terenu (przy budynku podpiwniczonym), liczba kondygnacji naziemnych – 4 kondygnacje w tym użytkowe poddasze.

Zasady wspólne:

- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- intensywność zabudowy, maksymalna: 1.5,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 60%,
- elewacje budynków zabudowy hotelowej i apartamentowo-mieszkaniowej stanowią przestrzeń publiczną i winny reprezentować wysokie walory architektoniczne,
- projekt zagospodarowania działki hotelu i zabudowy apartamentowo – mieszkaniowej winien przewidywać wydzielenie terenów służących do

rekreacji i wypoczynku (basenów, kortów tenisowych, oraz obiektów małej architektury),

- miejsca postojowe zarówno dla zabudowy hotelowej i apartamentowo - mieszkaniowej zlokalizować na powierzchni terenu i garażach podziemnych,
- ilość miejsc postojowych winna odpowiadać ilości pokoi hotelowych i mieszkań w zabudowie apartamentowi - mieszkalnej jak również zapewnić miejsca postojowe dla personelu hotelowego i obsługi.

Na terenie UH obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ochrony krajobrazu kulturowego – wykonanie wcześniejszych badań archeologicznych na obszarze wskazanym przez Urząd Konserwatorski i w uzgodnieniu z Konserwatorskim Zabytków. Ochrona i utrzymanie istniejących terenów zielonych, skupisk zadrzewień i zakrzewień w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska (przy minimalnej degradacji istniejącej zieleni i wycince drzew), zachowanie istniejącego starodrzewu. Przy projektowaniu zagospodarowania terenu działki hotelu i zabudowy apartamentowi – mieszkaniowej należy dążyć do wydzielenia terenów pod trawniki, miejsca wypoczynku, fontanny, itp.

W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu UA – funkcja główna: administracja 18 dołkowego pola golfowego i usługowo – mieszkaniowa, funkcja towarzysząca: usługa towarzysząca: sklep z akcesoriami do gry w golfa, pomieszczenia klubu, pomieszczenia gościnne, restauracja z zapleczem kuchennym, sauna, basen itp. ustala się:

- wysokość zabudowy: maksymalnie 14m do kalenicy od poziomu terenu,
- należy dążyć do wydzielenia funkcji administracyjnej od funkcji usługowej (sklep, pomieszczenia biurowe, restauracja), mieszkalnej (pokoje gościnne),
- liczba kondygnacji naziemnych – 3 w tym użytkowe poddasze,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 50%,

- elewacje - główna od strony ulicy dojazdowej winna reprezentować wysokie walory architektoniczne i stanowić główny akcent projektowanej zabudowy 18 dołkowego pola golfowego,
- dopuszcza się wycinkę zadrzewień dla prawidłowej organizacji funkcji pola golfowego i strefy administracyjnej,
- dopuszcza się lokalizację na terenie działki do 20 miejsc postojowych zlokalizować w północnej części działki przy ulicy KD.D.1.

Na terenie UA obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ochrony krajobrazu kulturowego – wykonanie wcześniejszych badań archeologicznych na obszarze wskazanym przez Urząd Konserwatorski i w uzgodnieniu z Konserwatorskim Zabytków. Ochrona i utrzymanie istniejących terenów zielonych, skupisk zadrzewień i zakrzewień w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska (przy minimalnej degradacji istniejącej zieleni i wycince drzew). Przy projektowaniu zagospodarowania terenu przed budynkiem administracyjno – klubowym należy uwzględnić elementy małej architektury – ławki, klomby, fontanny, parkingi, itp. Elewacja północna budynku stanowiąca przestrzeń publiczną winna reprezentować wysokie walory architektoniczne.

W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu U – zabudowa gospodarcza służąca obsłudze pola golfowego (budynek garażowo – gospodarczy wraz z stacją obsługi pojazdów związanych z utrzymaniem pola golfowego) oraz stacja paliw do obsługi maszyn pojazdów przeznaczonych do utrzymania pola golfowego jak również dla użytkowników i osób postronnych ustala się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 20%,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- intensywność zabudowy: maksymalna 0,15,
- wysokość zabudowy: maksymalnie 7m do kalenicy od poziomu terenu (dla budynku gospodarczego i budynku stacji paliw),
- liczba kondygnacji naziemnych: 1,

- piwnica – nie dopuszcza się,
- na terenie działki lokalizuje się dwa zbiorniki na olej napędowy i benzynę po 20000 litrów każdy dla obsługi maszyn i urządzeń związanych z obsługą pola golfowego oraz 2 zbiorniki na olej napędowy i benzynę po 20000 litrów każdy do sprzedaży komercyjnej,
- przy lokalizacji zbiorników na paliwo zachować strefę ochronną od sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej,
- wzdłuż granicy zachodniej i południowo – zachodniej działki wprowadzić zieleń izolacyjną,
- elewacje budynków gospodarczego i stacji paliw stanowić będą przestrzeń publiczną i winny reprezentować wysokie walory architektoniczne.

