

Znak: ZBI.6721.10.2013

## **OBWIESZCZENIE**

### **o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej w Olsztyнку Nr XXVIII-325/2013 z dnia 28 listopada 2013 r. **zawiadamiam** o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla terenu położonego przy ulicach Mrongowiusza i Leśnej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23.09.2014 r. do 15.10.2014 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olsztyńku w godzinach od 7.15 do 15.15 (w poniedziałki od 8.00 do 16.00), na stronach Biuletynu informacji Publicznej oraz na stronie [www.planowanie.olsztynek.pl](http://www.planowanie.olsztynek.pl).

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami odbędzie się w dniu 13.10.2014 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olsztyńku (sala posiedzeń nr 1) o godz. 15.00.

Zgodnie z art. 18 ust.1 ustawy, każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego, może wnieść swoje uwagi.

Uwagi należy składać na piśmie do Burmistrza Olsztyńka z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29.10.2014 r.

z up. Burmistrza Olsztyńka  
*mgr inż. Adam Korgul*  
PODINSPEKTOR



UCHWAŁA Nr .../.../14  
Rady Miejskiej w Olsztynku  
z dnia ... 2014 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek – dla terenu położonego przy ulicy Mrongowiusza

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 roku poz. 594 i 645) i uchwały nr XXVIII-325/2013 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek, przyjętego uchwałą Nr X-92/99 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 czerwca 1999 roku, zmienionego uchwałą Nr XXVII-289/2009 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 września 2009 r. oraz uchwałą Nr XXVIII-325/2013 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 listopada 2013 r., uchwała się co następuje:

**§1**

Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§2**

Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### §3

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) plan – niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek;
- 2) ustawa - ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku;
- 4) powierzchnia całkowita zabudowy – suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzona po zewnętrznym obrysie ścian pierwszej kondygnacji nadziemnej, lub innej nadziemnej, w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 5) reklama – płaski znak oraz przestrzenna instalacja związana z promowaniem działalności gospodarczej, produktów, usług.

### §4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
  - 1) granica opracowania planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §5.
2. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

### §5

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz obiektów usługowych, oznaczony symbolem **PU**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**.

### §6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam emitujących światło pulsacyjne oraz telebimów.
2. Zakazuje się lokalizacji reklam na ogrodzeniach.
3. Na budynkach, reklamy dopuszcza się wyłącznie w pasie zlokalizowanym nad linią okien parteru i pod parapetami okien pierwszego piętra.
4. Istniejące budynki lub ich części, znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz części rozbudowywane nie mogą wykraczać poza tę linię, w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie budynku.
5. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi.
6. Zakaz wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi, z której teren wydzielony liniami rozgraniczającymi ma ustalony w planie dojazd.
7. Na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte opracowaniem w zakresie ustalonych w planie przeznaczeń terenów.
8. Zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z siły wiatru i biomasy o mocy

przekraczającej 100 kW.

## **§7**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem nie jest zlokalizowany jest w granicach prawnych form ochrony przyrody.
2. Zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska, tereny:
  - 1) oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) oznaczone symbolem MW zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zbiorowego zamieszkania.

## **§8**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków.
2. Na obszarze objętym granicami planu, zlokalizowany jest budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.
3. Budynek wymieniony w ust. 2 objęty jest w planie ochroną, na następujących zasadach:
  - 1) przedmiotem ochrony jest: ukształtowanie bryły, opracowanie elewacji (forma i układ otworów, detal architektoniczny) oraz inne elementy decydujące o zachowaniu historycznego charakteru budynku, jak: wykończenie ścian zewnętrznych, pokrycie dachu;
  - 2) zakazuje się zmian kształtu dachu i zmiany rodzaju historycznego pokrycia dachowego.
4. Ze względu na charakter występowania znalezisk archeologicznych, nie można wykluczyć istnienia na terenie objętym granicami planu, zabytkowych obiektów archeologicznych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

## **§9**

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. W granicach planu nie znajdują się tereny przestrzeni publicznej.

## **§10**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## **§11**

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1. Na obszarze objętym granicami planu, znajdują się tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – ustalenia § 8.

## **§12**

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości:
  - 1) W przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej jak w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- b) nie określa się minimalnej powierzchni dla terenów dróg i komunikacji.

### **§13**

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
  - 2) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
  - 3) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
    - a) wody opadowe z dachów oraz utwardzonych terenów odprowadzić poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
    - b) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu na terenie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
    - a) zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
    - b) istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) w zakresie telekomunikacji ustala się:
    - a) obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej;
  - 6) w zakresie ogrzewania ustala się:
    - a) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych, przy zapewnieniu odpowiednich, wymaganych przepisami odrębnymi zabezpieczeń w przypadku gromadzenia paliw stałych i ciekłych.

### **§14**

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, zawarto w ustaleniach szczegółowych.

### **§15**

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) plan nie ustala sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **§16**

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę wysokości 15%.

### **§17**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem PU:

1. Przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Poprzez obiekty usługowe, rozumie się obiekty, takie jak: gastronomiczne, handlowe, turystyczne, hotelarskie, biurowe, warsztatowe.
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne lub cztery kondygnacje

- nadziemne, jeśli ostatnia stanowi poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 30,0 m od poziomu terenu w najniższym jego punkcie w obrysie obiektu,
- 3) w budynkach biurowych i handlowych dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°;
  - 4) dla dachów dwuspadowych główne połacie symetryczne;
  - 5) dowolna forma dachów dla budynków hal;
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć wartości 0,50;
  - 7) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni terenu;
  - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w odległości 10,0 m od zachodniej linii rozgraniczającej;
    - b) w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (ul. Leśna), zlokalizowanej poza granicą planu;
    - c) w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej (ul. Mrongowiusza) zlokalizowanej poza granicą planu;
  - 10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 11) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) dla terenów produkcyjnych, magazynowych i składowych – proporcjonalnie 25 miejsc parkingowych na każde 100 osób zatrudnionych
    - b) dla obiektów handlu – 10 miejsc parkingowych proporcjonalnie na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
    - c) dla obiektów gastronomii – 2 miejsca parkingowe proporcjonalnie na każde 10 miejsc konsumpcyjnych
    - d) dla obiektów usług turystycznych – 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej – ul. Leśnej, zlokalizowanej poza granicą planu.

## §18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MW:

4. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokale usługowe w parterach budynków,
  - 2) poprzez obiekty usługowe, rozumie się obiekty, takie jak: gastronomiczne, handlowe, turystyczne, hotelarskie, biurowe, warsztatowe.
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynku nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku zabytkowego;
  - 4) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°;
  - 5) dopuszcza się budynki garaży;
  - 6) dachy budynków garaży jak w pkt 4;
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć wartości 0,50;
  - 8) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
  - 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu;

- 10) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej (ul. Mrongowiusza) zlokalizowanej poza granicą planu;
- 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 12) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1 m.p. dla lokalu mieszkalnego;
- 13) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej (ul. Mrongowiusza) zlokalizowanej poza granicą planu.

### **§19**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonego symbolem MN:

6. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 10,0 m;
  - 2) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć wartości 0,50;
  - 4) dopuszcza się budynki garaży;
  - 5) dachy budynków garaży jak w pkt 4;
  - 6) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu;
  - 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej (ul. Mrongowiusza) zlokalizowanej poza granicą planu;
  - 9) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
  - 10) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1 m.p. dla lokalu mieszkalnego;
  - 11) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej (ul. Mrongowiusza) zlokalizowanej poza granicą planu.

### **§ 20**

W związku z wejściem w życie planu, w jego granicach, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, uchwalonego uchwałą Nr XXXV-325/206 z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek w granicach administracyjnych (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 119, poz. 1914).

