

**BURMISTRZ ZALEWA**

**OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE**  
**na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem Jeziorak**  
**w miejscowości Skitławki, w obrębie ewidencyjnym Śliwa,**  
**w gminie Zalewo**

w zakresie przestrzennym określonym na załączniku graficznym do uchwały  
Nr XXXIII/273/21 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 8 listopada 2021 r.

Opracowanie:

Sławomir Flanz

Izabela Budzyńska

Zalewo, sierpień 2023 r.

## Spis treści

<b>1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PRZEDMIOT, CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA .....</b>	<b>3</b>
<b>3. WYKORZYSTANE MATERIAŁY .....</b>	<b>4</b>
<b>4. CHARAKTERYSTYKA I DIAGNOZA STANU ORAZ FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA .....</b>	<b>5</b>
4.1 Położenie i zagospodarowanie terenu .....	5
4.2 Rzeźba terenu i warunki geologiczno-gruntowe.....	10
4.3 Gleby, warunki florystyczne i faunistyczne.....	13
4.4 Warunki hydrograficzne .....	14
4.5 Warunki meteorologiczne i stan zanieczyszczenia powietrza .....	15
4.6 Warunki akustyczne.....	16
4.7 Walory przyrodniczo-krajobrazowe .....	17
4.8 Walory kulturowe .....	23
<b>5. WSTĘPNA PROGNOZA ZMIAN W ŚRODOWISKU .....</b>	<b>23</b>
<b>6. PRZYRODNICZE PREDYSPOZYCJE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE I OCENA PRZYDATNOŚCI ŚRODOWISKA .....</b>	<b>25</b>
<b>7. WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU .....</b>	<b>26</b>

załącznik graficzny w skali 1:1 000

## **1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA**

Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany sporządza się obligatoryjnie na mocy z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późniejszymi zmianami). Na podstawie art. 72 ust. 6 ww. ustawy Minister Środowiska wydał w dniu 9 września 2002 r. Rozporządzenie w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dziennik Ustaw Nr 155, poz. 1298 z 23 września 2002 r.), w którym zostały określone rodzaje i zakres opracowań ekofizjograficznych. Na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany sporządza się opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

## **2. PRZEDMIOT, CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest sporządzenie dokumentacji ekofizjograficznej dla obszaru obejmującego dwa tereny znajdujące się w miejscowości Skitławki, w obrębie ewidencyjnym Śliwa, w gminie Zalewo (powiat iławski, województwo warmińsko-mazurskie). Dla obszaru opracowania zostanie wykonany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Opracowanie ekofizjograficzne jest dokumentacją charakteryzującą poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego na obszarze objętym opracowaniem i w jego otoczeniu, w ich wzajemnym powiązaniu. Wykonywane jest z wyprzedzeniem prac planistycznych, w celu:

- dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych,
- zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych,
- zapewnienia warunków odnawialności zasobów przyrodniczych,
- eliminowania lub ograniczania zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi.

Zakres opracowania ekofizjograficznego obejmuje:

- charakterystykę i diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- wstępną prognozę dalszych zmian w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie,

- określenie przyrodniczych predyspozycji funkcjonalno-przestrzennych i przydatności do użytkowania i zagospodarowania,
- określenie uwarunkowań ekofizjograficznych formułowanych w postaci wniosków.

Integralną częścią opracowania ekofizjograficznego jest załącznik graficzny sporządzony na podkładzie aktualnej mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000. Załącznik zawiera kartograficzny obraz uwarunkowań ekofizjograficznych terenu objętego opracowaniem i jego najbliższego otoczenia, w zakresie przestrzennym wykazującym związki z przedmiotem opracowania.

### **3. WYKORZYSTANE MATERIAŁY**

Do sporządzenia niniejszego opracowania ekofizjograficznego posłużyły dostępne prace dokumentacyjne, analityczne i studialne oraz opracowania kartograficzne dotyczące problematyki środowiska przyrodniczego lub jego poszczególnych komponentów, środowiska kulturowego a także problematyki sozologicznej. Wykorzystano także opracowania niepublikowane i materiały własne, w tym zebrane podczas wizji terenowej. Spośród wykorzystanych dokumentów i opracowań, w szczególności wymienić należy:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zalewo (Uchwała Nr XI/78/15 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 24 czerwca 2015 r.),
- Raporty o stanie środowiska województwa pomorskiego, GIOŚ Gdańsk,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie pomorskim, WIOŚ Gdańsk,
- Uwarunkowania przestrzennego rozwoju obszarów wiejskich województwa pomorskiego, Departament Rozwoju Przestrzennego i Regionalnego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego, Biuro Planowania Przestrzennego w Słupsku,
- Mapy glebowo-rolnicze w skali 1:5000,
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50000, [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl),
- Mapa sozologiczna w skali 1:50000,
- Mapa hydrograficzna w skali 1:50000,
- <http://mapa.korytarze.pl/>
- Dane Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku,
- Dane Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Gdańsku,
- Dane i materiały Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku,
- Materiały i obserwacje własne z wizji lokalnych.

## **4. CHARAKTERYSTYKA I DIAGNOZA STANU ORAZ FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA**

### **4.1 Położenie i zagospodarowanie terenu**

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

Według ewidencji gruntów działki w przeważającej części stanowią grunty orne i trwałe użytki zielone klas bonitacyjnych V i VI. Część zajmują tereny zadrzewień oraz lasy. Na terenie północnym znajduje się sztuczny zbiornik wodny. Na tym terenie znajdują się pozostałości dawnej zabudowy infrastruktury technicznej. Na terenie południowym znajdują się pozostałości budynku infrastruktury wodnej.

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

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



Rys. 1 Lokalizacja obszaru opracowania na tle mapy uchwały „intencyjnej”