W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu KP – miejsca postojowe (dopuszcza się realizację drugiej kondygnacji z funkcją sportowo - usługową) ustala się:

- parking jednopoziomowy do 200 stanowisk parkingowych,
- realizować przy zachowaniu odległości od zabudowy mieszkaniowej drogi dojazdowej i treningowego pola golfowego,
- miejsca postojowe na gruncie utwardzonym o normatywnych wielkościach (zapewnić 5% miejsc dla osób niepełnosprawnych),
- utwardzenie materiałami wibroprasowanymi,
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni placów utwardzonych powodujących zanieczyszczenia wód opadowych przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymaga podczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami krajobrazu kulturowego (wykonanie wcześniejszych badań wykopaliskowych na obszarze wskazanym przez Urząd Konserwatorski i w uzgodnieniu z Urzędem Konserwatorskim). Miejsca postojowe przedzielić pasami zieleni.

W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu KD.D.1., KD.W.1, KD.W.2, KD.W.3 – ulice dojazdowe i wewnętrzne ustala się:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 do 12m zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni – 5 do 5,5 m,
- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- wyposażenie – chodnik, co najmniej po jednej stronie do szerokości 1,5 do 2,0 m, trasa rowerowa,
- należy wprowadzić ujednoliczoną formę oświetlenia ulic oraz małej architektury,
- wskazane jest zastosowanie progów zwalniających,
- odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

Rozdział XVI zawiera ustalenia końcowe dotyczące ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział XVII zawiera informację o terminie wejścia w życie uchwały.

3.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji inwestycji

Pozostawienie przedmiotowego terenu bez obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje, przede wszystkim, że nie będzie możliwe określenie zasad kształtowania polityki przestrzennej i sposobu postępowania w sprawach przeznaczenia terenu na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Ponadto, sytuacja taka utrudni kształtowanie ładu przestrzennego oraz ochronę środowiska.

Brak realizacji ustaleń projektu planu przyczyni się do utrwalenia stanu istniejącego, w tym do częściowego wykorzystania terenu, jako wysypisko śmieci. Część terenu jest odłogowana, na części przylegającej do rzeki Wąskiej okoliczna ludność wypasa bydło. Może to w dłuższej perspektywie czasowej prowadzić do postępującej degradacji środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez

niekontrolowany rozwój różnego rodzaju niekorzystnej działalności, w tym nielegalnego składowania odpadów na terenach nieużytkowanych.

4. ANALIZA I OCENA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z PUNKTU WIDZENIA CELÓW OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONYCH NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM (UE) I KRAJOWYM

Polityka ochrony środowiska jest jedną z polityk wspólnotowych Unii Europejskiej o najszerszym zasięgu. Rozporządzenia, dyrektywy i strategie przyjmowane w jej ramach mają wpływ nie tylko na stan środowiska, ale na wiele dziedzin życia.

Podstawowym dokumentem w zakresie ochrony środowiska ustanowionym przez Unię Europejską w 2002 r. jest VI Program Działań Wspólnoty Europejskiej w dziedzinie ochrony środowiska „Środowisko 2010: nasza przyszłość nasz wybór”. Określa główne priorytety oraz zaplanowane działania w dziedzinie ochrony środowiska.

Program ten jest strategiczny, w zakresie, w jakim stanowi on podstawę dla polityki ochrony środowiska w Unii Europejskiej. Jego głównym celem jest określenie priorytetowych pól działania w dziedzinie ochrony środowiska, co pozwoli na skuteczną odpowiedź zarówno na wyzwania stawiane w wymiarze całego globu, jak i na określone problemy napotkane na szczeblu wspólnotowym, krajowym, regionalnym czy lokalnym. Jedną z głównych innowacji szóstego programu, wyróżniająca go spośród poprzednich pięciu programów jest wprowadzenie strategii tematycznych dotyczących ochrony gleby, ochrony i zachowania środowiska morskiego,

zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, środowiska miejskiego, zarządzania zasobami naturalnymi, utylizacji odpadów.