### **§21**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztyńka.

### **§22**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

### **§23**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Jerzy Głowacz

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO PROJEKTU  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
OLSZTYNEK DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY MRONGOWIUSZA**

**Opracowanie:  
inż. Grzegorz Szyperek**

**Olsztyn, 2014 r.**

## SPIS TREŚCI

1	WSTĘP.....	4
1.1	Cel i podstawa prawna opracowania .....	4
1.2	Metoda zastosowana przy sporządzeniu prognozy.....	4
2	INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI .....	5
2.1	Charakterystyka projektu zmiany miejscowego planu .....	5
2.2	Powiązania z innymi dokumentami.....	6
3	CHARAKTERYSTYKA I STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ.....	7
3.1	Rzeźba terenu i budowa geologiczna .....	7
3.2	Gleby, flora i fauna.....	8
3.3	Klimat, jakość powietrza atmosferycznego .....	8
3.4	Wody powierzchniowe i podziemne .....	10
3.4.1	<i>Jakość wód powierzchniowych i podziemnych.....</i>	11
3.5	Obszary objęte prawną ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.....	12
4	ANALIZA ISTNIEJĄCYCH PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004 R. ....	14
5	PRZEWIDYWANE SKUTKI DLA ŚRODOWISKA I JEGO KOMPONENTÓW WYNIKAJĄCE Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENU.....	14
5.1	Obszary chronione (Ustawa o ochronie przyrody).....	17
5.2	Biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie .....	17
5.3	Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu .....	17
5.4	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem .....	17
6	ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOTY OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU .....	18
7	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	

ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU .....	19
8 PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA	20
9 INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.....	21
10 STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....	21

## **1 WSTĘP**

### **1.1 Cel i podstawa prawna opracowania**

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek terenu położonego przy ul. Mrongowiusza i ul. Leśnej.

Celem prognozy jest określenie skutków wpływu realizacji projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko, a także przedstawienie rozwiązań eliminujących potencjalne negatywne skutki ustaleń na poszczególne elementy środowiska.

Podstawa prawna opracowania: Ustawa z dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2013.1235 j.t.).

### **1.2 Metoda zastosowana przy sporządzeniu prognozy**

Obecnie nie funkcjonują powszechnie ujednolicone metody wykonywania strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, dlatego też Prognozę sporządzono przy zastosowaniu metod opisowych, analiz jakościowych wykorzystujących dostępne wskaźniki stanu środowiska oraz identyfikacji skutków przewidywanych zmian w środowisku, na podstawie których wyciągnięto określone wnioski.

Przy opracowaniu Prognozy wykorzystano następujące opracowania:

- ➔ Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania miasta Olsztynek terenu położonego przy ul. Wilczej. S. Długosz, 2013 r.
- ➔ Uchwała Rady Miejskiej w Olsztynku nr XXVIII-325/2013 z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek.
- ➔ Opracowanie ekofizjograficzne dotyczące obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztynek, „Środowisko” s.c., Giżycko, 2004 r.
- ➔ Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztynek „Środowisko” s.c., Giżycko, 2004 r.
- ➔ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego gminy Olsztynek – obszar miasta (Uchwała Rady Miejskiej w Olsztynku nr XXXI-354/2014 z dnia 27 lutego 2014 roku.),
- ➔ Raport o stanie środowiska województwa warmińsko-mazurskiego (2003 i 2012) oraz Ocena roczna jakości powietrza w województwie warmińsko – mazurskim za rok 2011, WIOŚ Olsztyn,

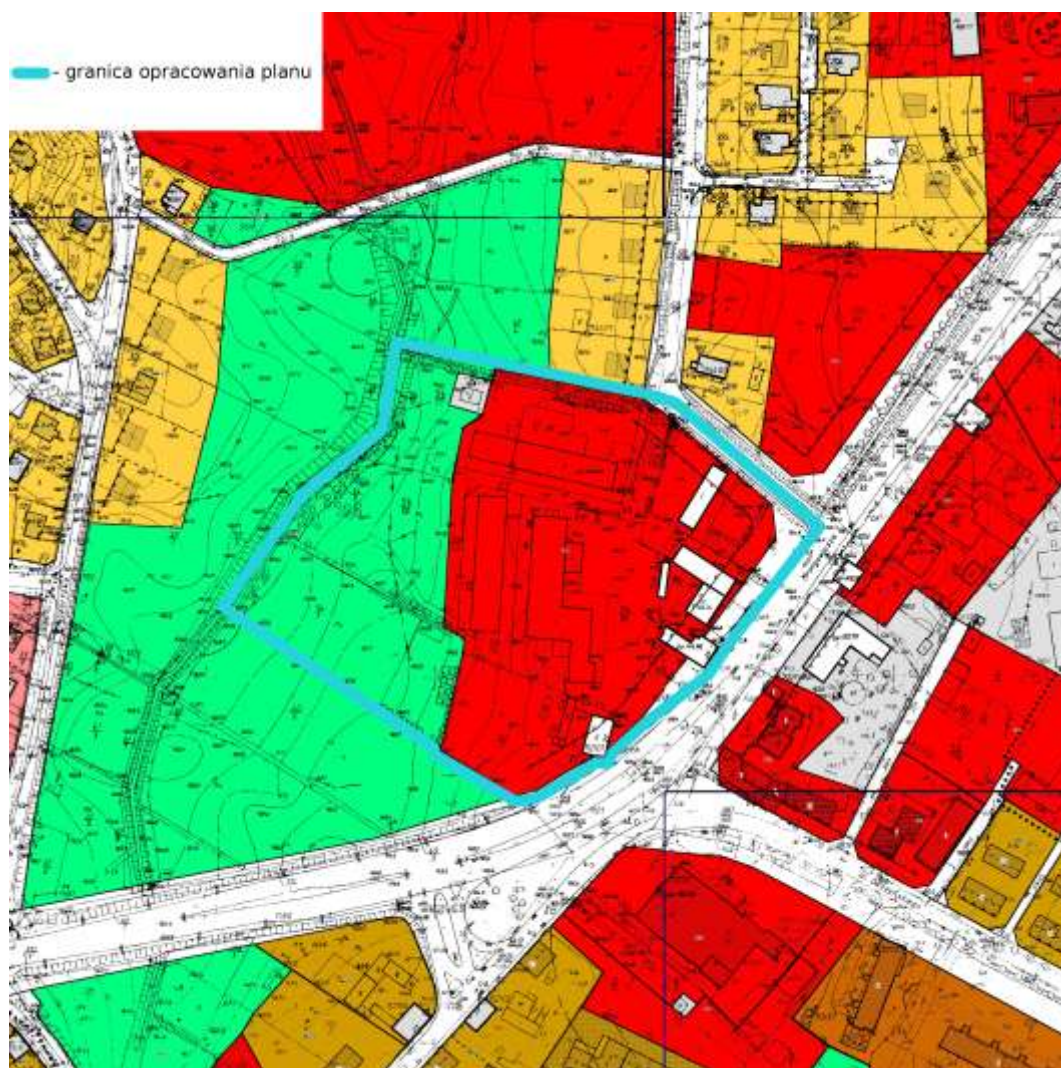
➔ Oględziny i dokumentacja fotograficzna z wizji terenowej.

## 2 INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

### 2.1 Charakterystyka projektu zmiany miejscowego planu

Miasto Olsztynek w swoich granicach administracyjnych pokryte jest w całości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Został on uchwalony uchwałą Nr XXXV-325/2006 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2006 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 119 poz. 1914 z dnia 25 sierpnia 2006 r.) i zajmuje obszar o powierzchni ok. 760 ha. Rada Miejska w Olsztynku podjęła uchwałę nr XXVIII-325/2013 z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek.

Obecne przeznaczenie w obowiązującym planie to (wyrys poniżej): U-1 (tereny zabudowy usługowej), ZP-2 (półotwarte tereny rekreacyjne).



Rysunek 1 Wyrys z obowiązującego planu dla obszaru objętego zmianą.

Główna zmiana obowiązującego planu polegać będzie na wprowadzeniu nowej zabudowy na około jednej trzeciej terenu w miejsce półotwartych terenów rekreacyjnych wprowadzona zostanie zabudowa obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami oraz obiektami usługowymi.