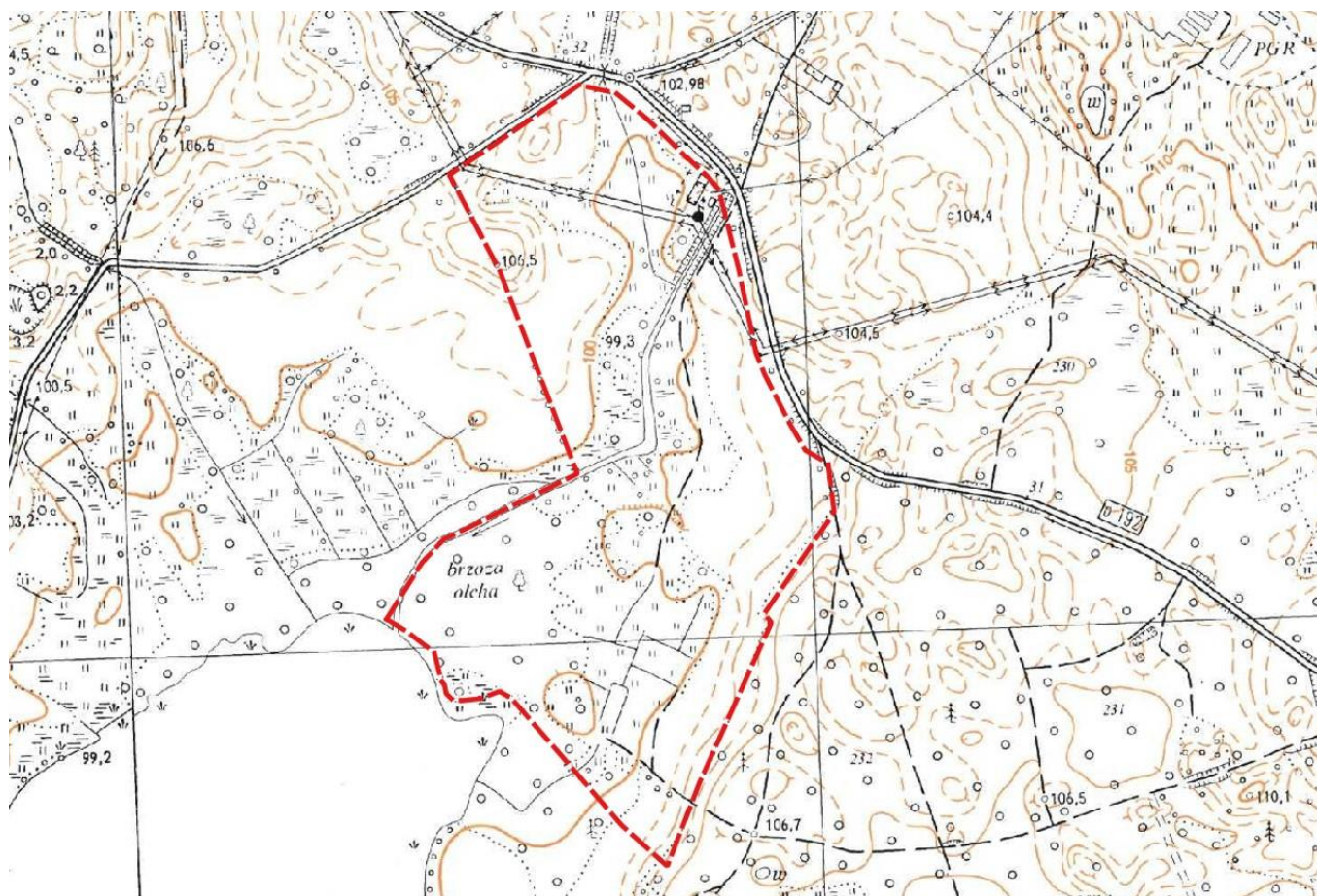
*Rys. 2a Północy teren obszaru opracowania na tle ortofotomapy (geoportal.gov.pl)*



*Rys. 2b Południowy teren obszaru opracowania na tle ortofotomapy (geoportal.gov.pl)*

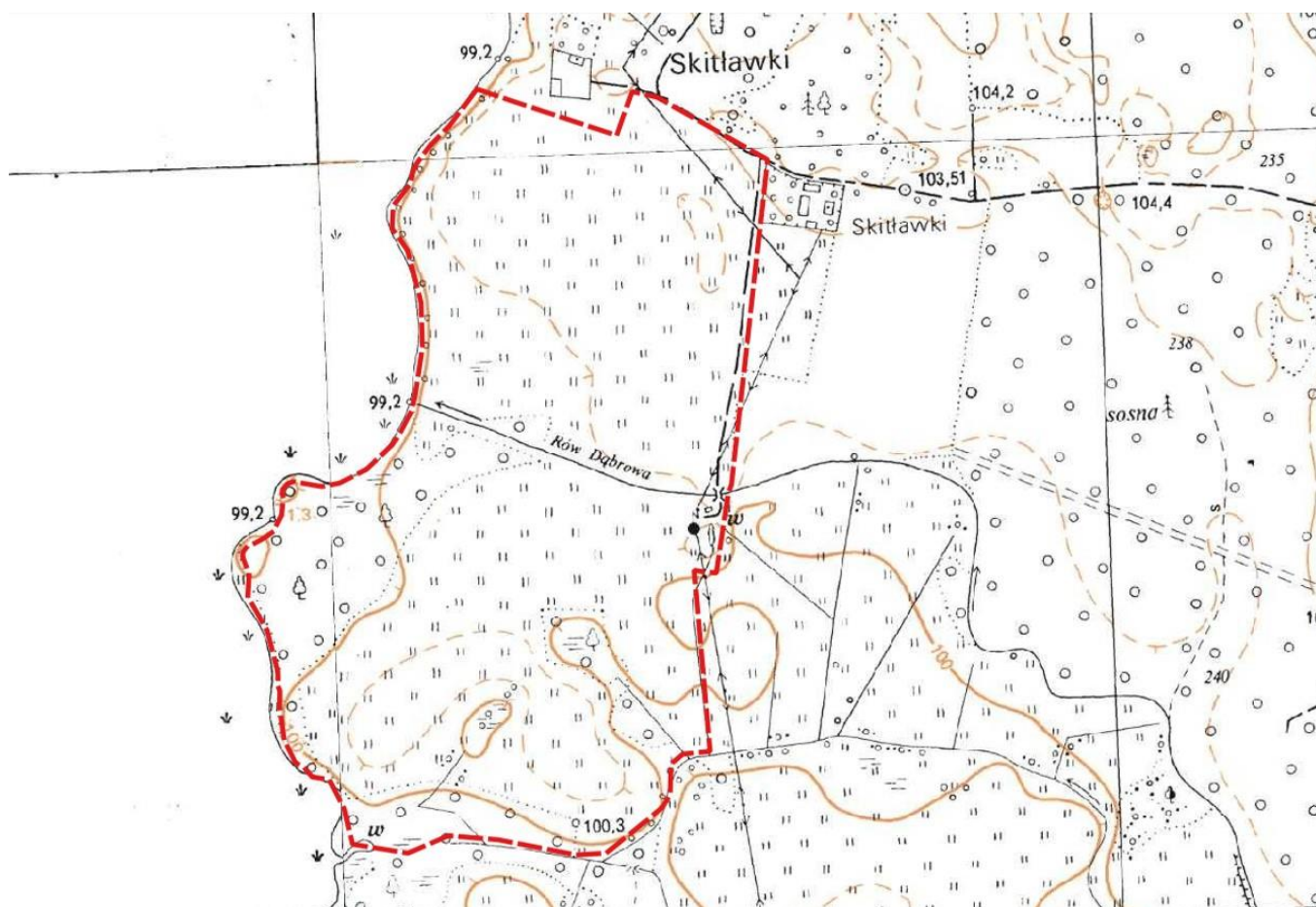
Otoczenie obszaru opracowania stanowią tereny o różnym sposobie użytkowania. Generalnie od południa, wschodu i północy są to tereny użytkowane rolniczo i enklawy leśne, a od zachodu – jezioro Jeziorak.