Podstawowym dokumentem krajowym w zakresie ochrony środowiska jest „Polityka ekologiczna państwa na lata 2003-2006 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2007-2010” opracowana przez Radę Ministrów i przyjęta uchwałą Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 maja 2003 r. (Monitor Polski Nr 33, poz. 433). Jest ona uszczegółowieniem i aktualizacją „II Polityki ekologicznej państwa”. Dokument ten określa cele i zadania o charakterze systemowym ważnych dla stworzenia warunków do wykonywania ochrony środowiska. Jako podstawowy warunek skutecznej realizacji polityki ekologicznej państwa wymienia respektowanie zasady zrównoważonego rozwoju w strategiach i politykach w poszczególnych dziedzinach gospodarowania. Określa zasady i sposoby ochrony dziedzictwa przyrodniczego i racjonalnego użytkowania zasobów przyrody. Wskazuje na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa ekologicznego państwa, w tym przez znaczny wzrost lesistości, utworzenie europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000, ochronę terenów wodno-błotnych i poprawę stanu czystości wód powierzchniowych. Obliguje do zrównoważonego wykorzystywania surowców, materiałów, wody i energii oraz do coraz większego rozwoju energetyki odnawialnej, nakazuje kształtowanie stosunków wodnych i ochronę przed powodzią. Jednym z celów polityki ekologicznej jest zapobieganie zagrożeniom zdrowia w środowisku i ograniczenie ryzyka dla zdrowia wynikające z narażenia na szkodliwe dla człowieka czynniki środowiskowe. Polityka ekologiczna wskazuje na konieczność poprawy jakości powietrza atmosferycznego oraz klimatu akustycznego, ochronę przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i poważnymi awariami przemysłowymi, przeciwdziałanie zmianom klimatu oraz uporządkowanie gospodarowania odpadami. Określa nakłady na realizację działań objętych polityką oraz źródła jej finansowania.

Polityka ekologiczna państwa wskazuje, że zgodnie z założeniami VI Programu UE realizacja zrównoważonego rozwoju ma nastąpić poprzez poprawę środowiska i jakości życia obywateli UE. Poprawa środowiska ma nastąpić między innymi wskutek działań takich jak: znaczny wzrost lesistości, utworzenie europejskiej sieci ekologicznej

NATURA 2000 obejmującej dotychczas ok. 15% powierzchni państw członkowskich Unii Europejskiej; ochrona terenów wodno-błotnych; poprawa stanu czystości wód powierzchniowych (płynących, stojących i morskich); jest to zadanie szczególnie trudne w Polsce wobec powszechnego zanieczyszczenia wód powierzchniowych.

W sytuacji kurczących się zasobów, coraz trudniejszej dostępności oraz rosnących kosztów pozyskiwania surowców, wody i energii niezbędny jest przede wszystkim, nie tylko ze względów ekologicznych, ale także gospodarczych i społecznych, wzrost efektywności ich wykorzystania, tj. zmniejszenie ich zużycia bez pogarszania standardu życiowego ludności i perspektyw rozwojowych gospodarki.

Analizowany Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w strefie północnej gminy Pasłęk w obrębie geodezyjnym Zielony Grąd uwzględnia cele ochrony środowiska ustanowione na poziomie międzynarodowym i krajowym. W szczególności świadczą o tym zapisy w § 7 ww. projektu, mianowicie:

„- zachowanie istniejącego starodrzewu,

- zachowanie zieleni nieurządzonej wzdłuż cieków wodnych,

- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy,

oraz wprowadzenie zakazu:

- zmiany przebiegu strumyków, zasypywania rowów melioracyjnych oraz zmiany sposobu użytkowania łąk,

- zakaz budowy zakładów i obiektów stanowiących zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i szkodliwym wpływie na środowisko,

- zakaz lokalizacji inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu,

- zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.”

5. OCENA STANU ŚRODOWISKA W ZAKRESIE SKUTKÓW, KTÓRE WYNIKAJĄ Z REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren, który zawiera się pomiędzy torami kolejowymi relacji Gdańsk - Olsztyn, drogą dojazdową z miasta Pasłęka do drogi krajowej E-7 a rzeką Wąską.

Na etapie ewentualnej realizacji inwestycji nastąpi połączenie wielu negatywnych skutków dla środowiska.

5.1. Zanieczyszczenie powierzchni ziemi

Do głównych czynników powodujących degradację powierzchni ziemi można zaliczyć techniczną zabudowę. W fazie budowy nastąpi przekształcenie stanu środowiska poprzez wykopy, a co za tym idzie wzrośnie zapylenie, które będzie głównie zależeć od natężenia ruchu pojazdów, kierunku wiatrów i wilgotności powietrza. W fazie eksploatacji do gleby mogą przenikać substancje ropopochodne i innego rodzaju zanieczyszczenia wydalone ze spalinami (np. ołów, węglowodory, itp.) z pojazdów samochodowych.