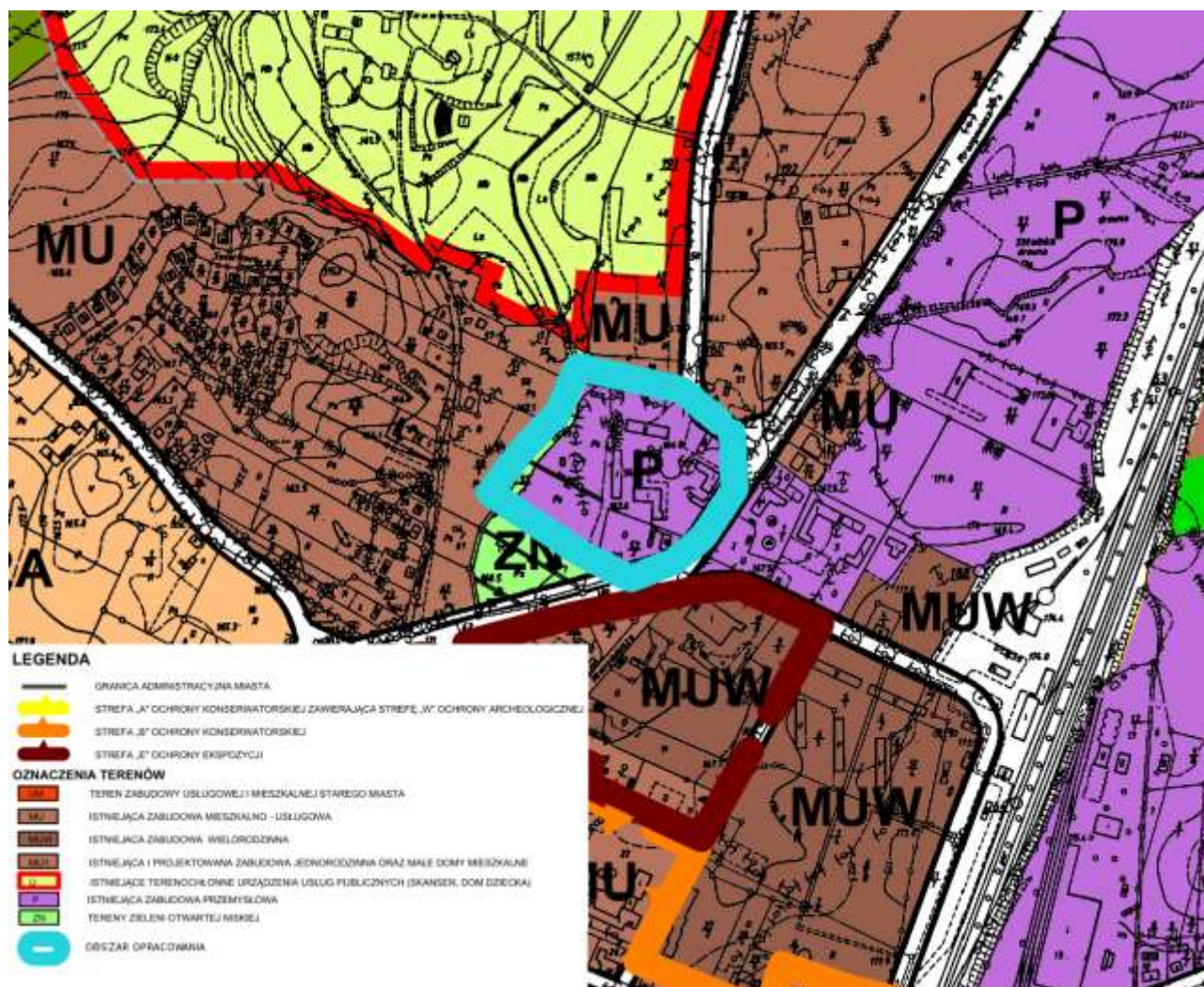
W sporządzanej zmianie miejscowego planu ustala się przeznaczenia terenu:

- teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych, oznaczony symbolem **PU**,
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW**,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**.

## 2.2 Powiązania z innymi dokumentami

### Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie ze SUIKZP miasta i gminy Olsztynek obszar planu posiada odpowiednie uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w kierunku rozwoju projektowanych funkcji.



Rysunek 2 Wyrys z obowiązującego SUIKZP miasta Olsztynek.

### Opracowanie ekofizjograficzne

Obszar opracowania charakteryzuje się średnio korzystnymi warunkami ekofizjograficznymi dla lokalizacji nowych funkcji:

- małe zróżnicowanie rzeźby terenu,
- korzystne warunki topoklimatyczne,
- teren położony jest poza przyrodniczymi obszarami prawnie chronionymi. Brak gatunków i siedlisk roślin chronionych, obiektów chronionych, miejsc lęgowych ptaków i miejsc rozrodu zwierząt objętych ochroną oraz obszarów objętych ochroną walorów krajobrazu i chronionego krajobrazu zgodnie z ustawą o ochronie przyrody,
- badany obszar znajduje się na terenie uzbrojonym w infrastrukturę techniczną oraz jest dostępny komunikacyjnie,
- na badanym terenie nie ma udokumentowanych złóż surowców mineralnych i budowlanych, obiektów górniczych, obszarów i terenów górniczych, które w znaczący sposób wpływałyby na stan środowiska,
- możliwe utrudnienia związane z wykonywaniem prac ziemnych ze względu na poziom zwierciadła wód podziemnych od 1 m do 2 m poniżej powierzchni gruntu,
- badany teren leży poza zasięgiem wód powodziowych jakichkolwiek cieków.

### Wnioski i zalecenia:

- W obrębie badanego terenu przeważają korzystne warunki ekofizjograficzne dla zagospodarowania obszaru zgodnie z funkcjami, które przewidziano w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.
- Istniejącą zieleń należy w miarę możliwości w opracowanym projekcie planu wkomponować w miejską zieleń urządzoną.
- Ze względu na położenie terenu opracowania w obrębie GZWP należy zwrócić szczególną uwagę na rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

## **3 CHARAKTERYSTYKA I STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ**

### **3.1 Rzeźba terenu i budowa geologiczna**

Analizowany teren położony jest w regionie należącym do prowincji Nizin Wschodniobałtycko-Białoruskich, położonym na fundamencie prekambryjskiej platformy wschodnioeuropejskiej nadbudowanej skałami osadowymi miąższości rzędu 1,5-2,5 km. Miasto położone jest na pograniczu dwóch jednostek tektonicznych: obniżenia perybałtyckiego i wyniesienia mazursko-suwalskiego. Podłoże utworów czwartorzędowych stanowią mioceńskie iły, mułki i piaski z przewarstwieniami węgla brunatnych. Miąższość utworów czwartorzędowych wynosi 90-150 m i składają się na nie: piaski, żwiry, gliny zwałowe i głązy narzutowe; na nich wytworzyły się gleby. [Długosz S. 2013]



Utwory analizowanego terenu zostały osadzone w czasie zlodowacenia północnopolskiego w fazie leszczyńskiej i poznańsko-dobrzyńskiej. W rejonie analizowanego terenu są to głównie gliny piaszczyste nadścielone i przewarstwione piaskami gliniastymi. [Długosz S. 2013]

Zgodnie z podziałem fizyczno – geograficznym Polski według J. Kondrackiego, Miasto Olsztynek położone jest w południowo-zachodniej części mezoregionu Pojezierze Olsztyńskie, będącej fragmentem makroregionu Pojezierza Mazurskiego. Analizowany teren położony jest w obrębie falistej wysoczyzny polodowcowej.

Wysokości terenu kształtują się na poziomie 159-166 m n.p.m. W jego obrębie przeważają nachylenia 0-2%.

### **3.2 Gleby, flora i fauna**

W obrębie miasta, dominują gleby brunatne właściwe i wyługowane wytworzone głównie z piasków gliniastych mocnych. Teren opracowania obejmuje gleby organiczne o zmiennej przepuszczalności.

Naturalne i półnaturalne siedliska w obrębie analizowanego terenu zostały na skutek przeobrażeń środowiska zastąpione zbiorowiskami ruderalnymi. Pozostałą część obszaru okrywa roślinność trawiasta odłogowanych pól z punktowym samosiewem robinii akacjowej, lipy i innych.

Ze względu na położenie terenu – sąsiedztwo dróg i terenów – nie spotkamy tutaj szczególnie cennych gatunków zwierząt. Wśród gatunków ptaków zaobserwowano pospolite gatunki takie jak: sikorka, wróble, gołąb. W rejonie zadrzewień nie zaobserwowano gniazd.