Użytkowanie gruntów obrazuje fragment mapy topograficznej



Rys. 3a Północy teren obszaru opracowania na tle mapy topograficznej (geoportal.gov.pl)

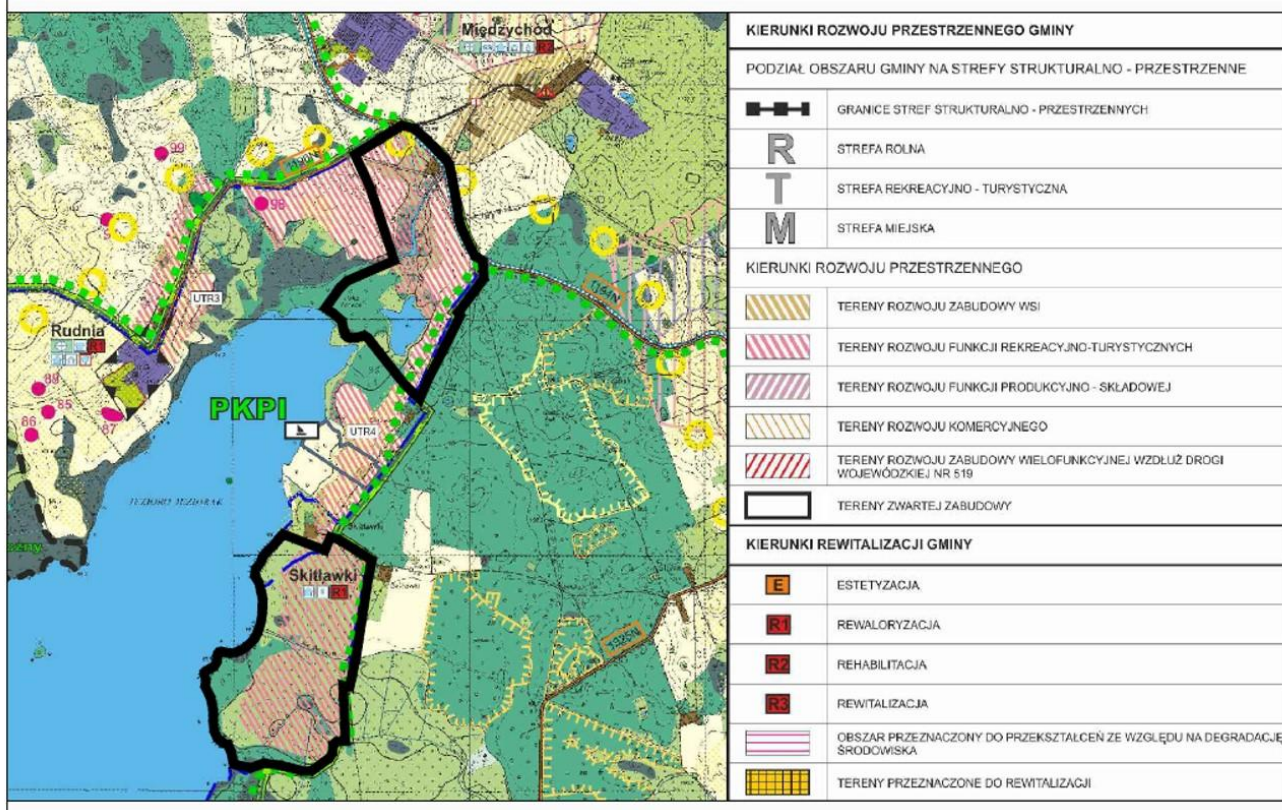




Rys. 3b Południowy teren obszaru opracowania na tle mapy topograficznej (geoportal.gov.pl)

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zalewo obszar objęty opracowaniem znajduje się w większości na terenach rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznych. Ilustruje to fragment rysunku „Kierunki” Studium.

## WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZALEWO



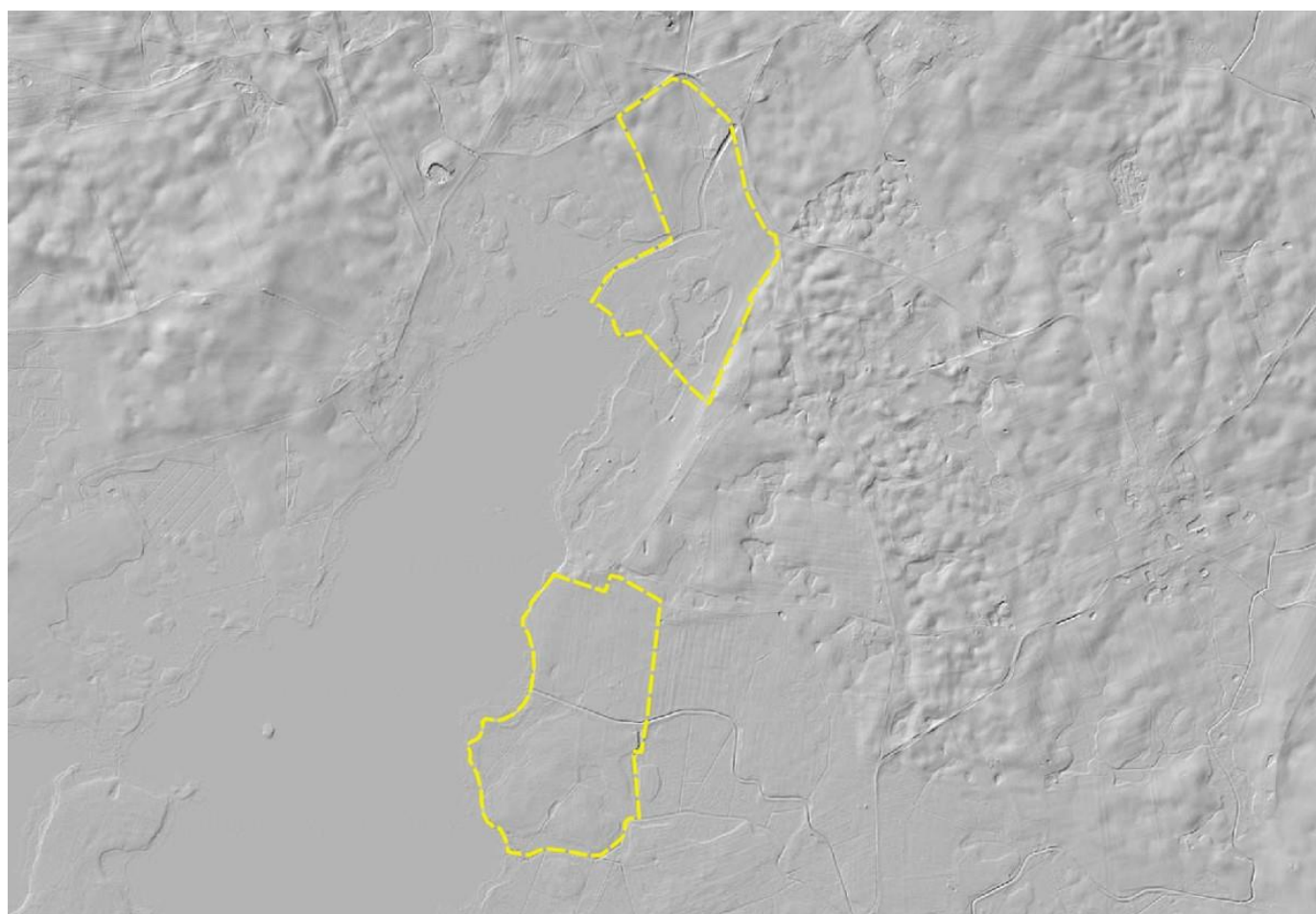
Rys. 4 Rejon opracowania na tle mapy „Kierunki” Studium ... miasta i gminy Zalewo

### 4.2 Rzeźba terenu i warunki geologiczno-gruntowe

Według podziału fizycznogeograficznego Polski na regiony fizycznogeograficzne J. Kondrackiego, zmodyfikowanego w 2018 r. przez zespół pod kierunkiem J. Solona i J. Borzyszkowskiego obszar objęty analizą leży w obrębie mezoregionu 314.93 Równina Łławska w pobliżu jej granicy z mezoregionem 314.91 Pojezierze Dzieżgońsko-Morańskie. Równina Łławska cechuje się niewielkim zróżnicowaniem hipsometrycznym, ma jednak wyjątkową specyfikę z uwagi na bardzo długą i dobrze rozwiniętą formę rynnową jeziora Jeziorak. W otoczeniu tej formy występują powierzchnie sandrowe, lokalnie również faliste wysoczyzny moreny dennej, a w części wschodniej niewielkie wzniesienia moren czołowych. Powierzchniowe osady litologiczne w części północnej tworzą głównie piaski i żwiry wodnolodowcowe. W sąsiedztwie rynny jeziora Jeziorak występują piaski, miejscami mułki kemów i form akumulacji szczelinowej. Dna dolin i rynien glacialnych wyścielają osady holocenińskie – torfy, namuły, piaski i mułki rzeczne. Wśród gleb największy udział mają wytworzone z glin zwałowych, pyłów i piasków naglinowych gleby płowe, w tym płowe zerodowane. Lokalnie, w dolinach i obniżeniach, występują gleby torfowe.