Na wnioskowanym terenie planuje się różne funkcje terenu. W części północno-wschodniej, przy drodze dojazdowej do Pasłęka planuje się głównie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W części centralnej planuje się zabudowę hotelową i apartamentową wraz z towarzyszącymi parkingami oraz budynek administracji ze sklepem, pomieszczeniem klubu i innymi pomieszczeniami. Przy tego rodzaju

zainwestowaniu powstawać będą różne odpady – komunalne, spożywcze i inne. Tradycyjne metody unieszkodliwiania odpadów polegają na ich składowaniu. Może, więc wystąpić wykorzystanie powierzchni gruntu jako miejsca chwilowego składowania wytworzonych odpadów, nastąpi to jednak w wyznaczonych miejscach. Skala tego oddziaływania będzie znikoma, będzie to zależało od stopnia wykorzystania oraz właściwego unieszkodliwiania wytworzonych odpadów.

W „Projekcie miejscowego planu ...” przewiduje się, iż odpady stałe gromadzone będą w wyznaczonych miejscach w pojemnikach do tego przeznaczonych, segregacja odbywać się będzie w miejscu ich powstawania oraz wywożone będą przez wyspecjalizowane służby na wysypisko śmieci. Powyższe ustalenia regulują ustawa *O odpadach* oraz przyjęta polityka miasta Pasłęk.

Pozostała część terenu przeznaczona jest pod 18 dołkowe pole golfowe. Nie przewiduje się powstawania odpadów ani degradacji powierzchni ziemi na tym terenie.

5.2. Zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych

Do najważniejszych źródeł zanieczyszczenia wód powierzchniowych należą:

- oczyszczalnie komunalne,
- nieuregulowane spływy wód deszczowych z terenów zurbanizowanych.

Ścieki komunalne z terenu opracowania przewiduje się podłączyć do miejskiej kanalizacji sanitarnej, dla której odbiornikiem jest oczyszczalnia ścieków w Pasłęku. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do rzeki Wąskiej, która wpływa do jeziora Drużno – ornitologicznego rezerwatu przyrody i obszaru Natura 2000.

Ścieki komunalne na planowanym obszarze odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej. Ścieki te odprowadzane będą z domów jednorodzinnych, pomieszczeń socjalnych pracowników hotelu i administracji, obiektów gastronomicznych, sanitariatów ogólnodostępnych. Część ścieków ze względu na zawartość tłuszczów i olejów pochodzenia organicznego (obiekty gastronomiczne) powinny być podczyszczone przed włączeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (parkingi, drogi) oraz z budynku garażowo gospodarczego i stacji obsługi pojazdów oraz stacji paliw należy podczyścić we własnych urządzeniach podczyszczających (zastosowanie separatorów ropopochodnych) stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie.

Odrowadzanie ścieków komunalnych i wód opadowych do oczyszczalni zabezpieczy w dostateczny sposób wody powierzchniowe i podziemne.

Wody gruntowe na terenie gminy Pasłęk, na terenach wysoczyznowych zalegają na głębokości od 2 do 5 m pod powierzchnią, natomiast w dnach dolin rzecznych głębokość wody wynosi 1 m, a niekiedy i mniej.

Można stwierdzić, że w normalnych warunkach eksploatacyjnych, kiedy nie występuje nadzwyczajne zagrożenie środowiska, wody podziemne poziomu użytkowego nie będą zagrożone.

5.3. Zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego

Głównym źródłem emisji zanieczyszczenia powietrza na analizowanym terenie będą głównie samochody osobowe i ciężarowe przywożące zaopatrzenie do hotelu. Mniejsze znaczenie będzie miała emisja niska (zabudowę planuje się zasilać w energię ciepłą poprzez zorganizowany system grzewczy w budynkach hotelowym i administracyjnym).

Uwzględniając naturalne warunki przewietrzania oraz ich potencjalną modyfikację poprzez zabudowę, potencjalna emisja zanieczyszczeń powietrza będzie znikoma, zwłaszcza przy preferowanych ekologicznych źródłach ogrzewania. Na obecnym etapie opracowania trudno jest określić wielkość emisji zanieczyszczenia powietrza w tym rejonie.

Na jakość powietrza w granicach obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpływ ma również komunikacja samochodowa,

która odbywa się na drogach E7 relacji Gdańsk – Warszawa oraz drodze dojazdowej z drogi E7 do Pasłęka oraz kolejowa relacji Gdańsk - Olsztyn.