### **3.3 Klimat, jakość powietrza atmosferycznego**

Pod względem podziału klimatycznego Polski, obszar opracowania znajduje się w regionie mazursko-białostockim, na którym występuje ścieranie się wpływów klimatu kontynentalnego i morskiego. Występują tu następujące warunki klimatyczne:

- średnią roczną temperaturę 6,8 °C;
- średnią temperaturę lipca nieco ponad 17 °C;
- średnią temperaturę lutego ok. – 4,5 °C;
- średnią roczną liczbę dni z temperaturą niższą lub równą 0 °C 70 – 90;
- stosunkowo krótki okres wegetacyjny ok. 200 dni;
- średnia suma rocznych opadów 585 mm;
- maksymalną ilość opadów w miesiącu lipcu;
- minimalną ilość opadów w lutym;
- utrzymywanie się pokrywy śnieżnej przez ok. 80 dni w roku;

- dominacji w okresie od wiosny do jesieni wiatrów zachodnich, północno- i południowo-zachodnich, a w okresie zimowym pojawiania się wiatrów wiejących od wschodu.

Na klimat lokalny ma wpływ rzeźba terenu. Korzystne warunki topoklimatyczne występują na większości terenu opracowania. Sytuacja zmienia się w obrębie obniżen terenu, gdzie można spodziewać się zalegania chłodnego, wilgotnego powietrza, dużych wahań dobowych temperatury, przymrozków wczesnowiosennych oraz mniejszych prędkości wiatrów. Z tego względu w obrębie tych terenów panują mniej korzystne warunki topoklimatyczne do stałego pobytu ludzi.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Olsztynie opracował ocenę roczną jakości powietrza w województwie warmińsko-mazurskim dotyczącą roku 2012. Ocenę przeprowadzono w odniesieniu do stref z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ze względu na ochronę roślin. Ocenę wykonano w odniesieniu do nowego układu stref i zmienionych poziomów substancji, w oparciu następujące akty prawne:

- ustawa – Prawo ochrony środowiska (Dz.U.08.25.150 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U.08.47.281).

Ocena i wynikające z niej działania odnoszone są do obszarów nazywanych strefami.

W województwie warmińsko-mazurskim klasyfikację wykonano w 3 strefach: miasto Olsztyn, miasto Elbląg i strefa warmińsko-mazurska, do której zalicza się miasto Olsztynek.

Wynikiem oceny, zarówno pod kątem kryteriów dla ochrony zdrowia jak i kryteriów dla ochrony roślin, dla wszystkich substancji podlegających ocenie, jest zaliczenie strefy do jednej z poniższych klas:

do klasy A – jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych;

do klasy B – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji;

do klasy C – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe.

Wyniki klasyfikacji stref – cel: ochrona zdrowia

W wyniku oceny rocznej jakości powietrza za 2012 rok, dla zanieczyszczeń mających określone poziomy dopuszczalne (benzen, dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, ozon, tlenek węgla, pył PM10, pył PM2.5 oraz kadm, nikiel, ołów, arsen i benzo(a)piren w pyle zawieszonym PM10.), w obrębie strefy warmińsko-mazurskiej stwierdzono obszary przekroczenia standardów imisyjnych dla

pyłu PM10 i benzo(a)pirenu. Według kryterium ochrony zdrowia strefa została zakwalifikowana do klasy C (PM10), klasy C (benzo(a)piren).

Badania dla strefy warmińsko-mazurskiej gdzie odnotowano przekroczenia normatywnych stężeń ww. zanieczyszczeń prowadzone były m.in. na stacji w Nidzicy.

W 2012 roku wystąpiły przekroczenia poziomów: dopuszczalnego PM10 oraz poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłe PM10. Jako główną z przyczyn wystąpienia przekroczeń podaje się wzmożoną emisję zanieczyszczeń ze źródeł komunalnych spowodowaną niekorzystnymi warunkami klimatycznymi w okresie zimowym. Przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu związane są ze słabej jakości materiałem grzewczym spalany w zbyt niskiej temperaturze.

Wyniki klasyfikacji stref – cel: ochrona roślin

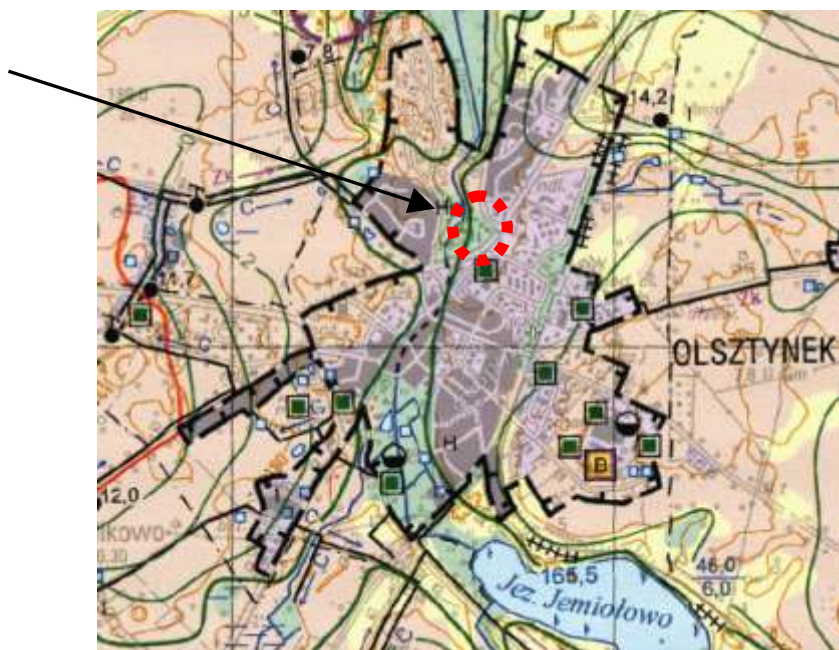
W wyniku oceny rocznej jakości powietrza za 2012 rok, dla zanieczyszczeń mających określone poziomy dopuszczalne (dwutlenek siarki, tlenek azotu, ozon), według kryterium ochrony roślin strefa warmińsko-mazurska otrzymała klasę A dla wszystkich ww. zanieczyszczeń.

### **3.4 Wody powierzchniowe i podziemne**

Na terenie opracowania brak zbiorników wodnych. Rzeka Jemiołówka przepływa w pobliżu zachodniej granicy planu.

Obszar miasta i okolic znajduje się w zlewni rzeki Jemiołówki, będącej lewobrzeżnym dopływem Pastęki.

Podstawowym użytkowym poziomem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy. W obszarze miasta i okolic występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 212 – Olsztynek. Powierzchnia zbiornika wynosi 43 km<sup>2</sup>, a zasoby dyspozycyjne ok. 16,4 tys. m<sup>3</sup>/d. Ze względu na znaczną wrażliwość na zanieczyszczenia, zbiornik ten wymaga ochrony na większości swego obszaru przed przenikaniem zanieczyszczeń z powierzchni gruntu. Główne ujęcie wody jest izolowane grubą warstwą utworów przepuszczalnych. Natomiast w części wschodniej i północnej miasta warstwa izolacji ulega redukcji aż do całkowitego zaniku. [Długosz S. 2013]



Rysunek 3 Fragment mapy hydrograficznej - m. Olsztynek (legendę umieszczono na końcu opracowania).

Źródło: [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl)



Rysunek 4 Obszar opracowania na tle GZWP 212

Źródło: <http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>

### 3.4.1 Jakość wód powierzchniowych i podziemnych

Według danych z 2001 r. jakość wód rzeki Jemiołówki nie jest dobra. Wody rzeki nie odpowiadały normom. W 2011 roku w punkcie pomiarowo kontrolnym na Jemiołówce w Olsztynku stan wód rzeki nadal nie jest dobry, stan ekologiczny i chemiczny określono jako „zły”. Głównym punktowym źródłem zanieczyszczenia powyżej badanego przekroju są ścieki z mechaniczno-biologicznej oczyszczalni dla Olsztyńka, zlokalizowanej w miejscowości Wilkowo, odprowadzane poprzez rów melioracyjny w ilości około 2000 m<sup>3</sup>/d.<sup>1</sup> [Długosz S. 2013]

<sup>1</sup> Raport o stanie środowiska województwa warmińsko-mazurskiego w 2011 r. WIOŚ Olsztyn

Badania wód podziemnych w obrębie zbiornika GZWP 212 prowadzone były w roku 2002 i 2003 r. na punkcie w Ameryce i wskazały Ib klasę jakości wód. Dostępne wyniki wskazują, że wody podziemne charakteryzują się dobrą jakością, jednakże wymagają prostego uzdatniania ze względu na przekroczone stężenie żelaza oraz manganu. [Długosz S. 2013]

### **3.5 Obszary objęte prawną ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody**

Na terenie opracowania nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną prawną z tytułu ustawy o ochronie przyrody. Na badanym terenie nie stwierdzono również występowania gatunków i siedlisk roślin objętych ochroną, miejsc lęgowych ptaków i miejsc rozrodu zwierząt chronionych ww. ustawą.

<b>REZERWATY</b>	
<b>Nazwa</b>	<b>[km]</b>
Ostoja Bobrów na Rzece Pasłęce	4.05
Bagno Nadrowskie	7.25
Rzeka Drwęca	8.22
Las Warmiński im. prof. Benona Połakowskiego	12.61
Źródła Rzeki Łyny im. prof. Romana Kobendzy	16.74
Jezioro Orłowo Małe	18.54
Koniuszanka II	19.86
Dylewo	20.52
Koniuszanka I	21.64
Jezioro Francuskie	21.78
Jezioro Kośno	24.10
Mszar	25.06
Dęby Napiwodzkie	25.28
Redykajny	25.38
Sosny Taborskie	26.34
Jezioro Czarne	27.85
Kamienna Góra	28.38
Jezioro Długie	29.15
<b>PARKI KRAJOBRAZOWE</b>	
<b>Nazwa</b>	<b>[km]</b>
Park Krajobrazowy Wzgórz Dylewskich	19.17
Welski Park Krajobrazowy	28.70
<b>OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU</b>	
<b>Nazwa</b>	<b>[km]</b>
Lasów Taborskich	2.02
Dolina Pasłęki	2.55

Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej	3.10
Dolina Górnej Drwęcy	5.13
Jeziora Mielno	5.53
Wzgórz Dylewskich	17.31
Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki	18.13
Dolina Środkowej Łyny	18.74
Dąbrowieński	19.20
Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego	25.02
Kanału Elbląskiego	25.12
Dolina Dolnej Drwęcy	25.64
Naguszewski	28.40
Narieński	28.70
Grzybiny	28.80
<b>ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE</b>	
<b>Nazwa</b>	<b>[km]</b>
Dolina Marózki	7.51
<b>NATURA 2000 OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY</b>	
<b>Nazwa</b>	<b>[km]</b>
Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007	3.42
Dolina Pasłęki PLB280002	3.45
<b>NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY</b>	
<b>Nazwa</b>	<b>[km]</b>
Ostoja Napiwodzko-Ramucka PLH280052	3.02
Rzeka Pasłęka PLH280006	3.17
Dolina Drwęcy PLH280001	7.97
Ostoja Dylewskie Wzgórz PLH280043	18.39
Jonkowo-Warkały PLH280039	23.99
Ostoja Welska PLH280014	26.90
Warmińskie Buczyny PLH280033	27.74
Jezioro Długie PLH280030	28.30

**Tabela 1. Odległości do najbliższych form ochrony przyrody.**

Źródło: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

Najbliższy obszar Natura 2000 (Ostoja Napiwodzko-Ramucka SOO) położony jest od terenu opracowania w odległości ponad 3 km (w linii prostej).

Na poniższej mapie obszary Natura 2000 oznaczono kolorem czerwonym i niebieskim, kolorem szarym oznaczone są Obszary Chronionego Krajobrazu, a pomarańczowym rezerваты przyrody.



BIOLOGICZNA	<p><b>biologiczną związanych z realizacją ustaleń projektu zmiany miejscowego planu.</b></p> <p>Na terenach zurbanizowanych, miejskich różnorodność biologiczna zapewniana jest przede wszystkim przez zieleń towarzyszącą zabudowie.</p> <p>Zachowaniu i zwiększeniu bioróżnorodności na obszarze objętym zmianą planu służyć mają zapisy dotyczące wprowadzenia udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Istotne jest, aby wprowadzana zieleń charakteryzowała się odpowiednim doбором i różnicowaniem gatunkowym oraz gęstością nasadzeń, wówczas będzie nie tylko wpływać na wzrost różnorodności biologicznej, ale także podniesie walory krajobrazowe terenu. Efektywniej będzie pełnić rolę izolacji przed potencjalnymi zanieczyszczeniami i uciążliwościami akustycznymi.</p>
ROŚLINY	<p><b>Nie prognozuje się znaczących oddziaływań na roślinność przedmiotowego terenu związanych z realizacją ustaleń projektu zmiany miejscowego planu.</b> Zmiany nie będą miały wpływu na stan szaty roślinnej. Istniejącą zieleń wysoką należy w miarę możliwości w opracowanym szczegółowym projekcie zagospodarowania terenu wkomponować w miejską zieleń urządzoną.</p>
ZWIERZĘTA	<p><b>Nie prognozuje się znaczących oddziaływań na zwierzęta występujące na przedmiotowym terenie związanych z realizacją ustaleń projektu zmiany miejscowego planu.</b></p> <p>Z uwagi na zlokalizowanie terenów (sąsiedztwo drogi krajowej, istniejąca zabudowa przemysłowa) nie obserwuje się tutaj częstego bytowania i migracji dzikiej zwierzyny. Przewidywane skutki ustaleń projektu zmiany planu nie wpłyną na występującą tu faunę, która w dużej mierze ma charakter synantropijny.</p>
POWIERZCHNIA ZIEMI, GLEBY	<p><b>Nie prognozuje się znaczących oddziaływań na gleby i powierzchnię ziemi związanych z realizacją ustaleń projektu zmiany miejscowego planu.</b></p> <p>Należy zaznaczyć, iż tereny objęte projektem zmiany planu mają nieznacznie przekształconą strukturę gleby gdyż stanowią tereny użytkowane rolniczo.</p> <p>Główne dalsze przekształcenia przypowierzchniowej warstwy litosfery w wyniku realizacji ustaleń planu reprezentowane będą przez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przekształcenia w przypowierzchniowych strukturach geologicznych w związku z robotami ziemnymi (wykopy pod fundamenty i dla potrzeb uzbrojenia terenu);</li> <li>• likwidację pokrywy glebowej w miejscach wykopów i przekształcenie fizykochemicznych właściwości gleb na terenach placów budów.</li> </ul> <p>Prognozowane przekształcenia środowiska są w większości nieuniknione i mają typowy charakter dla terenów nowych inwestycji.</p>
WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE	<p><b>Nie prognozuje się oddziaływań na stan wód związanych z realizacją ustaleń projektu zmiany miejscowego planu.</b></p> <p>Na omawianym terenie nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani strefy ochronne ujęć wody. Występuje główny zbiornik wód podziemnych, jednak jego wody nie będą narażone na negatywne oddziaływania, ustalenia planu porządkują gospodarkę wodno-ściekową, zakazują stosowania bezodpływowych zbiorników na ścieki.</p>
POWIETRZE	<p><b>Nie prognozuje się znaczących oddziaływań na stan powietrza związanych z realizacją ustaleń projektu zmiany miejscowego planu.</b></p> <p>Oddziaływanie na zanieczyszczenia powietrza w trakcie realizacji ustaleń planu nastąpi w wyniku pracy sprzętu budowlanego i transportu</p>



	<p>materiałów budowlanych (spaliny) oraz w wyniku składowania materiałów budowlanych (ewentualne źródło zapylenia), a także w trakcie prac ziemnych (pylenie z powierzchni terenu pozbawionej roślinności, w zależności od warunków atmosferycznych).</p> <p>Wpływ przedsięwzięcia na warunki aerosanitarne w trakcie jego budowy będzie okresowy, ograniczony przestrzennie i jakościowo, jego ograniczenie można osiągnąć przez wygrodzenie terenów realizacji prac budowlanych, ewentualnie zwilżanie obszaru w sytuacjach małej wilgotności powietrza itp.</p> <p>Na etapie funkcjonowania źródłami zanieczyszczenia atmosfery na obszarze planu będą:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• źródła ciepła projektowanych obiektów;</li> <li>• motoryzacyjne zanieczyszczenia powietrza.</li> </ul> <p>Ustalenia projektu planu nakazują zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych. Zaleca się aby do spalania wykorzystywać paliwa ekologiczne, mniej uciążliwe dla środowiska (gaz ziemny, olej opałowy lekki oraz niekonwencjonalne nośniki energii). Wzrost emisji zanieczyszczeń do atmosfery, powstały w wyniku spalania, będzie niewielki i nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm w obszarze planu jak i w jego otoczeniu.</p> <p>Zmiany w obrębie obszaru związanego z lokalizacją zabudowy będą miały wpływ na wzrost natężenia ruchu drogowego i związany z tym wzrost zanieczyszczeń aerosanitarnych pochodzenia motoryzacyjnego. Główne zanieczyszczenia motoryzacyjne to m.in. tlenek węgla, tlenki azotu i węglowodory aromatyczne i alifatyczne.</p> <p>Należy liczyć się z możliwością wprowadzenia obiektów produkcyjnych będących źródłem dodatkowych emisji zanieczyszczeń powietrza. Wielkość takiej emisji jest trudna do oszacowania ze względu na rodzaj działalności prowadzonej w nowych terenach. Nie prognozuje się jednak przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie zanieczyszczeń.</p>
KLIMAT	<b>Nie prognozuje się oddziaływań na klimat związanych z realizacją ustaleń projektu zmiany miejscowego planu.</b>
HAŁAS	<p><b>Nie prognozuje się znaczących oddziaływań na klimat akustyczny związanych z realizacją ustaleń projektu zmiany miejscowego planu.</b></p> <p>Na etapie inwestycyjnym (realizacji ustaleń planu) odczuwalny będzie okresowy wzrost natężenia hałasu, związany z pracą sprzętu budowlanego i transportem materiałów budowlanych.</p> <p>Emisja hałasu w trakcie budowy jest traktowana jako prace okresowe i nie podlega regulacji prawnej w tym zakresie. Należy jednak zastosować tzw. bierną ochronę przed hałasem poprzez ograniczenie czasu pracy najhałaśliwszych urządzeń w ciągu doby, z wykluczeniem godzin nocnych.</p> <p>Podstawowymi, źródłami zmian warunków akustycznych na obszarze planu na etapie jego funkcjonowania będą:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• powstanie nowych źródeł hałasu związanych z obiektami produkcyjnymi i usługowymi;</li> <li>• wzrost natężenia ruchu samochodowego, związany z obsługą komunikacyjną.</li> </ul>
KRAJOBRAZ	<b>Nie prognozuje się znaczących oddziaływań na krajobraz związanych z realizacją ustaleń projektu zmiany miejscowego planu.</b>
ZASOBY NATURALNE	<p><b>Nie prognozuje się oddziaływań na zasoby naturalne związanych z realizacją ustaleń projektu zmiany miejscowego planu.</b></p> <p>Na przedmiotowym terenie nie występują zasoby naturalne w postaci złóż kopalin, złóż minerałów w związku z tym realizacja planu nie wpływa na przedmiotowe komponenty środowiska.</p>
ZABYTKI	<b>Nie prognozuje się oddziaływań na zabytki związanych z realizacją</b>

	<b>ustaleń projektu zmiany miejscowego planu.</b>
DOBRA MATERIALNE	Realizacja ustaleń projektu zmiany planu przyczynia się rozwojowi tkanki miejskiej przy uwzględnieniu istniejących potrzeb społeczno – gospodarczo – ekonomicznych.
LUDZIE	Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie wpłynie negatywnie na zdrowie ludzi.

### **5.1 Obszary chronione (Ustawa o ochronie przyrody)**

Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w obszarze chronionym, stąd nie będą miały miejsca wpływy realizacji ustaleń projektu zmiany planu na obszary chronione.

### **5.2 Biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie**

W „Prognozie oddziaływania na środowisko” należy przedstawić rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie w aspekcie wpływu realizacji zapisów projektowanego dokumentu na przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru. Ponieważ obszary chronione w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 znajdują się w odległości ponad 3 km od obszaru objętego zmianą, nie prognozuje się negatywnych oddziaływań na przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz na spójność i integralność tych obszarów.

### **5.3 Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu**

Nie prognozuje się zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu.

Celem przekształceń w projekcie zmiany planu jest dostosowanie funkcji terenu do aktualnego zapotrzebowania.

### **5.4 Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem**

Nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań rozumianych, jako zasadnicza zmiana czy przekroczenie określonych prawem parametrów i standardów jakości środowiska, naruszenia trwałości zasobów i ciągłości funkcji ekologicznych na dużą skalę, zagrożenia dla liczebności i bioróżnorodności gatunków, istotnych barier dla migracji, zagrożenia dla obszarów przyrodniczo cennych wynikających z realizacji zapisów projektu zmiany planu.

## **6 ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOTY OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU**

W projekcie zmiany planu zwarto ustalenia mające służyć ochronie zasobów środowiska, dotyczą one m.in. następujących aspektów:

- **ochrona powietrza**
  - zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych;
- **ochrona wód powierzchniowych i podziemnych**
  - zapewnienie odpowiednich, wymaganych przepisami odrębnymi zabezpieczeń w przypadku gromadzenia paliw stałych i ciekłych;
  - wody opadowe z dachów oraz utwardzonych terenów odprowadzić do kolektorów burzowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
  - do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu na terenie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- **ochrona gruntów**
  - zapewnienie odpowiednich, wymaganych przepisami odrębnymi zabezpieczeń w przypadku gromadzenia paliw stałych i ciekłych;
  - wody opadowe z dachów oraz utwardzonych terenów odprowadzić do kolektorów burzowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
  - do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu na terenie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- **ochrona przed hałasem**
  - Zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska, tereny:
    - oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - oznaczone symbolem MW zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zbiorowego zamieszkania

Dopuszczalne normy w zakresie oddziaływania hałasu określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.2014.112 j.t.).
- **ochrona zasobów przyrody**

- nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- **ochrona ładu przestrzennego, określenie parametrów zabudowy**
  - na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam emitujących światło pulsacyjne oraz telebimów;
  - na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam na ogrodzeniach,
  - miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi projektu zmiany planu;
  - zakaz wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi, z której teren wydzielony liniami rozgraniczającymi ma ustalony w planie dojazd;
  - na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte opracowaniem w zakresie ustalonych w planie przeznaczeń terenów;
  - maksymalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć wartości 0,5 dla terenu PU, 0,5 dla terenu MW i 0,5 dla terenu MN;
  - maksymalna wysokość zabudowy wynosi trzy lub cztery kondygnacje nadziemne jeśli ostatnia stanowi poddasze użytkowe użytkowe oraz nie więcej niż 30,0 m od poziomu terenu w najniższym jego punkcie w obrysie obiektu – dla terenu PU;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynku nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku zabytkowego – dla terenu MW
  - maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 10,0 m – dla terenu MN
  - projekt zakłada dachy dwuspadowe dla budynków mieszkalnych, dopuszcza dachy płaskie lub dowolnej konstrukcji dla pozostałych obiektów.

Ustalenia zawarte w projekcie zmiany planu w sposób wystarczający zabezpieczają komponenty środowiska, projektowane zmiany nie wywołają żadnych istotnych skutków środowiskowych dla których trzeba byłoby określać dodatkowe ustalenia chroniące środowisko.

## **7 CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi dokument planistyczny o lokalnym znaczeniu, którego zasięg praktycznie nie wykracza poza granice miasta. Przy sporządzaniu projektu zmiany planu miejscowego miały zastosowanie m.in. cele ochrony środowiska

ustanowione na szczeblu krajowym istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, a mianowicie:

- utrzymanie norm odnośnie jakości wód powierzchniowych i podziemnych określonych w przepisach szczegółowych,
- utrzymanie norm odnośnie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczegółowych,
- utrzymanie norm odnośnie jakości powietrza określonych w przepisach szczegółowych.

Powyższe cele zostały uwzględnione przy opracowaniu niniejszego dokumentu.

## **8 PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA**

Zgodnie z art. 25 ustawy *Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.* wpływ ustaleń projektu tegoż Planu na środowisko przyrodnicze w zakresie: jakości poszczególnych elementów przyrodniczych, dotrzymywaniu standardów jakości środowiska, obszarach występowania przekroczeń, występujących zmianach jakości elementów przyrodniczych i przyczynach tych zmian kontrolowany będzie w ramach systemu Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki prowadzonego monitoringu prezentowane będą corocznie w Raportach o stanie środowiska, wydawanych w formie ogólnodostępnej publikacji, ale źródłami danych w tym zakresie mogą też być: Wojewódzka Baza Danych (prowadzona przez Marszałka Województwa), źródła administracyjne wynikające z obowiązków sprawozdawczych lub zapisów ustawowych (decyzje, zezwolenia, pozwolenia) czy badania statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego.

Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą się odnosić się również do:

- 1) oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu,
- 2) przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ochrony i kształtowania środowiska i ładu przestrzennego.

Ad 1). W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko:

- ✓ w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji,
- ✓ w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska,

- ✓ w przypadku skarg mieszkańców na uciążliwości prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji MPZP powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej.

Ad 2). W zakresie realizacji przestrzegania ustaleń MPZP powinny być okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji MPZP, wykonywane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej.

## **9 INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO**

Realizacja ustaleń projektu zmiany miejscowego planu nie powoduje skutków środowiskowych, których charakter mógłby posiadać znaczenie transgraniczne. Skala zagospodarowania zaproponowana w miejscowym planie ma charakter lokalny.

## **10 STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

Niniejsze opracowanie stanowi prognozę skutków ustaleń oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Olsztynek terenu położonego w rejonie ul. Mrongowiusza i ul. Leśnej.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest jednym z podstawowych dokumentów niezbędnych w procedurze postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu i sporządzana jest zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Niniejsza prognoza opracowana została w celu dokonania oceny skutków ewentualnych oddziaływań na środowisko, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu. Uwzględnia ona wszystkie najważniejsze komponenty środowiska.

W obrębie badanego terenu nie występują istotne przyrodnicze ograniczenia w sposobie zagospodarowania przestrzennego.

Nie prognozuje się istotnych negatywnych oddziaływań ustaleń projektu zmiany miejscowego planu na środowisko w tym na obszary chronione w myśl ustawy o ochronie przyrody.

Zapisy projektu zmiany planu są zgodne z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska. Istotnym celem jest ochrona bioróżnorodności oraz ochrona przed zanieczyszczeniem wód, gruntu i powietrza. Ustalono objęcie całego obszaru zabudowanego zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych. Odprowadzanie wód opadowych do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej. Ochrona różnorodności biologicznej na przedmiotowym obszarze możliwa jest poprzez zachowanie powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia zawarte w projekcie zmiany planu w sposób wystarczający zabezpieczają komponenty środowiska,

projektowane zmiany nie wywołają żadnych istotnych skutków środowiskowych, dla których trzeba byłoby określać dodatkowe ustalenia chroniące środowisko.

W zakresie badania oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko skutecznym narzędziem może być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska (wyniki prowadzonego monitoringu prezentowane są corocznie w Raportach o stanie środowiska, wydawanych w formie ogólnodostępnej publikacji).

Wprowadzone zmiany nie należą do zmian intensywnych w stosunku do istniejącego przeznaczenia terenu.

Realizacja ustaleń miejscowego planu nie spowoduje skutków środowiskowych, których charakter mógłby posiadać znaczenie transgraniczne. Zaproponowana skala zagospodarowania terenu ma charakter lokalny.

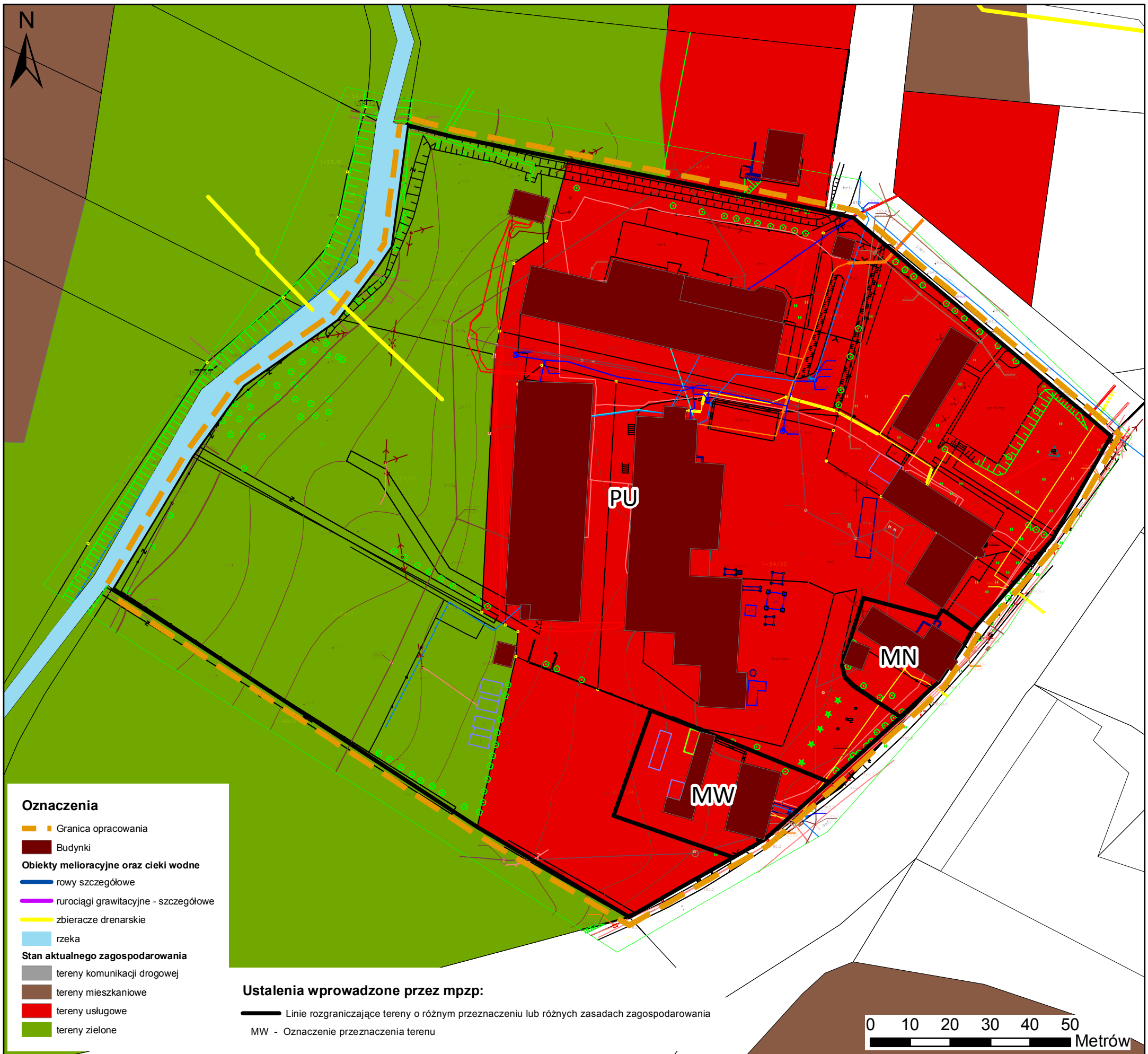
#### SPIS RYSUNKÓW:

Rysunek 1 Wrys z obowiązującego planu dla obszaru objętego zmianą. ....	5
Rysunek 2 Wrys z obowiązującego SUIKZP miasta Olsztynek. ....	6
Rysunek 3 Fragment mapy hydrograficznej - m. Olsztynek. ....	11
Rysunek 4 Obszar opracowania na tle GZWP 212.....	11
Rysunek 5 Teren opracowania na tle form ochrony przyrody. ....	14
Rysunek 6 Legenda do mapy hydrograficznej. ....	23

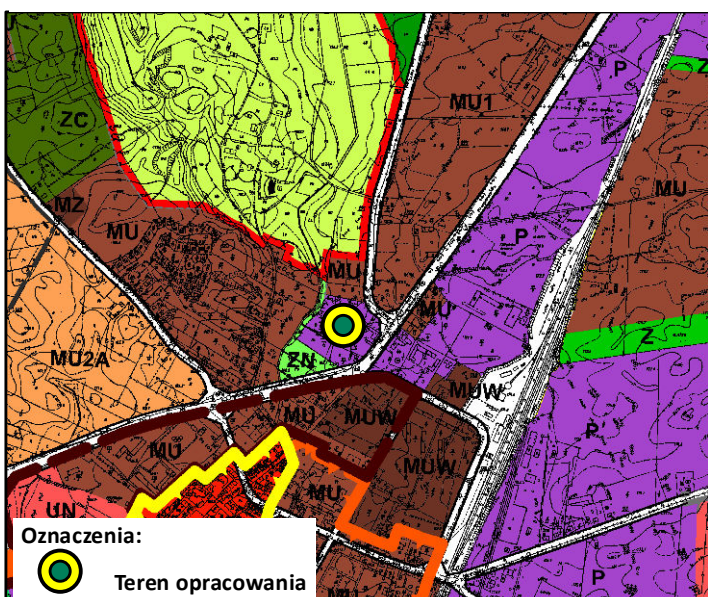




PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Mrongowiusza  
skala 1:1000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka



LEGENDA

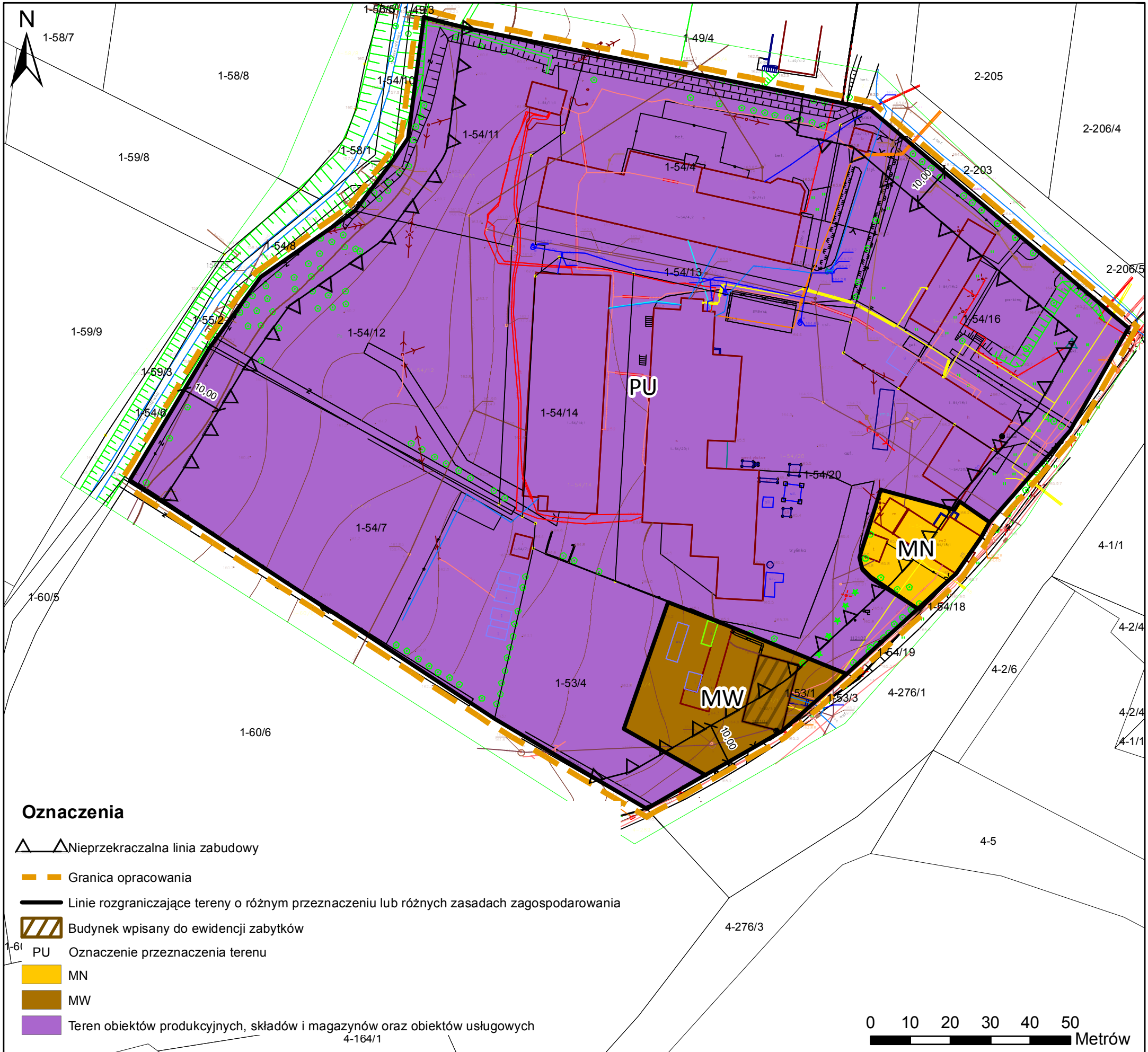
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
- STREFA „A” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZAWIERAJĄCA STREFĘ „W” OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFA „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA „E” OCHRONY EKSPOZYCJI

OZNACZENIA TERENÓW

- UM TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKALNEJ STAREGO MIASTA
- MU ISTNIEJĄCA ZABUDOWA MIESZKALNO - USŁUGOWA
- MUW ISTNIEJĄCA ZABUDOWA WIELORODZINNA
- MU1 ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA ZABUDOWA JEDNORODZINNA ORAZ MAŁE DOKY MIESZKALNE
- U ISTNIEJĄCE TERENOCHŁONNE URZĄDZENIA USŁUG PUBLICZNYCH (SKANSEN, DOM DZIECKA)
- P ISTNIEJĄCA ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA
- ZN TERENY ZIELENI OTWARTEJ NISKIEJ

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 miasta Olsztynek – dla terenu położonego przy ulicy  
 Mrongowiusza  
 skala 1:1000

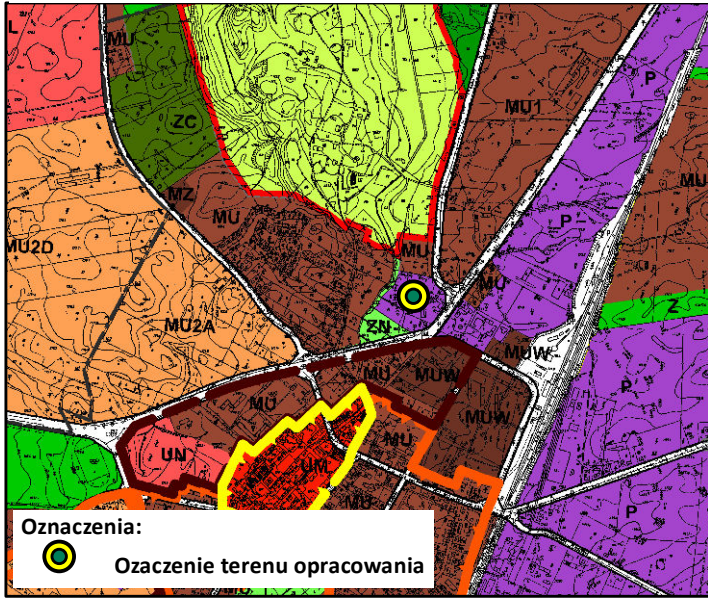
Załącznik nr 1  
 do Uchwały Nr...  
 Rady Miejskiej w Olsztyнку  
 z dn...



**Oznaczenia**

- △ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica opracowania
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▨ Budynek wpisany do ewidencji zabytków
- PU Oznaczenie przeznaczenia terenu
- MN
- MW
- Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych

**Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyńka**



**LEGENDA**

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
- STREFA „A” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZAWIERAJĄCA STREFĘ „W” OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFA „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA „E” OCHRONY EKSPOZYCJI
- OZNACZENIA TERENÓW**
- UM TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKALNEJ STAREGO MIASTA
- MU ISTNIEJĄCA ZABUDOWA MIESZKALNO - USŁUGOWA
- MUW ISTNIEJĄCA ZABUDOWA WIELORODZINNA
- MU1 ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA ZABUDOWA JEDNORODZINNA ORAZ MAŁE DOKY MIESZKALNE
- U ISTNIEJĄCE TERENOCHŁONNE URZĄDZENIA USŁUG PUBLICZNYCH (SKANSEN, DOM DZIECKA)
- P ISTNIEJĄCA ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA
- ZN TERENY ZIELENI OTWARTEJ NISKIEJ

Oznaczenia:  
 ● Oznaczenie terenu opracowania