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

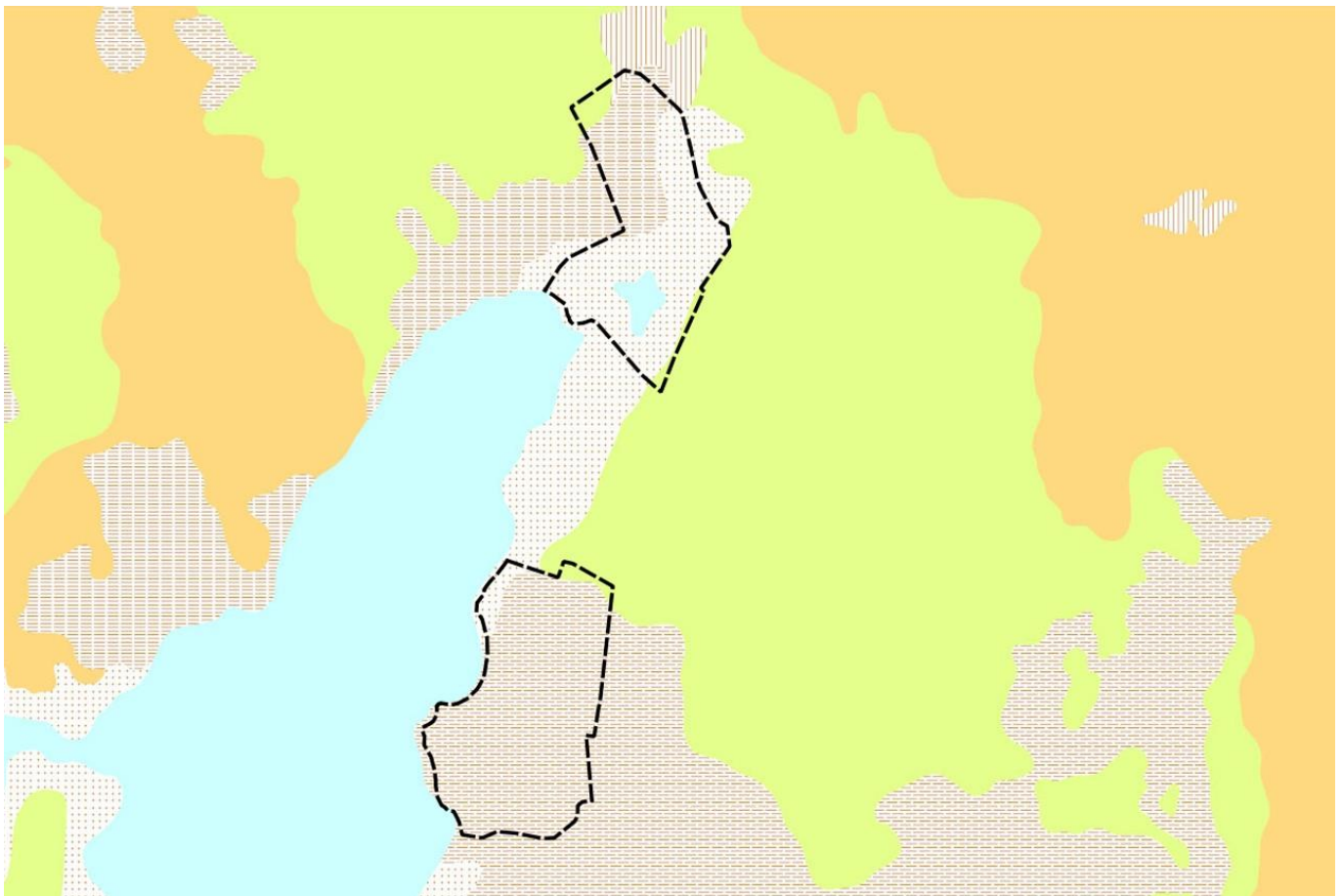
Ilustruje to rysunek rzeźby terenu rejonu obszaru opracowania.



*Rys. 5 Rejon opracowania na tle mapy „cieniowanie”(geoportal.gov.pl)*

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

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



*Rys. 6 Rejon opracowania na tle szczegółowej mapy geologicznej(geoportal.gov.pl)*

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

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

Obszar jest w niewielkiej części przekształcony antropogenicznie. Na terenie północnym znajduje się dawne siedlisko, zbiornik powyrobiskowy oraz sztucznie wykopany kanał. Na terenie południowym znajduje się budynek infrastrukturalny, a także przekształcony przez człowieka odcinek rowu Dąbrowa.

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

### 4.3 Gleby, warunki florystyczne i faunistyczne

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

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

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

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

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

Obszar generalnie nie jest zasobny w gatunki fauny. Tereny zadrzewień są miejscem bytowania i rozrodu ornitofauny. Spotykane są drobne gatunki ssaków. Na terenach odkrytych występuje fauna typowa dla odkrytych terenów pól, łąk i nieużytków. Ze względu na występowanie akwenu jeziora oraz powyrobiskowego zbiornika wodnego tereny te są atrakcyjne dla płazów (bytowania i migracji) – organizmów dwuśrodowiskowych, które przemieszczają się na linii jezioro – las, tereny zadrzewień. Latem bogaty jest świat owadów. Powszechne są motyle, chrząszcze i uciążliwe dla człowieka muchówki. Strefy ekotonowe są atrakcyjnym miejscem żerowania nietoperzy. Nie ma tu jednak dogodnych warunków i miejsc dla ich zimowania. Według niepublikowanych informacji na obszarze opracowania, w strefie brzegowej jeziora Jeziorak może występować chroniony gatunek mięczaka - poczwarówka zwężona. Jest to gatunek ślimaka powszechnie występującego na terenie kraju w strefach nad brzegami jezior. W Polsce jest rzadkim gatunkiem, zasiedlającym rozproszone stanowiska, których liczba maleje. Uznaje się ją za gatunek zagrożony wyginięciem. Objęta jest ścisłą ochroną gatunkową. Do głównych zagrożeń należą osuszanie siedlisk, eutrofizacja terenów

podmokłych i zmiana sposobu użytkowania gruntów (porzucenie i zarastanie pastwisk). Gatunek wymieniony jest w załączniku II dyrektywy siedliskowej. Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Iławska PLH280053 nie potwierdza występowania tego gatunku na obszarze opracowania. Występuje na dz. ew. nr: 2 (na NE od Olbrachtowa), 3204/1 i 3220/1 (na W od Siemian).