5.4. Emisja hałasu

W rejonie projektowanej inwestycji, zarówno w fazie budowy jak i w okresie eksploatacji może nastąpić pogorszenie klimatu akustycznego. Źródłami hałasu w czasie trwania budowy będą maszyny budowlane (przypuszczalny poziom hałasu 80 – 100dB) oraz samochody obsługujące budowę. W czasie eksploatacji stan akustyczny pogarszać będą przyjeżdżające i odjeżdżające samochody. Należy zwrócić uwagę, że hałas emitowany z terenu planowanej inwestycji nie powinien powodować istotnej uciążliwości ze względu na lokalizację obiektów przy drodze dojazdowej do Pasłęka oraz z uwagi na bliskość drogi E7 Gdańsk – Warszawa i torów kolejowych relacji Gdańsk – Olsztyn.

Wartości normatywne hałasu w środowisku określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu (Dz. U. Nr 178, poz. 1841). Rozporządzenie przyjmuje zasadę określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu (hałas drogowy, kolejowy, instalacje i pozostałe objekty i grupy źródeł hałasu) oraz uwzględniające okresowość działania źródeł.

Wartość dopuszczalna poziomu hałasu drogi przenikającego do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla czasu normatywnego ($T=8$ kolejnych godzin dnia dla pory 06.00-22.00 oraz $T=1$ najmniej korzystnej godziny nocy w porze 22.00-06.00) poziom dopuszczalny wynosi w porze dnia $L_{Aeq,T=8h}=55dB$, a porze nocnej $L_{Aeq,T=1h}=50dB$.

Poniższa tabela pokazuje dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku za Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 roku *W sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. Nr 178, poz. 1841).

Tabela. 1. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu (wyciąg z tabeli)

Lp	Przeznaczenie terenu	Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB			
		Drogi lub linie kolejowe*)		Pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu	
		pora dnia przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	pora nocy przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	pora dnia przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia	pora nocy przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy
2	a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	55	50	50	40
3	a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego b) tereny rekreacyjno wypoczynkowe poza miastem	60	50	55	45

*) wartości określone dla dróg i linii kolejowych stosuje się także dla torowisk tramwajowych poza pasem drogowym

Głównym źródłem hałasu na planowanym obszarze będzie ruch samochodowy w trakcie budowy, a później ruch samochodów przyjeżdżających i odjeżdżających oraz pojazdy samochodowe poruszające się głównie po drodze E7 i drodze dojazdowej z E7 do Pasłęka. Brak jest danych na temat poziomu hałasu na tych drogach w rejonie planowanej inwestycji oraz poziomu hałasu przejeżdżających pociągów.

Źródłami hałasu w fazie budowy będą maszyny budowlane (o przypuszczalnym poziomie hałasu 80 – 100 dB) oraz samochody obsługujące budowę. Spowoduje to okresowy wzrost poziomu hałasu w rejonie budowy, ale będzie mieć charakter przejściowy i jako taki nie stanowi istotnego zagrożenia dla środowiska.

5.5. Kopaliny

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują udokumentowane złoża kopalne.

5.6. Zagrożenie powodziami

W rzece Wąskiej mamy do czynienia najczęściej z wezbraniem o charakterze roztopowym oraz wezbraniem opadowym. Obszary zagrożone zalewami występują wzdłuż rzeki Wąskiej.

5.7. Emitowanie pól elektromagnetycznych

Na terenie opracowania, jak również w jego pobliżu nie występuje emitowanie pól elektromagnetycznych.

5.8. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii

Zagrożenie to wiąże się z przedostaniem do środowiska znacznych ilości substancji niebezpiecznych (toksycznych), które mogą powodować znaczne zniszczenie środowiska lub pogorszenie jego stanu, stwarzając niebezpieczeństwo dla ludzi.

Planowana inwestycja znajduje się pomiędzy drogami, na których ruch samochodowy jest znaczny. Wzdłuż zachodniej granicy opracowania przebiegają tory kolejowej, po których przewożone są różnego rodzaju towary, i w związku z tym występuje tu potencjalne ryzyko wystąpienia nadzwyczajnych zagrożeń.

5.9. Rośliny i zwierzęta

Realizacja ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała wpływ na świat roślinny, bowiem w ramach prac przygotowawczych terenu pod zabudowę konieczne będzie zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi i wykonanie wykopów. Kolejnym elementem będzie zabudowa techniczna ziemi przez budynki i drogi.

Do czynników stwarzających uciążliwości będą należały:

- hałas spowodowany przez przyjeżdżające i odjeżdżające samochody osobowe i ciężarowe,
- konieczność przyjęcia i odprowadzenia ścieków i wód opadowych,
- gospodarka odpadami.

Na części terenu zlokalizowane będą ogródki przydomowe z typowymi roślinami uprawianymi i drzewami. Rośliny te wzbogacą krajobraz, ale również urozmaicą jadłospis ptaków. Na części terenu powstaną powierzchnie utwardzone. Pozostały teren pozostanie terenem wolnym od zabudowy.

Zmiany w glebie będą pośrednio wynikać z faktu odwodnienia terenu, które będzie konieczne przy budowie i eksploatacji budynków. Trudno jest dzisiaj określić skalę tych zmian.

5.10. Krajobraz

Ingerencja w środowisko przyrodnicze, a zwłaszcza trwała zabudowa, powoduje przekształcenie terenu oraz zmiany w krajobrazie. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest przy drodze dojazdowej do Pastłka, natomiast pole golfowe przylega bezpośrednio do rzeki Wąskiej.

6. ANALIZA i OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO I ZABYTKI ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ USTALEŃ PROJEKTU PLANU

6.1. Rodzaj i skala przewidywanych oddziaływań na środowisko

Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wiązać się będzie nie tylko z efektami gospodarczymi i społecznymi, ale także ze skutkami w środowisku przyrodniczym.

Tabela 1. Ocena wpływu realizacji projektowanej inwestycji na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego

Elementy środowiska przyrodniczego	Oddziaływanie										
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	pozytywne	negatywne
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o niskiej intensywności zabudowy (MN)											
różnorodność biologiczna	-	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0
ludzie	+	+	0	0	0	0	0	+	+	+	0
zwierzęta	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-
rośliny	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-
woda	-	-	0	0	0	0	-	0	-	0	-
powietrze	0	-	0	0	-	0	0	0	-	0	-
powierzchnia ziemi	-	0	0	-	0	0	-	-	0	0	-
krajobraz	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-
klimat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna istniejąca											

wraz z niezbędną zabudową gospodarczą (MW)											
różnorodność biologiczna	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ludzie	+	+	+	0	0	0	0	+	+	+	0
zwierzęta	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-
rośliny	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-
woda	-	-	0	0	0	0	-	0	-	0	-
powietrze	0	-	0	0	-	0	0	0	-	0	-
powierzchnia ziemi	-	0	0	-	0	0	-	-	0	0	-
krajobraz	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-
klimat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18 - dołkowe pole golfowe (US1)											
różnorodność biologiczna	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ludzie	+	+	+	+	0	0	0	+	+	+	0
zwierzęta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rośliny	0	0	0	0	0	0	+	0	0	+	0
woda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
powietrze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
powierzchnia ziemi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
krajobraz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
klimat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Akademia golfa - 6 dołkowe treningowe pole golfowe (US2)											
różnorodność biologiczna	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ludzie	+	+	+	+	0	0	0	+	+	+	0
zwierzęta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rośliny	0	0	0	0	0	0	+	0	0	+	0
woda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
powietrze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
powierzchnia ziemi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
krajobraz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
klimat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hotel i zabudowa apartamentowo - mieszkalna (UH)											
różnorodność biologiczna	-	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0
ludzie	+	+	0	0	0	0	0	+	+	+	0
zwierzęta	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-
rośliny	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-
woda	-	-	0	0	0	0	-	0	-	0	-
powietrze	0	-	0	0	-	0	0	0	-	0	-
powierzchnia ziemi	-	0	0	-	0	0	-	-	0	0	-

krajobraz	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-
klimat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Budynek administracji i usługowo - mieszkalny (UA)											
różnorodność biologiczna	-	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0
ludzie	+	+	0	0	0	0	0	+	+	+	0
zwierzęta	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-
rośliny	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-
woda	-	-	0	0	0	0	-	0	-	0	-
powietrze	0	-	0	0	-	0	0	0	-	0	-
powierzchnia ziemi	-	0	0	-	0	0	-	-	0	0	-
krajobraz	-	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-
klimat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zabudowa gospodarcza, stacja obsługi pojazdów, stacja paliw (U)											
różnorodność biologiczna	-	-	-	-	0	0	-	-	0	-	-
ludzie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0
zwierzęta	-	0	0	-	0	0	-	-	0	-	-
rośliny	-	-	0	-	0	0	-	-	0	-	-
woda	-	0	-	-	0	0	-	-	0	-	-
powietrze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
powierzchnia ziemi	-	-	-	-	0	0	-	-	0	-	-
krajobraz	-	-	-	0	0	0	-	-	0	-	-
klimat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Miejsca postojowe (KP)											
różnorodność biologiczna	-	-	-	-	0	0	-	-	0	-	-
ludzie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0
zwierzęta	-	0	0	-	0	0	-	-	0	-	-
rośliny	-	-	0	-	0	0	-	-	0	-	-
woda	-	0	-	-	0	0	-	-	0	-	-
powietrze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
powierzchnia ziemi	-	-	-	-	0	0	-	-	0	-	-
krajobraz	-	-	-	0	0	0	-	-	0	-	-
klimat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drogi dojazdowe, wewnętrzne (KD.D.1, KD.W.1, KD.W.2, KD.W.3)											
różnorodność biologiczna	-	0	-	0	0	0	-	-	0	0	-
ludzie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0
zwierzęta	-	-	0	-	0	0	-	-	0	0	-

rośliny	-	-	0	-	0	0	-	-	0	0	-
woda	-	-	0	0	0	0	-	-	0	0	-
powietrze	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	-
powierzchnia ziemi	-	-	0	0	0	0	0	-	0	0	-
krajobraz	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
klimat	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zabytki	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

- + - poprawa stanu
- 0 - wpływ obojętny, stan bez zmian
- - oddziaływanie negatywne

Znaczne oddziaływanie i ewentualne skutki środowiskowe wiązać się będą z planowanymi działaniami w ramach funkcji U (funkcja usługowa – budynek garażowo-gospodarczy wraz ze stacją obsługi pojazdów związanych z utrzymaniem pola golfowego oraz stacja paliw do obsługi maszyn pojazdów przeznaczonych do utrzymania pola golfowego jak również dla użytkowników i osób postronnych) oraz funkcji KP (miejsca postojowe).

6.2. Wpływ realizacji projektu planu na obszary chronione, w tym objęte siecią NATURA 2000

Na analizowanym terenie nie występują żadne formy ochrony przyrody. W odległości około 8 km na zachód znajduje się faunistyczny rezerwat przyrody „Jezioro Drużno”, który jest jednocześnie obszarem siedliskowym Natura 2000.

Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi wymagają zorganizowanej formy odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków komunalnych. Wody opadowe, zwłaszcza z terenu parkingów i stacji paliw, dopiero po podczyszczeniu w separatorze, będzie można odprowadzić do odbiornika.

Podczyszczone ścieki komunalne i wody opadowe w komunalnej oczyszczalni ścieków zagwarantują odpowiednią ochronę dla rezerwatu przyrody „Jezioro Drużno”.

6.3. Wpływ realizacji projektu planu na środowisko kulturowe

Obszar opracowania częściowo zawiera się w strefie ochrony konserwatorskiej „A” oraz strefie ochrony stanowiska archeologicznego „W”. Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

7. OCENA PROJEKTU PLANU Z PUNKTU WIDZENIA WPŁYWU NA ŚRODOWISKO

7.1. Ocena rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu

Poprawa stanu środowiska przyrodniczego, lepsze wykorzystanie jego zasobów i walorów prowadzi do zachowania i racjonalnego użytkowania środowiska, w tym celu należy:

- ograniczenie emisji hałasu (komunikacja samochodowa) poprzez nasadzenie zieleni (tam, gdzie to jest możliwe) wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- utrzymanie korytarza ekologicznego rzeki Wąskiej w dążeniu do zachowania ciągłości struktur ekologicznych i funkcjonowania ekosystemów oraz swobodnego przemieszczania się gatunków roślin i zwierząt,
- chronić dolinę rzeki Wąskiej przed zainwestowaniem,
- potencjalną uciążliwość działalności usługowej ograniczyć do granic zajmowanego terenu,
- w zakresie ochrony powietrza istotnym ograniczeniem będzie obowiązek podłączenia do zorganizowanego systemu centralnego ogrzewania lub wykorzystanie źródeł energii o ograniczonej emisji zanieczyszczeń,
- w zakresie ochrony wód obowiązuje, zgodnie z ustaleniami MPZP, uzbrojenie planowanych terenów zabudowy w zakresie niezbędnym dla ich prawidłowego funkcjonowania, tzn. w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, energię elektryczną i system odwodnienia ulic,

- w projekcie zagospodarowania terenu należy maksymalnie wykorzystać istniejącą zielen, zwłaszcza starodrzew.

7.2. Propozycje rozwiązań alternatywnych w stosunku do przewidywanych w projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru

Projekt planu przewiduje szereg działań o charakterze prośrodowiskowym, których realizacja przyniesie w efekcie ograniczenie lub zmniejszenie oddziaływania na środowisko.

Rozwiązaniem alternatywnym do projektu planu, jest nie realizowanie tego projektu i pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu (w niewielkiej części użytkowany rolniczo, pozostały teren ugorowany).

7.3. Propozycje dotyczące monitorowania zmian w środowisku

Istotnym elementem procesu wdrażania projektu planu będzie kontrola realizacji założonych w nim celów, między innymi poprzez monitorowanie niektórych elementów. Ocenie efektywności działań na rzecz ochrony środowiska służy system pomiarów i ocen stanu środowiska objęty państwowym monitoringiem środowiska. Podstawowym jego zadaniem jest dostarczanie informacji o aktualnym stanie środowiska i stopniu zanieczyszczenia jego poszczególnych komponentów, a w szczególności:

- zmian stanu czystości wód,
- poziomu zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego,
- tła akustycznego,
- poziomu promieniowania magnetycznego,
- gospodarowania odpadami.

System ten uzupełniają branżowe podsystemy monitorujące stan zasobów przyrodniczych np. monitoring lasów czy gleb.

8. WNIOSKI KOŃCOWE

Tereny znajdujące się wzdłuż drogi dojazdowej do miasta Pasłęka są bardzo atrakcyjne dla inwestorów i stwarzają dodatkową szansę rozwoju. Charakter terenu, a zwłaszcza bliskość rzeki Wąskiej i dalsza odległość jeziora Drużno będącego rezerwatem przyrody i obszarem Natura 2000, a jednocześnie odbiornikiem wszystkich zanieczyszczeń powierzchniowych, zwraca uwagę na istniejące przyrodnicze progi rozwojowe i wymaga zasygnalizowania problemów związanych z zainwestowaniem tego obszaru.

Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego realizowana będzie poprzez następujące działania:

1. ochrona powietrza – obejmująca między innymi redukcję negatywnego oddziaływania emisji komunikacyjnych i komunalnych poprzez wprowadzenie centralnego źródła ciepła; dopuszcza się ogrzewanie indywidualne etażowe wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczeń do środowiska;
2. ochrona zasobów wód – poprzez uregulowanie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami, zakaz odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do rzeki Wąskiej, wody opadowe z terenu stacji paliw oraz parkingów muszą być podczyszczone w separatorze przed wprowadzeniem do odbiornika;
3. ochrona powierzchni ziemi – niezbędne jest zagwarantowanie właściwego postępowania z odpadami niebezpiecznymi (stacja paliw), odpady takie mogą być gromadzone wyłącznie w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska - konieczne jest zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych oraz muszą być utylizowane przez wyspecjalizowane służby;

4. ochrona terenów wzdłuż rzeki Wąskiej – ochrona biologiczna i poprawa stanu ekologicznego, zwiększenie różnorodności gatunkowej, zakaz zabudowy doliny;
5. ochrona krajobrazu – zachowanie wartości kulturowych, z uwzględnieniem archeologicznych dóbr kultury; dbanie o wysokie walory architektoniczne zabudowy mieszkaniowej i usługowej (hotel i budynek administracji);
6. ochrona zwierząt i roślin – między innymi poprzez utrzymanie terenów otwartych oraz wzbogacenie różnymi roślinami w ogrodach przydomowych; zagospodarowanie terenu nie może zakłócić funkcjonowania korytarza ekologicznego doliny rzeki Wąskiej;
7. ochrona przed hałasem – dotyczy między innymi zagadnienia wielofunkcyjnego rozwoju obszarów i uznawania za dopuszczalny poziom hałasu taki, który pośród różnych rodzajów użytkowania danego terenu dopuszczalny poziom hałasu ma najniższy.

Wymienione w niniejszej PROGNOZIE źródła i rodzaje uciążliwości oraz sposób ich oddziaływania na środowisko nie uzasadniają wprowadzenia zmian w dotychczasowym sposobie użytkowania terenów przyległych. Z dokonanej oceny wynika, że projektowana inwestycja będzie spełniała warunki ochrony środowiska przed uciążliwościami powodowanymi zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby oraz ochrony przed hałasem, wynikające z obowiązujących norm. Przyjęte w projekcie planu proporcje zakładają racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi. Ochrona walorów krajobrazowych środowiska została zapewniona poprzez przesunięcie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi Elbląg – Pasłęk. Natomiast dolina rzeki Wąskiej pozostała wolna od zabudowy – znajdować się tu będą urządzone tereny pola golfowego. Nie zostaną również naruszone dobra materialne i dziedzictwo kulturowe tego obszaru. Inwestycja ta również nie będzie miała negatywnego wpływu na obszar Natura 2000 „Jezioro Drużno”.

Ustalenia projektu planu wprowadzają ograniczenia potencjalnych uciążliwości związanych z planowaną zabudową i terenami komunikacyjnymi, wyczerpując praktycznie dostępne obecnie środki (skanalizowanie terenu, oczyszczanie ścieków).

Zapisane w projekcie planu regulacje wprowadzają zasady ochrony i utrzymywania procesów przyrodniczych na terenach biologicznie czynnych. Stabilność ekosystemów gwarantują zapisy ustalające znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację. Ponadto, plan gwarantuje ochronę istniejących terenów zielonych. Nałożenie obowiązku zachowania powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce przeznaczonej pod zabudowę przyczyni się do wzrostu różnorodności biologicznej.