#### 4.4 Warunki hydrograficzne

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



Rys. 7 Obszar opracowania na tle zlewni (źródło: opracowanie własne na podstawie PGW)

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

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

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

Zwierciadło pierwszego poziomu wód gruntowych występuje na ogół płytko. Tereny o płytkim poziomie zalegania wód gruntowych zajmują połowę terenu północnego objętego opracowaniem a w południowej części stanowią około 20% jego powierzchni. Ich występowanie związane jest z możliwością występowania osadów organicznych bądź wkładek tych osadów w utwory mineralne. Szczegółowo oznaczono ich zasięg na załączniku graficznym. W związku z powyższym postuluje się nielocalizowanie zabudowy na obszarze objętym płytkim poziomem zaleganiem wód gruntowych.

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

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

#### **4.5 Warunki meteorologiczne i stan zanieczyszczenia powietrza**

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

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

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

Obszar charakteryzuje się dobrą jakością powietrza atmosferycznego. Dominującym źródłem zanieczyszczenia powietrza na obszarze analizy jest emisja liniowa pochodząca z ruchu drogowego. Dotyczy to terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg powiatowych na terenie północnym opracowywanego obszaru. Zanieczyszczenia komunikacyjne powstają przede wszystkim w wyniku ścierania się opon pojazdów, hamulców, nawierzchni dróg oraz unosu zanieczyszczeń z powierzchni dróg, natomiast w wyniku spalania paliwa emitowane są tlenki azotu. Gmina Zalewo pod względem stref klasyfikacji powietrza położona jest w „strefie warmińsko-mazurskiej”. W ocenie za 2022 rok dotyczącej pyłu zawieszonego PM<sub>2,5</sub> notowano klasę A1, tzn. że stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają poziomów dopuszczalnych. W ostatnim dziesięcioleciu linia trendu stężenia średniorocznego pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> była spadkowa. Jednakże nadal odnotowuje się przekroczenia zarówno PM<sub>10</sub> oraz benzo(a)pirenu w stosunku do norm dopuszczalnych.

#### **4.6 Warunki akustyczne**

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

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

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

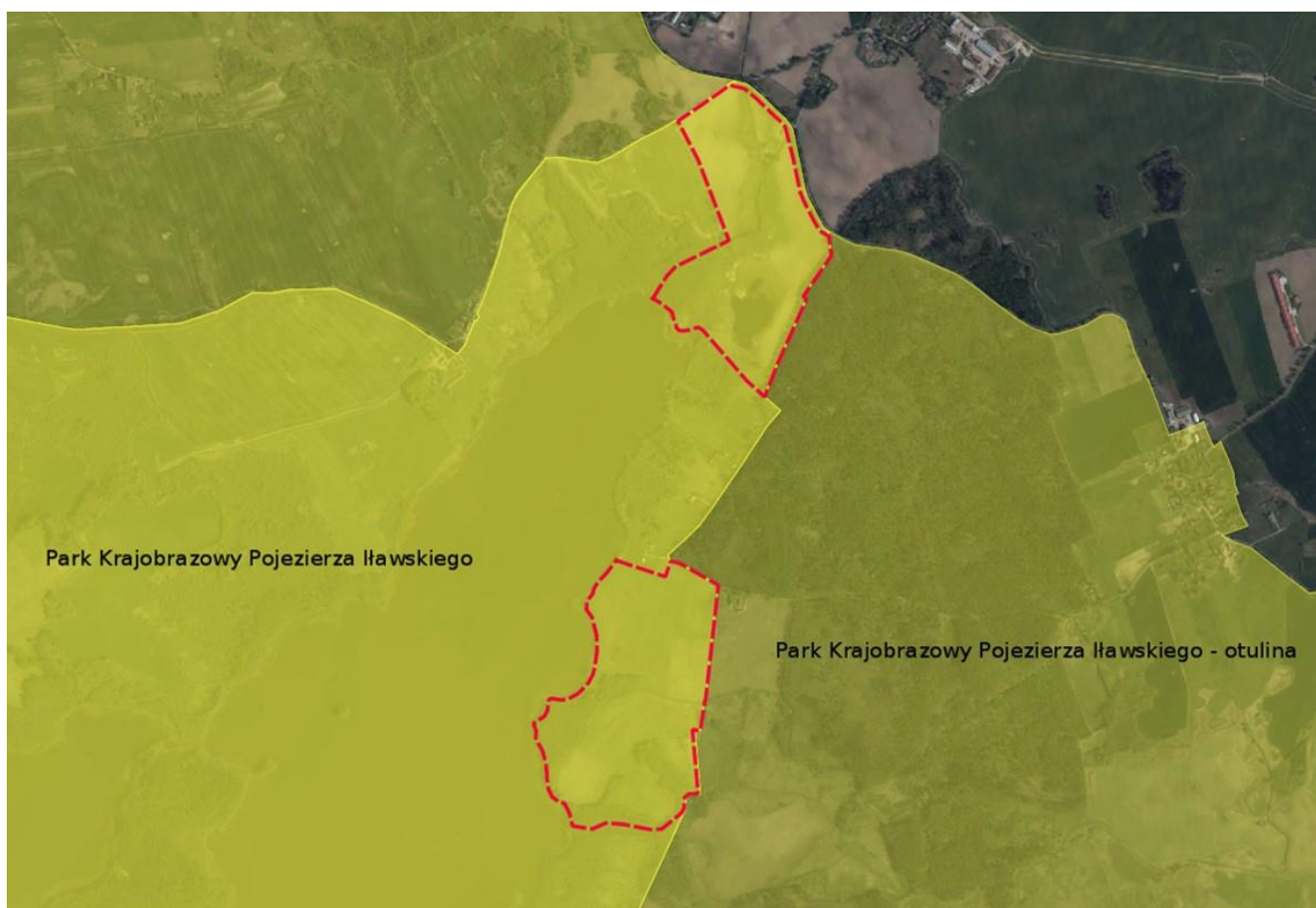


dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. Dlatego też ustalenia planu miejscowego muszą zapewnić zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na wymieniowych terenach.

#### **4.7 Walory przyrodniczo-krajobrazowe**

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

Ilustruje to rycina



*Rys. 8 Rejon opracowania na tle Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego(geoportal.gov.pl)*

Ustalono następujące szczególne cele ochrony Parku dotyczące ochrony:

1) wartości przyrodniczych: a) kształtowanie mozaiki krajobrazu rolniczego z licznymi zakrzaczeniami, zadrzewieniami i zabagnieniami, b) zachowanie pozostałości dużych kompleksów leśnych, bogactwa szaty roślinnej obejmującej liczną grupę chronionych i

rzadkich gatunków roślin i zbiorowisk roślinnych, c) renaturalizacji na terenów zabagnionych i brzegów jezior;

2) wartości historycznych i kulturowych: a) zachowanie swoistego charakteru zabudowy wiejskiej, b) zachowanie tradycyjnej funkcji wsi oraz rozwój rękodzielnictwa ludowego;

3) walorów krajobrazowych, a) zachowanie w niewielkim stopniu przekształconego krajobrazu rolniczego.

W granicach Parku obowiązują zakazy:

1. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
2. umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
3. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
4. pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
5. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
6. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
7. budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
  - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
  - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne;  
- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
8. likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych;
9. utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;

10. używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

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

Wymienione wyżej zakazy nie dotyczą:

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

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

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

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

- a) w dacie orzekania w przedmiocie wydania: decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, decyzji o pozwoleniu na budowę, a także innych decyzji - jeżeli są one wymagane dla realizacji danego przedsięwzięcia na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa,
- b) w dacie realizacji przedsięwzięcia - jeżeli dla danego przedsięwzięcia przepisy powszechnie obowiązującego prawa nie przewidują obowiązku uzyskania decyzji, o których mowa w lit. a;
- 2) nie ma zastosowania do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę;
- 3) nie dotyczy realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, którą wydano po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony przyrody.

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

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

- 1) wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych;
- 2) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;

- 3) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
- 4) realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "inwestycją celu publicznego".

Park Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego nie posiada ważnego planu ochrony. Nie został dotychczas uchwalony audyt krajobrazowy dla województwa warmińsko-mazurskiego, dlatego dla obszaru projektu planu nie określa się ustaleń w tym zakresie.

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

Ilustruje to rycina.



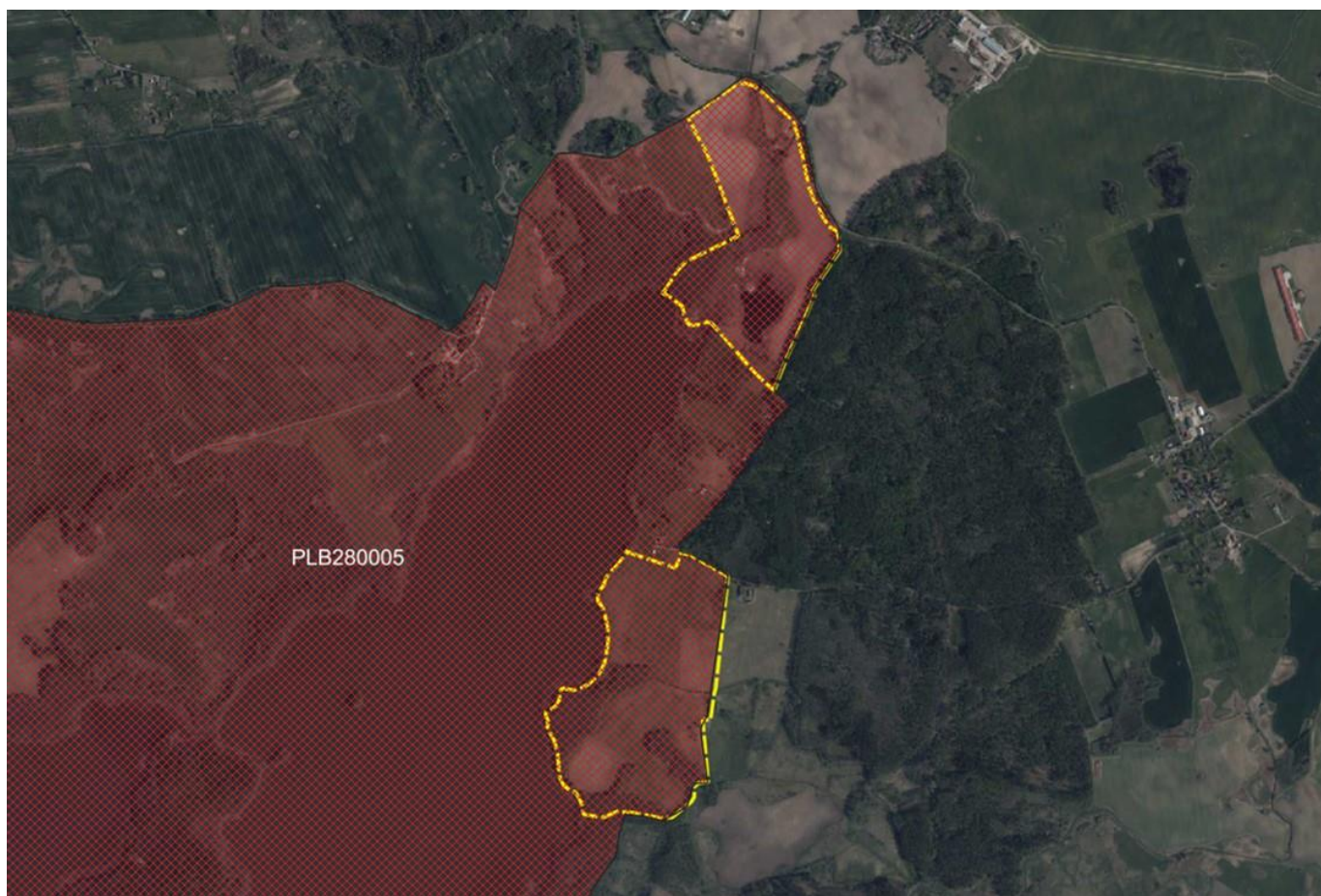
Rys. 9 Rejon opracowania na tle Obszaru chronionego krajobrazowego Pojezierza Iławskiego (geoportal.gov.pl)

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

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach obszaru specjalnego ochrony ptaków Natura 2000 Lasy Iławskie PLB280005. Obowiązuje Rozporządzenie Ministra

Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133).

Ilustruje to rycina

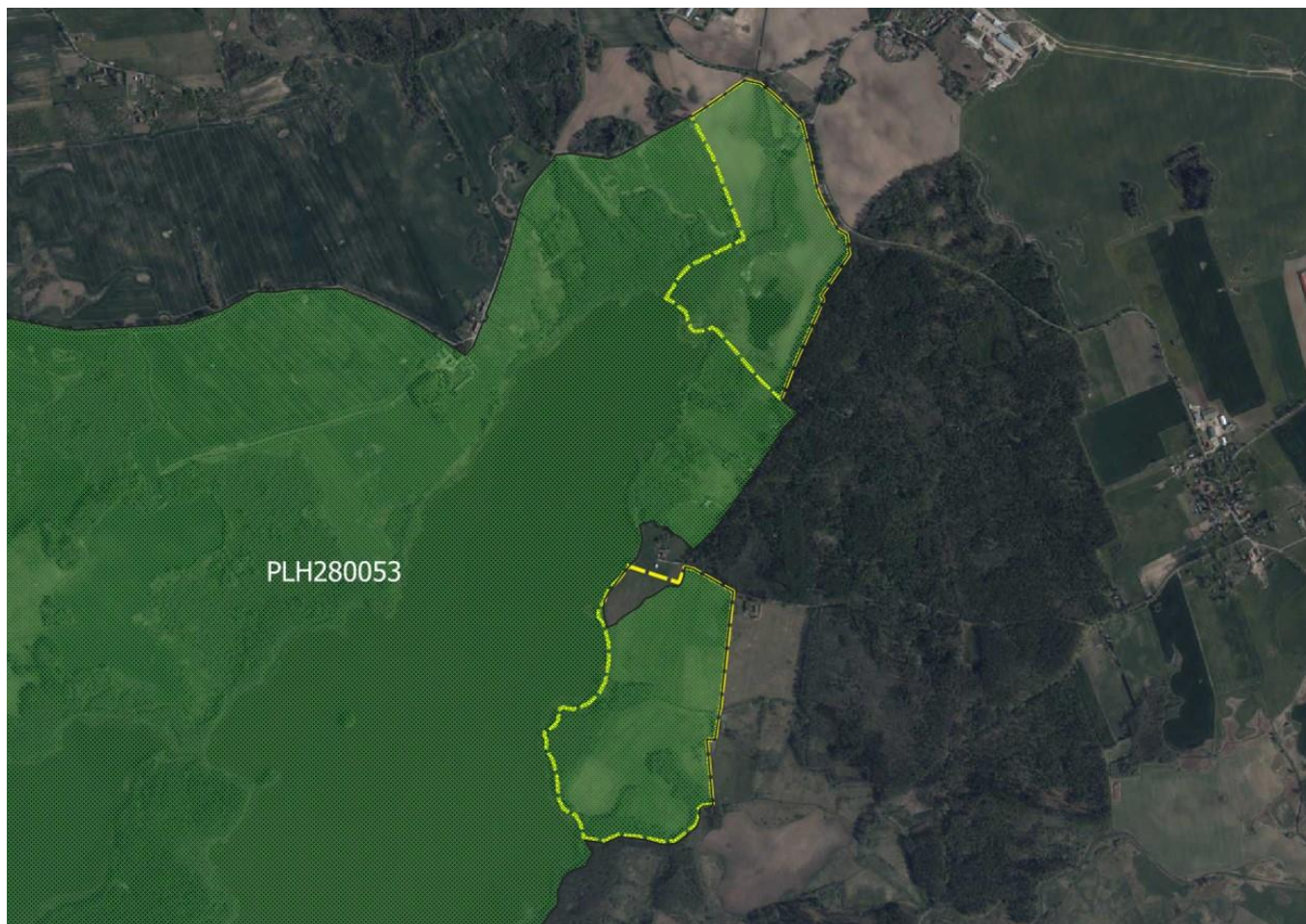


Rys. 10 Rejon opracowania na tle obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (geoportal.gov.pl)

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

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

Ilustruje to rycina

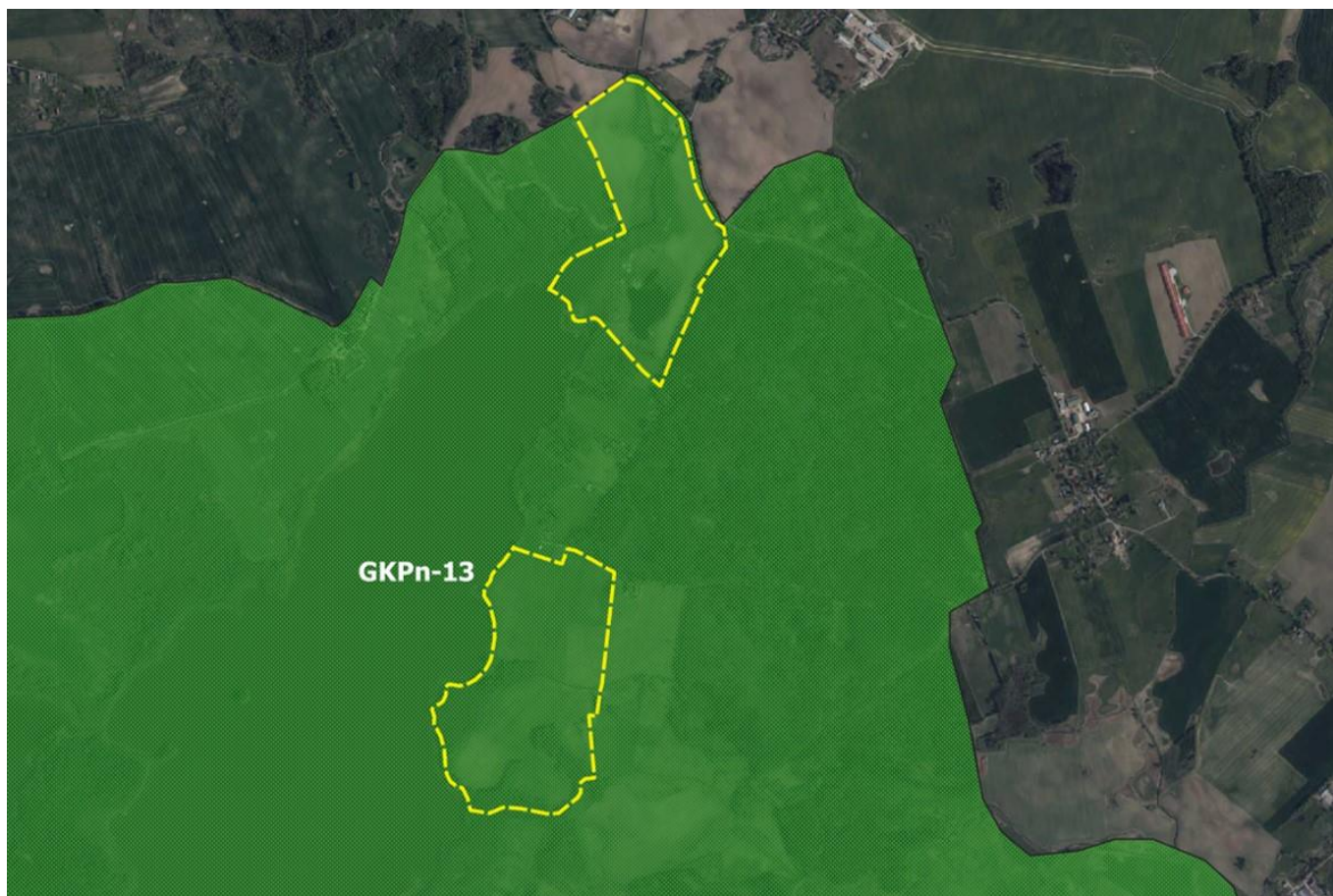


Rys. 11 Rejon opracowania na tle specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 (geoportal.gov.pl)

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

Obszar objęty analizą znajduje się w zasięgu sieci korytarzy ekologicznych - w obrębie korytarza GKPn-13 „Lasy Iławskie” wyznaczonego przez ZBS PAN w Białowieży dla migracji dużych ssaków (wilka, rysia, jelenia i łośa). Na terenie korytarzy ekologicznych nie należy

prowadzić działalności mogącej prowadzić do utrudnienia migracji roślin, zwierząt i grzybów. Zasięg korytarza ekologicznego ilustruje mapa.



*Rys. 12 Obszar opracowania na tle korytarzy ekologicznych (mapa-korytarze.pl)*

#### **4.8 Walory kulturowe**

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

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

### **5. WSTĘPNA PROGNOZA ZMIAN W ŚRODOWISKU**

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru położonego nad północno-wschodnim brzegiem jeziora Jeziorak

wskazuje, że jest to obszar o mało urozmaiconych warunkach hipsometrycznych, o różnorodnym użytkowaniu terenów, o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, lecz niskich walorach historyczno-kulturowych.

Obszar jest położony w rejonie o mozaikowym użytkowaniu gruntów (grunty orne, trwałe użytki zielone, lasy, tereny zadrzewień, wody) oraz zabudowie różnego rodzaju (mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa, gospodarstw rolnych).

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zalewo obszar objęty opracowaniem znajduje się w większości na terenach rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznych

Obszar jest zróżnicowany pod względem typów roślinności. Niewielka część terenu jest użytkowana rolniczo. Na terenach trwałych użytków zielonych występuje roślinność zielna w postaci muraw, które głównie stanowią wiechlinowate, perz i bylice oraz pojawiające się samosiewy wierzby, topoli, brzozy, osiki i innych. W najniższej położonych częściach obszaru występuje roślinność związana za środowiskiem wodno-błotnym. Na tego typu roślinność łąkowa, bagienna i torfowiskowa reprezentowana jest w postaci traw łąkowych, trzciny i sitowia, itp. Poza tym nad brzegami jeziora znajduje się nieciągły pas zadrzewień (wierzba, topola).

Pozostawienie obszaru opracowania (obu terenów) w dotychczasowym użytkowaniu, jako tereny użytków rolnych, tereny zadrzewień, las, tereny nieużytkowane, wody powierzchniowe, nie prowadziłyby do powstawania nowych zagrożeń ani potęgowania istniejących. Tereny w części byłyby użytkowane rolniczo jako grunty orne i trwałe użytki zielone, stanowiłyby nieużytki rolnicze, las oraz zbiornik wodny powyrobowiskowy.

Obszar jest w części porośnięty roślinnością wysoką (tereny zadrzewień na użytkach zielonych i gruntach ornym) pełnią funkcję krajobrazowe, stabilizują poziom wód gruntowych oraz są ostojami fauny.

Pozostawienie terenów muraw jako nieużytkowanych i niezagospodarowanych prowadziłyby do stopniowego zarastania roślinnością (głównie samosiewami sosny, topoli, osiki, jawora i brzozy, chwastami, trawą i krzewami).

Przeznaczanie pod zabudowę terenów dotychczas niezabudowanych, bez podjęcia działań w zakresie gospodarki ściekowej, mogłoby skutkować nasileniem zagrożeń dla jakości wód, jeziora Jeziorak i pośrednio rzeki Drwęcy oraz jakości wód podziemnych.

Ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru opracowania i jego otoczenia wskazuje, że na tereny te będzie istniał popyt na zmianę przeznaczenia terenów dotychczas użytkowanych rolniczo, niezagospodarowanych i zadrzewionych pod różnego rodzaju formy zabudowy, w tym zabudowy rekreacyjnej i turystycznej.

Obszar jest predysponowany do rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych ze względu na sąsiedztwo jeziora Jeziorak, lecz ograniczeniem dla lokalizacji zabudowy jest występowanie na jego części gruntów organicznych w podłożu oraz miejscami płytki poziom



wód gruntowych. Te tereny powinny być wyłączone z możliwości lokalizacji zabudowy i przeznaczone pod różnego rodzaju formy zieleni.

Rozwój zabudowy i zagospodarowania odbywać się będzie kosztem terenów pełniących obecnie funkcję aktywnych przyrodniczo (murawy, zadrzewienia).

## **6. PRZYRODNICZE PREDYSPOZYCJE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE I OCENA PRZYDATNOŚCI ŚRODOWISKA**

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru opracowania określają predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne możliwości zagospodarowania przestrzennego.

Należy zauważyć, że na obszarze objętym opracowaniem obowiązują zakazy, które wynikają z przepisów szczególnych - istnienia formy ochrony przyrody w oparciu o przepisy ustawy o ochronie przyrody. Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego zajmuje cały obszar objęty projektem planu. Na mocy aktu prawa miejscowego – uchwały Nr XLIV/632/22 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 listopada 2022 r., obowiązują określone zakazy. Dlatego projekt planu musi uwzględnić te zakazy w określeniu intensywności i zasięgu przestrzennego nowej zabudowy i nowego zagospodarowania terenów. Projekt planu musi zatem zagwarantować, że przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalenia będą zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju, a także wymaganiami ładu przestrzennego.

Najkorzystniejszą formą zagospodarowania obszaru, w kontekście przewidzianych w Studium „terenów rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznych” jest zabudowa o umiarkowanej intensywności i wysokości, w otoczeniu zieleni i z maksymalnie wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej. Wielkość obu terenów pozwala na zaprojektowanie różnorodnego programu inwestycyjnego z elementami zieleni.

Optymalnym sposobem zagospodarowania obszaru z uwagi na jego wielkość, ukształtowanie terenu, walory krajobrazowe, sąsiedztwo jeziora i możliwości obsługi komunikacyjnej jest zabudowa o maksymalnej wysokości do około 9-12 m. Sugeruje się realizację dachów dwuspadowych i wykluczenie możliwości realizacji kubatur obcych w krajobrazie Pojezierza Iławskiego np. domów góralskich. Od strony dróg publicznych należy wprowadzić nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych z zielenią izolacyjną. Postuluje się wysoką estetykę projektowanej zabudowy i jej harmonię z krajobrazem, w tym stonowaną kolorystykę elewacji. Zaleca się maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień na gruntach ornych i trwałych użytkach zielonych. Przy ewentualnym przeznaczeniu pod zabudowę części terenów zadrzewień należy ustalić ich maksymalną ochronę, a zieleń wkomponować w zespoły zabudowy.

Istotne jest, aby nie przeznaczać pod zabudowę terenów bezpośrednio sąsiadujących z jeziorem Jeziorak w celu umożliwienia migracji płazów. Sugeruje się ograniczenie powierzchni plaż i ilości pomostów.

Nie należy przeznaczać pod zabudowę terenu o płytkim poziomie wód gruntowych w miejscu dawnej północno-wschodniej zatoki jeziora, a teren przeznaczyć pod zieleni nieurzadzoną. Takie rozwiązania nie ingerujące w stosunki wodne pozostaną w zgodzie z zakazami obowiązującymi w Parku Krajobrazowym Pojezierza Iławskiego i będą zgodne z celami ochrony obu obszarów Natura 2000 „ptasiego” Lasy Iławskie PLB280005 i siedliskowego” Ostoja Iławska PLH28005. Przy realizacji nowych inwestycji budowlanych i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić przebieg cieków i rowów oraz ciągłość podziemnej sieci drenarskiej. Zapobiegnie to ewentualnym podtopieniom przy intensywnych opadach atmosferycznych lub wiosennych roztopach.

Na terenach przewidzianych pod zabudowę rekreacyjną i usługi turystyczne należy planować ekstensywną zabudowę i przewidzieć wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, na poziomie udziału co najmniej 70-80% powierzchni każdej działki budowlanej.

Jako ważne należy uznać uregulowanie gospodarki ściekowej całego obszaru opracowania ze względu na sąsiedztwo jeziora Jeziorak i położenie obszaru z chronionym dorzeczem Drwęcy stanowiącej źródło wody pitnej dla miasta Torunia. Konieczne jest docelowe skierowanie ścieków bytowo-gospodarczych do gminnego systemu kanalizacyjnego. Warunkowo tam gdzie warunki gruntowo-wodne na to pozwolą, do czasu budowy sieci, można dopuścić gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach okresowo wybieralnych. Nie zaleca się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków ze względu na płytki poziom wód gruntowych.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni nieutwardzonych, niewymagających podczyszczenia, powinny być retencjonowane i później wykorzystane do celów użytkowych oraz infiltrowane do gruntu (przez rozsączanie).

Postuluje się zalecić niskoemisyjne lub bezemisyjne systemy grzewcze (kolektory słoneczne, biomasa, pompy ciepła) dla projektowanej zabudowy w celu ograniczenia „niskiej emisji” i niedopuszczenia do pogorszenia jakości powietrza.

Zaleca się wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

## **7. WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU**

- Opracowanie ekofizjograficzne obejmuje średniej wielkości obszar składający się z dwóch rozłącznych przestrzennie terenów o powierzchni około 38 ha (teren północny) i około 45 ha (teren południowy) i charakteryzuje poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego na obszarze opracowania i w jego bezpośrednim otoczeniu, w ich wzajemnym powiązaniu.
- Obszar opracowania odznacza się wysokimi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi i niskimi walorami kulturowymi, w związku z czym planowane jego zagospodarowanie

powinno odbywać się w sposób racjonalny z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju i przestrzegania ładu przestrzennego.

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

## **DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**

*fotografie wykonane przez autora projektu planu miejscowego.*





## **ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY**