PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA OBSZARÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE UL. ŁĄKOWEJ I UL. JASTRZĘBIEJ W GRANICACH OBRĘBU ZAŁOM, GMINY GOLENIÓW

Dotyczy terenu:

dz. nr: 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345, obr. Załom, gm. Goleniów

Opracował:

dr inż. Göran Nordlöw, spec. kształtowanie terenów zieleni, botanika, dendrologia

Szczecin, lipiec 2026 r.

Spis treści

1. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ O JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI 4

1.1. Przedmiot i cel opracowania 4

1.2. Podstawa prawna 5

1.3. Metodyka wykonania prognozy 6

1.4. Wykorzystane materiały 7

2. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA 7

2.1. Propozycje monitoringu środowiskowego 7

2.2. Informacje o przedsięwzięciach zawsze znacząco oddziałujących na środowisko. 8

2.3. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko 8

2.4. Potencjalne zmiany środowiska w przypadku braku realizacji i realizacji projektowanego dokumentu 8

3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO OBSZARU OPRACOWANIA 11

3.1. Usytuowanie i obecne użytkowanie obszaru opracowania 11

3.2. Szata roślinna, siedliska przyrodnicze i fauna obszaru opracowania i otoczenia 12

3.3. Geologia terenu planowanego zagospodarowania i otoczenia 20

3.4. Jednolita część wód powierzchniowych (JCWP) 29

3.5. Jednolita część wód podziemnych (JCWPd) 31

3.6. Zagrożenie powodzią 33

3.7. Klimat 34

4. 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 37

4.1. Prawne formy ochrony przyrody 37

4.2. Proponowane formy ochrony przyrody 39

4.3. Dyrektywy międzynarodowe 39

4.4. Elementy Ekologicznej Sieci Obszarów Chronionych (ESOCh) 39

4.5. Surowce naturalne, strefy ochronne GZWP i ujęć wód podziemnych 41

5. ANALIZA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU 43

5.1. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oddziałujące na środowisko 43

5.2. Analiza i ocena wpływu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na środowisko 49

5.3. Stan środowiska na obszarach przewidywanego znaczącego oddziaływania ustaleń dokumentu 50

6. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA, W TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA ŚRODOWISKO 51

6.1. Oddziaływanie na środowisko 51

6.2. Formy ochrony przyrody 52

6.3. Różnorodność biologiczna 52

6.4. Fauna 53
6.5. Roślinność 53
6.6. Woda 53
6.7. Powietrze 53
6.8. Środowisko akustyczne 54
6.9. Oddziaływanie infradźwięków 54
6.10. Oddziaływanie pola i promieniowania elektromagnetycznego 54
6.11. Powierzchnia ziemi 55
6.12. Krajobraz 55
6.13. Klimat 55
6.14. Zasoby naturalne 55
6.15. Zabytki 55
6.16. Dobra materialne 56
6.17. Oddziaływanie na zdrowie ludzi 56
6.18. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na wody powierzchniowe i podziemne 56
7. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ORAZ SKUMULOWANE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU I INNE ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY PRZYRODY 56
7.1. Oddziaływanie na istniejące formy ochrony przyrody 56
7.2. Oddziaływanie na obszary Natura 2000 57
7.3. Oddziaływanie na integralność obszarów Natura 2000 57
7.4. Propozycje działań minimalizujących wpływ antropopresji na środowisko, eliminujące lub ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko przedstawione w projekcie 57
8. WPŁYW NA PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY 57
9. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM 57
10. OŚWIADCZENIE 61

Załączniki:

- Rysunek Planu skala 1:1000

1. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ O JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

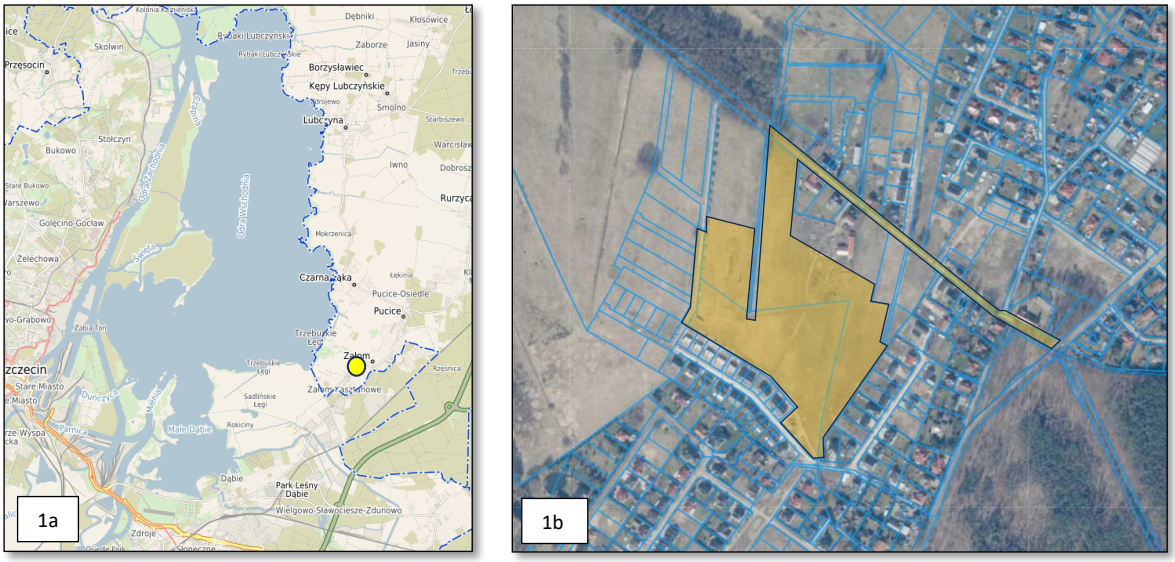
1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego jest ocena skutków realizacji postanowień danego dokumentu strategicznego na stan środowiska. Na przedmiotowym terenie obowiązują ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów" przyjętego uchwałą Nr LI/601/22 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 31 sierpnia 2022r. Zgodnie z obowiązującym studium, przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową (MN2) – projekt MPZP w ramach ZPI nawiązuje do obowiązującego Studium.

Powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 37ra ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 538 ze zm.) , art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688 ze zm.), przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego. Plan nie narusza ustaleń *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów"* przyjętego uchwałą Nr LI/601/22 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 31 sierpnia 2022 r.
Niniejsza Prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko odnosi się do części obr. Załom w zachodniej części miejscowości Załom, gm. Goleniów. Obszar obejmuje grunty nieużytkowane (niegdyś pola orne, łąki kośne, obecnie regularnie koszona murawa). Opracowanie prognozy obejmuje swoim zakresem obszar wskazany na rysunku uchwały przystępującej do MPZP ZPI. Obszar opracowania obejmuje teren działek nr: 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345 - teren o łącznej powierzchni 7,149 ha, którego zewnętrzne granice oznaczono na Rys. 2. Celem opracowania Prognozy jest ustalenie istniejącego stanu środowiska, relacji ekologicznych, analizy wpływu planowanych ustaleń i zmian zagospodarowania przestrzennego na środowisko, w tym na uwarunkowania przyrodnicze oraz określenie działań planistycznych mających korzystny wpływ na utrzymanie wartości środowiska, geologicznych, klimatycznych, krajobrazowych oraz ochrony człowieka i jego zdrowia. Obszar projektu planu nie obejmuje stref uzdrowiskowych. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – jest to zgodne z obowiązującym Studium. Choć projekt Planu obejmuje tereny zurbanizowane w miejscowości Załom, znajduje się w obszarze chronionym Natura 2000 (obsz. ptasie) Dolina Dolnej Odry PLB320003 – tak jak liczne okoliczne wsie i miejscowości.

Obszar opracowania Prognozy i MPZP, w stosunku do chronionych form przyrody, znajduje się w następujących odległościach:
- ok. 5,78 km na wschód od Natura 2000 chronione obszary siedliskowe PLH320037 „Dolina Odra";
- na granicy chronionego obszaru ptasiego Natura 2000, PLB320003 „Dolina Dolnej Odry";
- ok. 10,42 km od użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec";
- ok. 30,98 km na od Obszaru Chronionego Krajobrazu „Las Czermnicki".

Przedmiotowy obszar opracowania MPZP położony jest w granicach poniżej:



Rys. 1a, 1b. Obszar i granice Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, dz. nr 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345 obręb Załom, gm. Goleniów – granice obszaru opracowania zaznaczony żółtym punktem (1a) oraz żółtym poligonem (2b) (źródło: e-mapa.net 2026 r. oraz geoportal.gov.pl 2026 r.).

1.2. Podstawa prawna

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem wprowadzonym ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska, opublikowaną w Dzienniku Ustaw z dnia 20 czerwca 2001 r. (Dz. U. z. 2001 r. Nr 62, poz.627 z późn. zm.), a następnie utrzymaną ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 247). Stanowi ona znaczący element systemu planowania przestrzennego, który został wprowadzony do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, z późn. zmianami) i utrwalony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741).

Zakres problematyki jej opracowania określa art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z obowiązującym systemem prawnym prognoza oddziaływania na środowisko stanowi podstawowy element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko po uprzednim uzgodnieniu zakresu i stopnia szczegółowości informacji w niej wymaganych. Jednym z celów wprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest przede wszystkim zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w przeprowadzanym postępowaniu. Głównym celem opracowania niniejszej „prognozy...” jest analiza istniejącego stanu środowiska przyrodniczego oraz jego potencjalne zmiany i ich kierunki w przypadku realizacji projektowanego dokumentu. Określenie skutków wynikających ze zmiany sposobu zagospodarowania terenu, jego wpływu na poszczególne elementy i całokształt środowiska oraz warunki życia i zdrowie ludzi.

Opracowany dokument Prognozy oddziaływania na środowisko, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz zabytki, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne z uwzględnieniem zależności między poszczególnymi elementami i oddziaływaniami na te elementy. Dokument zawiera rozwiązania mające na celu zapobieganie,

ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanej uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Dobrej. Opracowana Prognoza oddziaływania na środowisko również uwzględnia wzajemne relacje, pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi, a przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, przede wszystkim - ich wpływ na środowisko oraz aspekt zmian projektowanego zagospodarowania w czasie.

1.3. Metodyka wykonania prognozy

W związku z przystąpieniem do wykonania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla wyznaczonego obszaru została wykonana Prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko w 2026 r. Przed jej sporządzeniem wykonano opracowanie ekofizjograficzne (2026 r.) zawierające analizę materiałów źródłowych dla terenu opracowania i rozpoznanie terenowe prowadzone w okresie wiosna-lato 2026 r. Oparto się również w ocenie o analizy innych dokumentacji przyrodniczych pochodzących z tego terenu - inwentaryzacji przyrodniczej gminy Goleniów.
W obecnej Prognozie pominięto części cytowania literatury naukowej i popularnonaukowej zawartej w Ekofizjografii i Inwentaryzacji przyrodniczej gminy. Skupiono się natomiast na rzeczywistym stanie terenu opracowania i jego obecnej diagnozie środowiska oraz wpływie ustaleń planu na środowisko przyrodnicze oraz krajobraz.
W sporządzeniu Prognozy wykorzystano następujące metody:

Metoda studyjna

Metoda studyjna polegająca na przestudiowaniu materiałów dotyczących projektu planu, map, *„Inwentaryzacja przyrodnicza gminy Goleniów”* (Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin), dostępnych danych przyrodniczych o obszarze, oraz innych danych naukowych aktualnych i historycznych, a następnie przeanalizowaniu zaproponowanych ustaleń MPZP i sporządzeniu Prognozy według ustawowych zasad, kolejno dostosowaniu proponowanych zapisów ustaleń ogólnych i szczegółowych do warunków środowiskowych, czyli poprawieniu i urzeczywistnieniu zapisów i ustaleń MPZP do uwarunkowań środowiska i uwarunkowań prawnych z nim związanych.

Metoda badań terenowych

Metoda badań terenowych polegała na badaniach terenowych stanu istniejącego metodami marszrutowymi, z naciskiem na potencjalne obiekty przyrodniczo cenne: zadrzewienia, murawy, zagajniki, zagłębienia terenu itp. analizując i badając składniki przyrody ożywionej (szata roślinna w podziale na florę i roślinność z wyróżnieniem siedlisk przyrodniczych, fauna w podziale na herpetofaunę, teriofaunę, ornitofaunę, chiropterofaunę, entomofaunę) i nieożywionej (struktury geologiczne, wodne, wodno-błotne, antropogenicznego pochodzenia).
W badaniach terenowych wykorzystano metody geobotaniczne (rozpoznawania flory i roślinności) i dowodowe - fitosocjologiczne np. spisów florystycznych, zdjęć fitosocjologicznych wg skali Braun-Blanqueta oraz wiedzy specjalistycznej z zakresu diagnostyki środowiska przyrodniczego polegającej na:

- ocenie stanu;
- prognozie rozwoju lub zmian stanu;
- ocenie przyczyny rozwoju lub zmiany stanu.

Wykonano zdjęcia fotograficzne.
Badania terenowe wykonywano wiosna-lato 2026 r.

1.4. Wykorzystane materiały

1) Atlas hydrogeologiczny Polski, zeszyt 2, wydawnictwo Geologiczne, Warszawa 1986 r.
2) Błażejczyk K., 1990. Zróżnicowanie biotopoklimatyczne wybranych typów krajobrazu, [w:] J. Grzybowski (red.), Problemy współczesnej topoklimatologii, Conf. Pap., IGiPZ PAN, 4, 175-187;
3) Directive 2002/49/EC of the European Parliament and the Council relating to the assessment and menagement environmental noise (Official Journal L 189, 18/07/2002 P. 0012 – 0026).
4) Dostępne dokumenty planistyczne.
5) Geografia Fizyczna Polski. Środowisko Przyrodnicze, L. Starkel, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
6) Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno – geograficzne, J. Kondracki, 1994 r.: Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
7) Instrukcja ITB nr 315 Zunifikowane metody pomiarowe i obliczeniowe własności akustycznych elementów urbanistycznych, ITB, Warszawa, 1991.
8) Kozłowska-Szczęsna T., 1987. Typy bioklimatu Polski. 5/6, 37-47.
9) Makarewicz R.: Hałas w środowisku, OWN, Poznań, 1996.
10) Waloryzacja przyrodnicza Woj. Zachodniopomorskiego. 2010. Biuro Konserwacji Przyrody, Urząd Wojewódzki, Szczecin.
11) Stawicka-Wałkowska M.: Czynnik akustyki w projektowaniu urbanistycznym, ITB, Warszawa 1988.
12) Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska W Szczecinie, Ocena Jakości Wód Powierzchniowych w Województwie Zachodniopomorskim w roku 2008, Według Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, Wydział Monitoringu Środowiska, praca zbiorowa, Szczecin, 10 Lipiec 2009 r.
13) Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2025. Min. Środowiska.
14) Waloryzacja przyrodnicza Gminy Goleniów.
15) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleniów ze zmianami.
16) http://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy
17) http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/
18) http://mapy.isok.gov.pl/imap/
19) https://e-mapa.net/

2. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA

2.1. Propozycje monitoringu środowiskowego

Metoda i częstotliwość przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu, będzie przeprowadzana w chwili powstania takiej potrzeby, w sposób dostosowany do charakteru obszaru opracowania i rodzaju dokumentu planistycznego.

W prognozie oddziaływania na środowisko nie ustalono metod monitorowania skutków realizacji ustaleń planistycznych na środowisko przyrodnicze. Sam natomiast monitoring będzie przeprowadzony między innymi przez zarządców terenu i w ramach wykonywanych przez nich zadań kontrolnych, planów cieć sanitarnych zadrzewień, projektów zagospodarowania terenów zieleni, kontroli wydawanych decyzji administracyjnych. Możliwości śledzenia i kontroli zmian w zakresie zagospodarowania przestrzennego określone są przepisami prawa.

Prognoza oddziaływania na środowisko przedstawia zakres przewidywanych zmian, mogących powstać na skutek realizacji ustaleń przedmiotowego planu lub braku jego realizacji.

Celem opracowania jest stwierdzenie czy i jakie przeobrażenia w środowisku nastąpią na skutek realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planistycznymi.

Po zrealizowaniu ustaleń planistycznych zaleca się przeprowadzać kontrole oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko, o ile wystąpi taka konieczność, w zakresie:

- skuteczności przestrzegania zasady, iż ewentualna uciążliwość funkcji musi zamykać się w granicach własnych inwestycji;
- skuteczność ochrony stosunków wodnych, warunków wodnych – zmiany w położeniu i jakości wód gruntowych oraz w wodach podziemnych, kontrola pozwoleń wodnoprawnych;
- skuteczność ochrony różnorodności biologicznej terenów zieleni i zadrzewień w obrębie miasta – zmiany w strukturze i funkcji;
- zmiany w klimacie akustycznym i skuteczność zastosowanej ochrony akustycznej;
- monitoring udziału powierzchni biologicznie czynnych;
- skuteczność ochrony jakości fizycznej i chemicznej gleb.

2.2. Informacje o przedsięwzięciach zawsze znacząco oddziałujących na środowisko.

W projekcie planu nie przewidziano realizacji przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko. Powierzchnia objęta prognozą wynosi około 7,14 ha, nawiązuje przeznaczeniem i funkcją do otaczających terenów miejscowości Załom. W przypadku realizowania przedsięwzięć mogących znacznie oddziaływać na środowisko, wymagane byłoby uzyskanie decyzji środowiskowe, jednak MPZP dotyczący terenu prognozy, nie kwalifikuje się do kategorii „zawsze znacząco oddziałujących na środowisko”.

2.3. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Na obszarze planu nie będą realizowane przedsięwzięcia o transgranicznym oddziaływaniu na środowisko. Obszar realizacji projektu MPZP znajduje się w znacznym oddaleniu od granic lądowych Państwa. Zasięg oddziaływania Planu zamknie się w granicach terenu opracowania i gminy Goleniów i nie oddziałuje transgranicznie. Wpływ na środowisko planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzonej wraz z zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, nie zalicza się do znacząco oddziałujących na środowisko, które mogłyby w takim wypadku wymagać oceny transgranicznej w przypadku gminy Goleniów.

2.4. Potencjalne zmiany środowiska w przypadku braku realizacji i realizacji projektowanego dokumentu

W przypadku nieprzystąpienia do realizacji projektowanych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotychczasowy sposób zagospodarowania obszaru opracowania Planu w obrębie gminy Goleniów nie zmieni się istotnie i pozostanie terenem odłogowanym, zarastającym samosiewem i roślinnością ruderalną. Teren znajduje się wśród zabudowy mieszkaniowej, około 200 m od centrum miejscowości Załom, znacząco wpłynie na obniżenie estetyki tej części miejscowości.

W przypadku realizacji ustaleń, istniejący stan odłogowanego terenu ulegnie przekształceniu na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nawiązując i uzupełniając otaczającą linię zabudowy miejscowości Załom. Krajobraz obszaru Planu zmieni się na estetyczną zabudowę. W przypadku

realizacji planu, tereny w obszarze MPZP wolne od zabudowy zostaną w części uzupełnione o jednorodzinną zabudowę nawiązując do istniejącej otaczającej zabudowy mieszkaniowej, infrastrukturą komunikacyjną. Sukcesja roślinności na odłogach zostanie zahamowana, a teren będzie zagospodarowany i urządzony zielenią. Przy zabudowie pojawi się zaplecze komunikacyjne i urządzone tereny zieleni przy budynkach i drogach. Powierzchnia gruntów wolnych od zabudowy, a biologicznie czynnych, zmniejszy się w granicach zagospodarowania MPZP. Zmieni też się struktura roślinności zarówno gatunkowa jak i funkcjonalna. Pojawią się trawniki urządzone, żywopłoty zbudowane z krzewów i drzew, zieleń ochronna wzdłuż ciągów komunikacyjnych, zieleń urządzona wysoka, czyli drzewa posadzone przez właścicieli bądź zarządców terenu w sposób uporządkowany i dobrany gatunkowo na posesjach.

Procedowane ustalenia MPZP w ramach ZPI w wyznaczonym obszarze mają na celu ustalenie dla tego obszaru, zasad ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującego Studium i określenie ich cech oraz właściwości.

Projektowane funkcje to w większości funkcje mieszkaniowe, a także infrastruktury z nimi związanej, w tym komunikacyjnej.

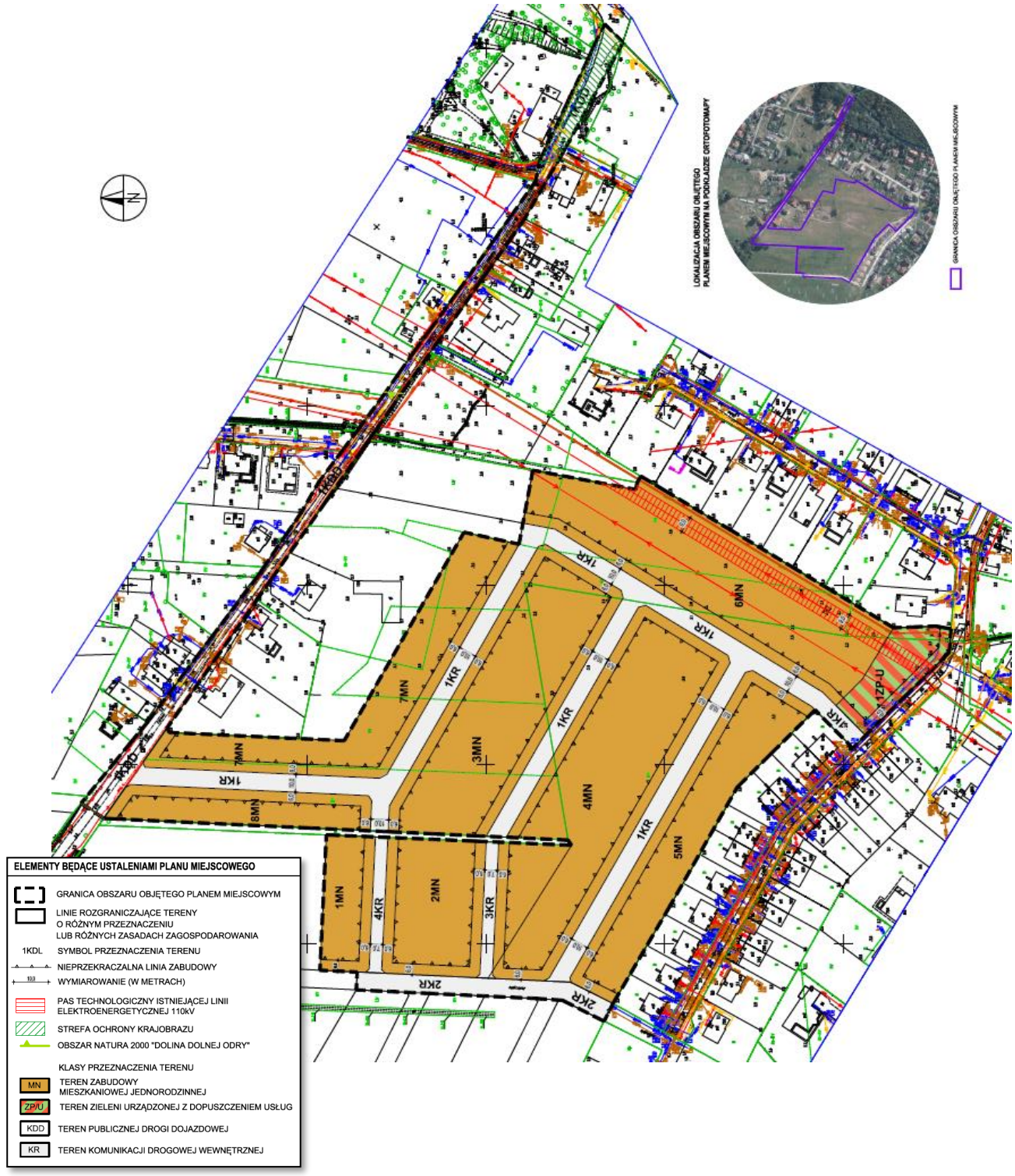
W terenach elementarnych, w miejscach obecnie wolnych od zabudowy, powstaną budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi komunikacji oraz urządzona zieleń. Obecna zieleń która w większości stanowi koszona murawa z odłogowanymi fragmentami, zostanie uporządkowana. W miejscu działki nr 221/354 oraz fragmentach działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345, powstanie zabudowa jednorodzinna oraz tereny zieleni urządzonej z nasadzeniami drzew i krzewów.

Przedmiotowe funkcje projektu MPZP ZPI to:

- MN – teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
- ZP-U – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;
- KDD – teren publicznej drogi dojazdowej;
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Planowane ustalenia wkomponowane zostaną w istniejący już w sąsiedztwie zabudowany ekstensywną zabudową mieszkaniową krajobraz. Obszar Planu będzie dowiązany do terenu zabudowanego sąsiadującego, czyli przedłuży linię zabudowy miejscowości Załom.

Na obszarze planu nie będą realizowane funkcje uciążliwe dla środowiska. Projektowany Plan wprowadza zasady rozwoju przestrzenno-mieszkalnego gminy, co jest ważne dla jego funkcjonowania, realizacji zabudowy jednorodzinnej na cele mieszkalne z dopuszczeniem usług wychodzącego naprzeciw potrzebom społecznym i publicznym. Ład przestrzenny jest ważny dla funkcjonowania samej gminy i jej małych miejscowości w dobrej kondycji i ich atrakcyjności również dla jego mieszkańców jako gospodarzy i pracodawców.

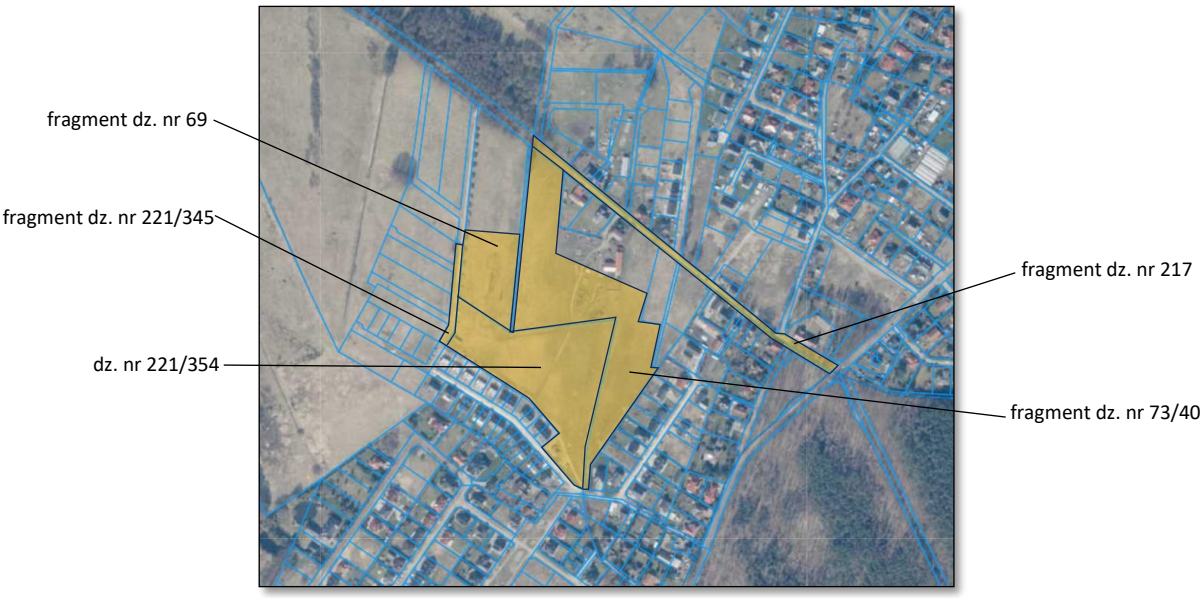


Rys. 2. Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla obszarów zabudowy mieszkaniowej terenu działek nr dz. nr 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345 obr. Załom, gm. Goleniów.

3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO OBSZARU OPRACOWANIA

3.1. Usytuowanie i obecne użytkowanie obszaru opracowania

Obszar opracowania znajduje się w części centralnej miejscowości Załom, po zachodniej stronie względem ulicy Lubczyńskiej, w rejonie ulic Jastrzębiej i Łąkowej. W zakres Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego wchodzi pięć sąsiadujących ze sobą działek: dz. nr 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345 obr. Załom, gm. Goleniów. Przedmiotowe działki niegdyś intensywnie użytkowane rolniczo (pola uprawne), następnie łąki koszone, obecnie nieużytkowane - regularnie koszone, otoczone zabudową jednorodzinną. Sąsiedztwo obszaru opracowania to: od strony północnej, południowej i wschodniej – zabudowa jednorodzinna; od strony zachodniej – koszona murawa.



Rys. 3. Przedmiotowe działki (żółte poligony) znajdujący się w zachodniej części Załomia (e-mapa.net, 2026 r.).

W skład obszaru opracowania wchodzą działki :

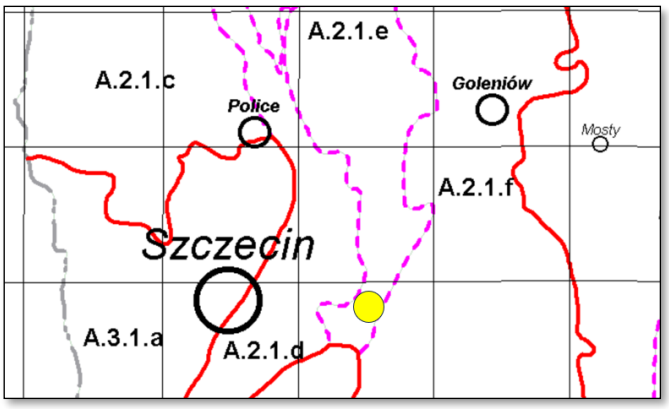
- fragment (ok. 1 ha) dz. nr 69, obr. Załom, gm. Goleniów - niezabudowana, niezadrzewiona;
- fragment (ok. 2,87 ha) dz. nr 73/40, obr. Załom, gm. Goleniów - niezabudowana, niezadrzewiona;
- fragment (ok, 0,63 ha) dz. nr 217, obr. Załom, gm. Goleniów – obecnie droga osiedlowa;
- dz. nr 221/354, obr. Załom, gm. Goleniów o powierzchni ok. 2,51 ha - niezabudowana, niezadrzewiona;
- fragment (ok. 0,13 ha) dz. nr 221/345, obr. Załom, gm. Goleniów - niezabudowana, niezadrzewiona.

Obszar opracowania znajduje się około 200 m na zachód od centrum miejscowości Załom, obsługiwany jest komunikacyjnie od strony głównej drogi miejscowości (ul. Lubczyńska), do których przylega ulica Łąkowa, następnie Jastrzębia.

3.2. Szata roślinna, siedliska przyrodnicze i fauna obszaru opracowania i otoczenia

Regionalizacja geobotaniczna

Wg podziału geobotanicznego J. M. Matuszkiewicza obszar opracowania leży w regionie A.2.2.a.



Rys. 4. Lokalizacja obszaru badań na mapie regionów geobotanicznych – żółty punkt, na obszarze regionu A.2.1.e. (źródło: IGiPZ PAN, Warszawa, 1994 r.).

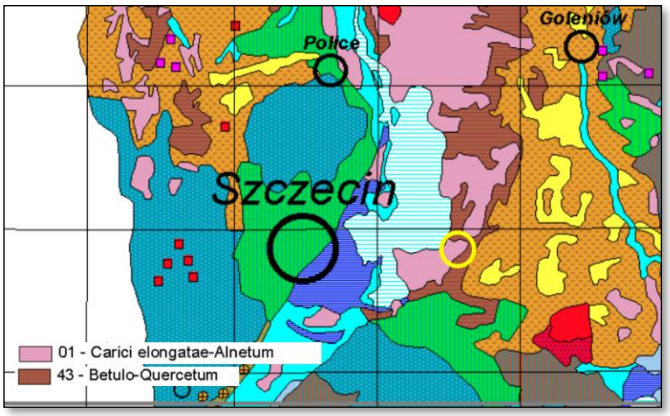
Podprowincja: Południowobałtycka

Dział: Pomorski

Kraina: Pobrzeża Południowobałtyckiego

Okręg: Nizina Szczecińska

Podokręg: Stepnicki



Rys. 5. Fragment mapy potencjalnej roślinności naturalnej Polski wg Matuszkiewicza. Obszar opracowania (żółty pierścień) zlokalizowany jest na miejscu potencjalnego występowania środkowoeuropejskiego lasu bagiennego typu ols typowy Carici elongatae-Alnetum i lasu brzozowo-dębowego Betulo-Quercetum (źródło: IGiPZ PAN, Warszawa, 2008 r.).

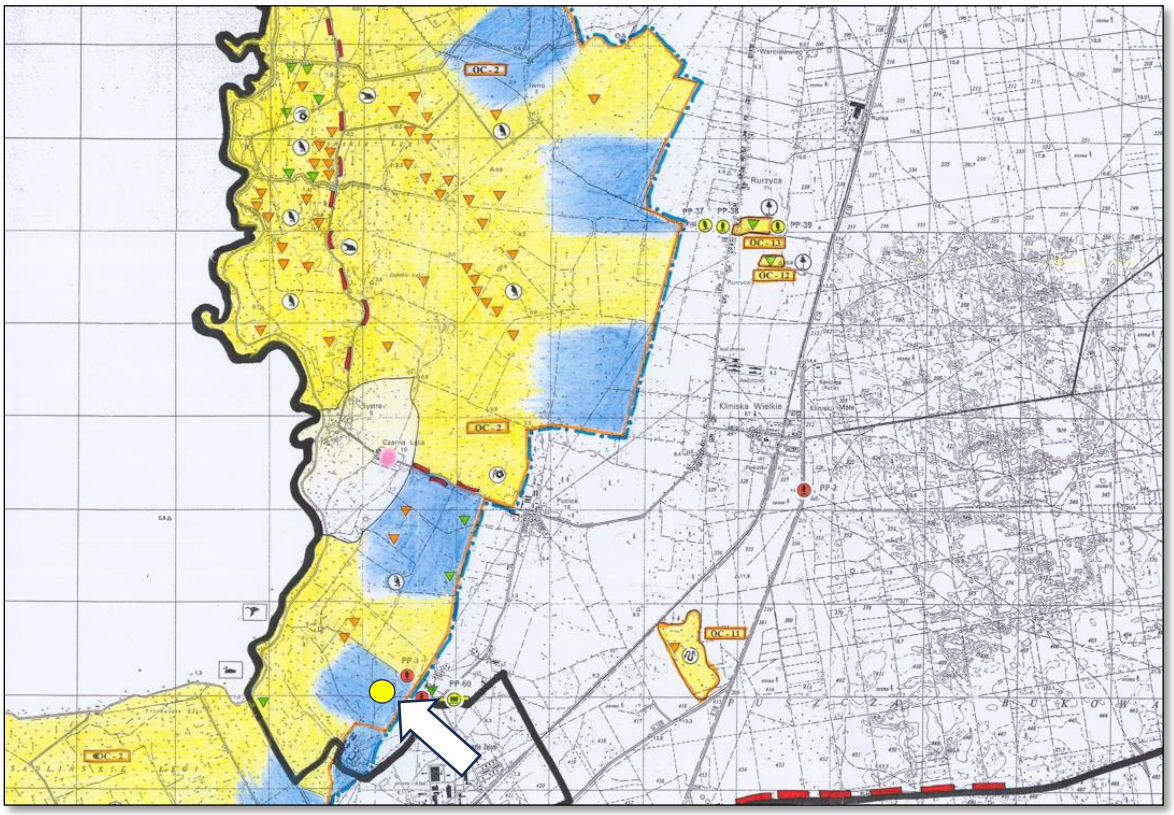
Wg mapy Potencjalna roślinność naturalna Polski Matuszkiewicza (IGiPZ PAN, Warszawa, 2008 r.), w granicach obszaru opracowania potencjalnym naturalnym zbiorowiskiem roślinnym jest środkowoeuropejskio las bagienny typu ols *Carici elongatae-Alnetum* i las brzozowo-dębowy *Betulo-Quercetum*. Na obszarze opracowania, dz. nr 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345 nie stwierdzono lasu bagiennego ani lasu brzozowo dębowego. Skład runi i podszycia to uboga roślinność naczyniowa, charakterystyczna dla polskiej flory. Obszar opracowania jest regularnie koszony, wskutek czego uzyskano nisko koszoną murawę. Nie stwierdzono gatunków cennych,

rzadkich czy chronionych. Wzdłuż zachodniej granicy działki nr 69 stwierdzono niekoszony pas szerokości około 2 metrów. Widoczny jest ekspansywny samosiew gatunków ruderalnych, gatunków charakterystyczne dla terenów wiejskich, nie nawiązujące do *Carici elongatae-Alnetum* czy *Betulo-Quercetum*. Obszar opracowania jest niezadrzewiony, niezakrzewiony, niezabudowany, częściowo ogrodzony ogrodzeniami sąsiednich działek.

Wg podziału geobotanicznego Polski Szafera i Pawłowskiego (1972) obszar opracowania wchodzi w skład Krainy 3 o nazwie Pobrzeże Szczecińskie.

Waloryzacja przyrodnicza gminy Goleniów z 1997 r.

W Waloryzacji przyrodniczej gminy Goleniów z 1997 r. (Biuro Konserwacji Przyrody) znajduje się szczegółowe wyniki badań terenowych okolic obszaru opracowania, które przedstawiono poniżej.



Rys. 6. Na terenie opracowania (żółty punkt) oraz w otoczeniu nie stwierdzono cennych siedlisk przyrodniczych. Wyższa aktywność ptactwa stwierdzona w oddalonych na północ rejonach przyjeziornych. Na terenie opracowania nie stwierdzono chronionych siedlisk roślinnych. Niebieskie płaty na mapie – Natura 2000 obszary ptasie (Waloryzacja przyrodnicza Gminy Goleniów, 1997 r.).

Udostępnione dane środowiskowe z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie

W dniu 2 grudnia 2025 r. złożono wniosek o udostępnienie danych o środowisku (siedliska, chroniona flora i fauna). Z uzyskanych danych (Pismo: WONS.402.722.2025.LMS) wynika, że dotychczas na obszarze badań nie stwierdzono chronionych siedlisk przyrodniczych ani stanowisk chronionych gatunków ornitofauny, będących priorytetowymi celami ochrony w ramach chronionych obszarów ptasich Natura 2000 PLB320003.

Roślinność potencjalna obszaru opracowania

Przekształcenia środowiska naturalnego związane z:

- urbanizacją obszaru gminy (zabudowa siedlisk, powstawanie siedlisk ruderalnych),
- użytkowaniem gospodarczym lasów (nasadzenia niezgodne z typem siedliska, np. świerkiem, daglezją, modrzewiem, dębem czerwonym),
- gospodarką rolną (zmiana charakteru siedlisk z leśnych na otwarte, intensywne użytkowanie, powstanie siedlisk segetalnych),
- zabudową terenów dawnych rozległych łąk zalewowych, obecnie przesuszonych i o podwyższonych rzędnych terenu,

powodują, że zróżnicowanie współczesnej roślinności Gminy w kilku miejscach odbiega od obrazu roślinności potencjalnej. Zróżnicowanie roślinności potencjalnej w Gminie jest niewielkie i typowe dla obszarów rolniczych i leśnych.

Zgodnie z mapą roślinności potencjalnej Polski (Matuszkiewicz 2008) gminę Goleniów reprezentują:

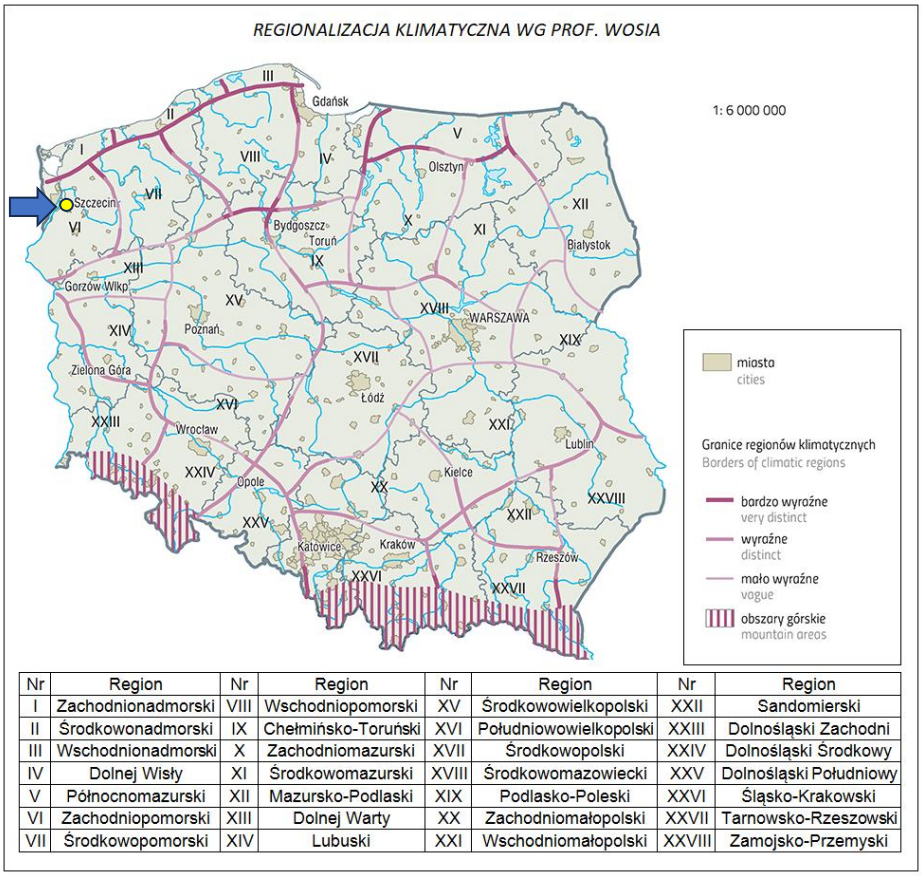
- w szerokim pasie zachodnim, wzdłuż linii brzegowej jeziora Dąbie siedliska środkowoeuropejskio las bagienny typu ols *Carici elongatae-Alnetum* z dominacją olchy czarnej *Alnus glutinosa*,
- Za pasem lasów bagiennych liczne płaty lasów brzozowo-dębowych *Betulo-Quercetum* w strefie centralnej siedliska lasów bukowo-dębowych *Fago-Quercetum.*

Potencjalnie obszar opracowania zlokalizowany byłby na terenach charakterystycznych dla występowania lasu brzozowo-dębowego *Betulo-Quercetum* i lasu bagiennego typu ols *Carici elongatae-Alnetum*. Na obszarze opracowania, nie stwierdza się gatunków nawiązujących do potencjalnej szaty gatunkowej. Skład runi i podszycia to uboga roślinność naczyniowa, charakterystyczna dla polskiej flory. Obszar opracowania jest regularnie koszony, wskutek czego uzyskano nisko koszoną murawę. Nie stwierdzono gatunków cennych, rzadkich czy chronionych. Wzdłuż zachodniej granicy działki nr 69 stwierdzono niekoszony pas szerokości około 2 metrów. Widoczny jest ekspansywny samosiew gatunków ruderalnych, gatunków charakterystyczne dla terenów wiejskich. Zanik 99% charakterystycznych gatunków *Betulo-Quercetum* i *Carici elongatae-Alnetum* nastąpiła z powodu długoletniego przekształcenia terenu na intensywnie użytkowany rolniczo i jego zagospodarowanie. Brak zadrzewienia i brak wskaźnikowych gatunków w runie, charakterystycznych dla *Betulo-Quercetum* i *Carici elongatae-Alnetum*. Obszar opracowania jest regularnie koszony, wskutek czego wykształciła się niska murawa. Na brzegach terenu opracowania stwierdzono dojrzałe rośliny naczyniowe ruderalne, potocznie nazywana chwastami.

Klimat

Zgodnie z opracowaniem: Czesław Koźmiński, Bożena Michalska, Małgorzata Czarnecka Klimat Województwa Zachodniopomorskiego (Akademia Rolnicza w Szczecinie, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2007 r.), obszar opracowania leży w granicach Krainy VI – Pyrzycko-Goleniowska.

Kraina VI – Pyrzycko-Goleniowska. Zimą dominują dni umiarkowanie chłodne z dużym zachmurzeniem. Granice regionu są wynikiem częstotliwości występowania poszczególnych układów pogodowych, a nie tylko średnich wartości. W skali roku notuje się tu mniej dni z całodobowym mrozem w porównaniu do wschodnich regionów kraju



Nr	Region	Nr	Region	Nr	Region	Nr	Region
I	Zachodnionadmorski	VIII	Wschodniopomorski	XV	Środkowowielkopolski	XXII	Sandomierski
II	Środkowonadmorski	IX	Chełmińsko-Toruński	XVI	Południowowielkopolski	XXIII	Dolnośląski Zachodni
III	Wschodnionadmorski	X	Zachodniomazurski	XVII	Środkowopolski	XXIV	Dolnośląski Środkowy
IV	Dolnej Wisły	XI	Środkowomazurski	XVIII	Środkowomazowiecki	XXV	Dolnośląski Południowy
V	Północnomazurski	XII	Mazursko-Podlaski	XIX	Podlasko-Poleski	XXVI	Śląsko-Krakowski
VI	Zachodniopomorski	XIII	Dolnej Warty	XX	Zachodniomałopolski	XXVII	Tarnowsko-Rzeszowski
VII	Środkowopomorski	XIV	Lubuski	XXI	Wschodniomałopolski	XXVIII	Zamojsko-Przemyski

Rys. 7. Regionalizacja klimatyczna Polski wg prof. Woś. Miejsce opracowania - żółty punkt.

Kraina VI – Pyrzycko-Goleniowska obejmuje obszar **Niziny Szczecińskiej** wraz z okolicznymi wzniesieniami (Wzgórza Szczecińskie i Bukowe).

- **Wpływ oceaniczny:** W chłodnej porze roku kraina ta znajduje się pod silnym, ocieplającym wpływem Oceanu Atlantyckiego, co znacznie łagodzi zimy.
- **Temperatury:** Średnie roczne temperatury oscylują wokół 8,3°C. Lata są ciepłe (średnio 17,4 – 17,8°C), a różnice temperatur między północą a południem regionu są niewielkie.
- **Opady:** Kraina wyróżnia się najniższymi rocznymi sumami opadów w całym województwie zachodniopomorskim. Średnia roczna suma opadów wynosi zazwyczaj około 560 mm (wyjątkiem są Wzgórza Warszewskie przekraczające 575 mm).
- **Wegetacja i śnieg:** Okres wegetacyjny jest długi i trwa około 222–224 dni. Pokrywa śnieżna zalega krótko (średnio 45 dni w roku) i charakteryzuje się dużą niestabilnością – wielokrotnie topnieje i formuje się na nowo w trakcie jednej zimy.

Najczęściej w ciągu roku wieją tu wiatry z kierunku zachodniego i południowo-zachodniego.

Szata roślinna i fauna obszaru opracowania

Na obszarze opracowania występują grunty rolniczo użytkowane. W całości są one użytkowane jako pastwisko, padok dla koni. Są to grunty orne pokryte trawami pastewnymi, oraz gatunkami chwastów segetalnych i ruderalnych, użytkowane kośno-pastwiskowo.

Flora i roślinność

Pod względem elementów i różnorodności szaty roślinnej obszar opracowania jest mało zróżnicowany. Cały obszar jest kształtu kwadratu, z czego dwa boki biegną wzdłuż ulicy Łąkowej i Jastrzębiej. Od strony północnej, południowej i wschodniej teren jest otoczony ogrodzeniem sąsiednich posesji. Obszar badań stanowi fragment większego terenu, ograniczonego drogami osiedlowymi. Teren obecnie nieużytkowany, regularnie koszony – murawa.

Nie stwierdzono zakrzaczeń. Nie stwierdzono zadrzewień

Runo badanego obszaru ubogie, mało zróżnicowane. Regularnie koszone. Zbudowane przez florę takich gatunków jak: wiechlina roczna *Poa annua*, babka lancetowata *Plantago lanceolata*, jaskier rozłogowy *Ranunculus repens*, koniczyna biała *trifolium repens*, pokrzywa zwyczajna *Urtica dioica*, bylica pospolita *Artemisia vulgaris* oset *Carduus*. Większość gatunków stwierdzonych na terenie badań to gatunki ruderalne, charakterystyczne dla rolnych terenów.

Na badanym obszarze ani w strefie buforowej 100 m:

- nie stwierdzono siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I Dyrektywy Siedliskowej;
- nie stwierdzono zbiorników wodnych;
- nie stwierdzono ptasich gniazd;
- nie stwierdzono gatunków flory objętych ochroną prawną;
- nie stwierdzono gatunków mykoflory objętych ochroną prawną;
- nie stwierdzono gatunków inwazyjnych IGO.

Rys. 8. Obszar opracowania – pomarańczowy poligon. Obszar położony w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej, rozwijającej się części miejscowości Załom.

Fot. 1. Ulica Łąkowa, droga prowadząca do terenu objętego Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym (G. Nordlöw 2026 r.)

Fot. 2. Północno zachodnia część terenu opracowania. Runo stanowi regularnie koszona murawa, zbudowana z pospolitych dla polskiej flory gatunków roślin naczyniowych (G. Nordlöw 2026 r.)

Fot. 3. Widok na południowy teren opracowania. Teren regularnie koszony, nieużytkowany. Widoczne przesuszone płaty murawy. W tle widoczna zabudowa przy ulicy Cichej (G. Nordlöw 2026 r.)

Fot. 4. Ubogie runo zbudowane z pospolitych gatunków roślin. Mimo regularnego koszenia widoczny ekspansywny samosiew ruderałów – na zdjęciu widoczny oset Carduus. Nie stwierdzono cennej, rzadkiej czy chronionej flory na obszarze badań G. Nordlöw 2026 r.)

Fot. 5. Niekoszony pas wzdłuż zachodniej granicy działki nr 69. Spontaniczny samosiew gatunków ruderalnych – charakterystyczne dla terenów wiejskich. W tle widoczna koszona murawa (G. Nordlöw 2026 r.)

Fot. 6. Flora terenu opracowania: jaskier rozłogowy Ranunculus repens, koniczyna biała trifolium repens, babka lancetowata Plantago lanceolata (G. Nordlöw 2026 r.)

Fot. 7. Flora terenu opracowania: pokrzywa zwyczajna Urtica dioica, glistnik jaskółcze ziele Chelidonium majus (G. Nordlöw 2026 r.)

Fot. 8. Flora terenu opracowania: oset Carduus – pospolity ruderał terenów rolniczych (G. Nordlöw 2026 r.)

Fauna

W trakcie przeprowadzonych obserwacji dz. nr 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345 obr. Załom gm. Goleniów, zastosowano następujące metody inwentaryzacyjne fauny: obserwacje bezpośrednie zwierząt, inwentaryzację śladów bytowania (odnajdywanie odchodów, śladów, miejsc żerowania), identyfikację tropów, penetrację pod kątem możliwości występowania herpetofauny, wyszukiwanie osobników rozjechanych, bądź rozdeptanych, kontrolowano również wszelkie zagłębienia mogące stanowić przypadkowe pułapki dla płazów i gadów. Notowano wszystkie gatunki ptaków pojawiające się w zasięgu wzroku i słuchu obserwatora.

Podczas prowadzonej inwentaryzacji posługiwano się lornetką 10x42. W trakcie prowadzenia obserwacji terenowych notowano wszystkie gatunki ptaków, ze szczególnym uwzględnieniem gatunków widniejących w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej oraz gatunków mniej licznych i rzadkich na terenie kraju, jak i również gatunków zwierząt będących ważnymi dla Europy, w tym gatunkach priorytetowych, widniejących w II Załączniku Dyrektywy Siedliskowej. Inwentaryzacja gatunków płazów i gadów polegała na bezpośrednich obserwacjach oraz na penetracjach terenu podczas trwania okresu lokalnych wędrówek i przygotowywania się do zimowania.

Ornitofauna

W granicach obszaru opracowania w czerwcu i lipcu 2026 r. stwierdzono występowanie gatunków ptaków. Obszar opracowania był miejscem żerowania i przelotu następujących gatunków: sikora *Cyanistes caeruleus*, wróbel *Passer domesticus,* gołąb *Columba livia.* Stwierdzono, że większa aktywnośc ptactwa występuje na terenach oddalonych na zachód oraz północ względem obszaru badań. Poza obszarem opracowania, na działkach sąsiednich od strony północnej, stwierdzono zwarte płaty zadrzewienia. Sprawdzono korony drzew pod kątem występowania ptactwa lęgowego. Nie stwierdzono ptasich gniazd ani dziupl na terenie opracowania ani w strefie buforowej. Analizując Waloryzację Przyrodniczą Gminy Goleniów oraz mapy PLB320003 duża aktywność ptactwa została stwierdzona w okolicach bezpośrednio przylegające do wód jeziora Dąbie oraz Doliny Dolnej Odry. Największa aktywność ptactwa na terenie gminy Goleniów została stwierdzona na obszarze między Czarnymi Łąkami a Lubczyną.

Teriofauna

Obszar opracowania jest terenem częściowo ogrodzonym, otoczony systemami dróg i uliczek osiedlowych. Jedynie od strony zachodniej istnieje możliwość wejścia na teren drobnych gatunków teriofauny. Podczas badań nie stwierdzono poruszających się gatunków teriofauny. W północnej części obszaru badań stwierdzono ślady bytowania i żerowania dzika *Sus scrofa*. Analizując Waloryzację Przyrodniczą gminy, w granicach obszaru opracowania nie stwierdzono przedstawicieli teriofauny. W dalszej okolicy stwierdzono gatunki zwierzyny leśnej płowej, głównie: sarna *Capreolus capreolus*, dzik *Sus scrofa*, lis *Vulpes vulpes*, zając *Lepus europaeus*.

Herpetofauna

W granicach obszaru badań nie stwierdzono: cieków wodnych, zbiorników wodnych, siedlisk od wód zależnych, mokrych czy bagiennych, mogące być potencjalnym miejscem występowania gatunków herpetofauny. Poza terenem badań, w odległości około 150 metrów w kierunku zachodnim, stwierdzono rów melioracyjny z niskim poziomem wody. Jest to potencjalne miejsce występowania kompleksu żab zielonych *Rana esculenta complex*. Między tym stanowiskiem a obszarem badań jest znaczna odległość oraz ulica Jastrzębia po której poruszają się pojazdy. Istnieje małe prawdopodobieństwo migracji żab ze środowiska wodnego w kierunku suchej koszonej murawy bądź zabudowy mieszkaniowej. Tereny przylegające do rowu od strony zachodniej to niekoszone łąki. Są to korzystne tereny dla drobnych gatunków herpetofauny. Wilgotne środowisko, niekoszone trawy osłaniające przed polującym ptactwem.

3.3. Geologia terenu planowanego zagospodarowania i otoczenia

Zarys budowy geologicznej

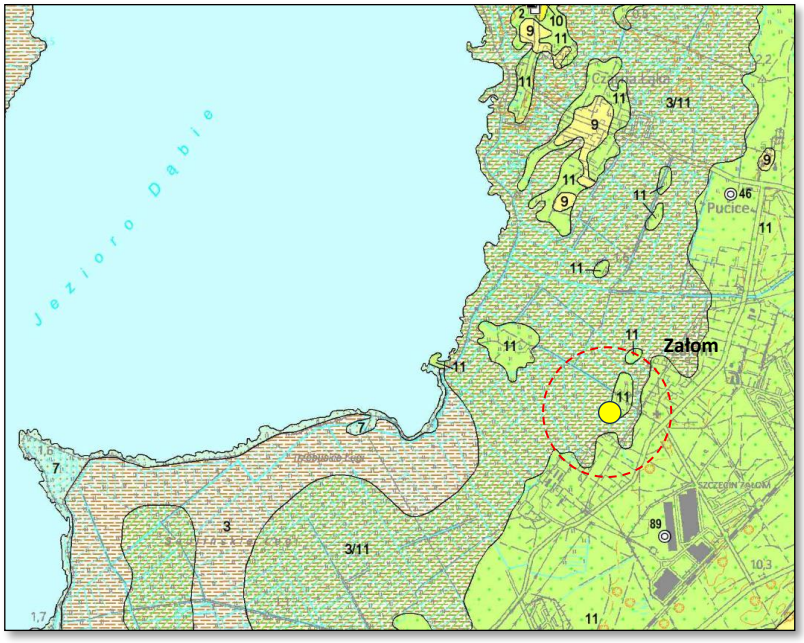
Obszar opracowania położony jest w północno-zachodniej części wału pomorskiego. Centralnie w układzie południkowym przebiega strefa dyslokacyjna Kamienia Pomorskiego, która dzieli ten obszar na dwa bloki: część wschodnia: blok Gryfic z antykliną Kamienia Pomorskiego oraz część zachodnia:

blok Wolina z płaską synkliną Wisełki i hemiantykliną Dargobądza. Budowa geologiczna utworów czwartorzędowych na obszarze arkusza jest rozpoznana w średnim stopniu. Wyraźnie lepsze rozpoznanie wykazują utwory późnego plejstocenu i holocenu. Osady starszego czwartorzędu oraz jego podłoża są dość słabo poznane, co wiąże się ze stosunkowo małą ilością głębszych otworów (Dobracki, 1982a). Obszar arkusza znajduje się w północno-zachodniej części niecki szczecińskiej i leży niemalże w jej strefie osiowej. Świadczą o tym obecność utworów kredowych o maksymalnej miąższości i stosunkowo nisko położony spąg skał kredy, który rozpoznano na głębokości 700–1400 m p.p.m. (Jaskowiak-Schoeneichowa, red., 1979). Wyraźnie wyniesionym terenem jest lokalna forma – antyklina Szczecina – przylegająca do strefy dyslokacyjnej dolnej Odry. W strefie antykliny Szczecina maleje również wyraźnie miąższość utworów kredy górnej, których akumulacja odbywała się synchronicznie z etapami formowania się niecki szczecińskiej (Dobracki, 1982a). Na terenie arkusza Szczecin na powierzchni podczwartorzędowej odsłaniają się głównie osady oligocenu dolnego oraz kredy górnej (przede wszystkim mastrychtu, a miejscami kampanu), a rzadziej neogenu (miocenu) oraz oligocenu górnego. Jest to związane z ekspansją lądolodów, która spowodowała zdzieranie osadów kredowych, paleogeńskich i neogeńskich i włączanie ich w postaci kier do utworów lodowcowych. Gytie oraz ich rodzaje (sapropeleidy) występują w spągu osadów organicznych na terenie całego Międzyodrza oraz w wielu miejscach w obrębie tarasu zalewowego wokół jeziora Dąbie. Rozwinęły się one na piaszczystym podłożu (piaskach i piaskach ze żwirami rzecznych i wodnolodowcowych stadiału górnego zlodowacenia Wisły). Średnia miąższość gytii na obszarze Międzyodrza wynosi 2,7 m, maksymalnie dochodzi do 12,0 m (otw. 126). Omawianą serię osadów tworzą głównie gytie ilasto-wapienne, grubodetrytusowe, o wysokiej zawartości części mineralnych (popielność sięgająca 80%). W profilu gytii stwierdzono występowanie halofitów i pancerzyków okrzemek, co sugeruje ślady wlewów wód morskich (Jasnowski, 1962; Dobracki, 1982a). Strop osadów położony jest na wysokości od 6,0 m p.p.m. (otw. 126 i 127) do 0 m n.p.m. (otw. 110). Torfy niskie, miejscami na iłach septariowych oligocenu dolnego (osadach porwaków), na glinach zwałowych, na piaskach i żwirach lodowcowych, na piaskach i piaskach ze żwirami rzecznych i wodnolodowcowych, na piaskach i glinach deluwialnych oraz na kredzie jeziornej i na gytiach, zajmują 33% powierzchni lądowej arkusza. Budują one równiny torfowe, zajmujące większą część obszaru Międzyodrza, gdzie występują kryptodepresje. Torfy pokrywają też tereny równin erozyjno-akumulacyjnych wokół jeziora Dąbie i znajdują się w dnach niemal wszystkich większych dolin rzecznych, rynien, różnego typu zagłębień powytopiskowych i jeziornych (Dobracki, 1982a).

Na obszarze Międzyodrza torfy zalegają na podłożu piaszczystym (piaskach i piaskach ze żwirami rzecznych i wodnolodowcowych stadiału górnego zlodowacenia Wisły), przy czym bardzo często w ich spągu występują namuły torfiaste i gytie. Miąższość serii na obszarze Międzyodrza dochodzi do 13 m (Duda, 2013). Według Jasnowskiego (1962) profil torfów terenu Międzyodrza budują następujące utwory: w spągu występują torfy drzewne, wyżej – torfy turzycowo-trzcinowe lub trzcinowe, w których są obecne okrywy okrzemek (co wskazuje na wpływ Morza Litorynowego), a w stropie – torfy turzycowe. Akumulacja osadów organicznych rozpoczęła się u schyłku okresu borealnego, natomiast intensyfikacja tych procesów nastąpiła w okresie subborealnym. Początkowo sedymentacja przebiegała na tarasie pochodzącym z okresu borealnego, a po podniesieniu się poziomu wód Morza Bałtyckiego rozszerzyła ona swój zasięg na obszar tarasu utworzonego w młodszym dryasie. Spowodowało to zjawisko pozornej dwudzielności torfów (Dobracki, 1982a). Torfy niskie w otoczeniu mułków i piasków den dolinnych i tarasów zalewowych występują koło Regalickich Łęgów, w pobliżu Sławociesza. Ich szeroki pas ciągnie się od okolic Dąbia aż do północno-wschodniego krańca terenu arkusza, wzdłuż jeziora Dąbie. Torfy na kredzie jeziornej występują na południe od Sławociesza, a miejscami, nad wschodnim brzegiem jeziora Dąbie, zalegają one na piaskach i glinach deluwialnych oraz na piaskach i piaskach ze żwirami rzecznych i wodnolodowcowych. Strop omawianych osadów w

dolinie Odry jest położony na wysokości około od 1 m p.p.m. do 2 m n.p.m. Na Wzgórzach Warszewskich torfy występują w niewielkich zagłębieniach na nieprzepuszczalnych iłach dolnooligoceńskich (krach), glinach zwałowych oraz na piaskach i żwirach lodowcowych stadiału górnego zlodowacenia Wisły. Miąższość opisanych utworów mieści się w granicach od 1,8 m (otw. 110 i 122) do 6,3 m (otw. 126). W dolinie Odry często ich miąższość przekracza 5 m (otw.: 81, 82, 88, 112, 125, 126 i 127). Piaski stożków napływowych są zlokalizowane u wylotu młodych dolinek erozyjnych i denudacyjnych przy północnej krawędzi Wzgórz Bukowych. Są to piaski różnoziarniste, często z domieszką przemytego materiału gliniastego, który występuje w formie cienkich wkładek. Mułki i piaski (mady) rzeczne den dolinnych i tarasów zalewowych 0,0–2,0 m n.p. rzeki znajdują się na terenie Międzyodrza, wzdłuż koryt starorzeczy i cieków rozcinających równinę deltową Odry. Są to mułki piaszczysto-ilaste z wkładkami i przewarstwieniami piasków drobnoziarnistych i pyłowatych o dużej zawartości szczątków organicznych. Miąższość serii tych osadów dochodzi do 2 m. Występowanie mad jest związane z okresami powodziowymi. Rozmywanie bagrowanego urobku składowanego na brzegach kanałów również prowadzi do wtórnego tworzenia się pokryw mad (Dobracki, 1982a).

Przedmiotowy obszar opracowania czyli dz. nr 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345 obr. Załom, gm. Goleniów, zlokalizowany jest na płycie holoceńskiej i plejstoceńskiej, tworzące terasę wyniesioną nad poziom wody, zbudowaną z piasków i pasków ze żwirami położonych na glinach zwałowych pochodzenia wodnolodowcowego oraz piaski rzeczno-jeziorne i jeziorne na glinach zwałowych bliżej jeziora Dąbie. Wyniesienie to znajduje się poza terenami zalewowymi i podmokłymi. W stosunku do wód jeziora Dąbie, wyniesienie to tworzy wyniesioną na około 1-2 m płaszczyznę z lekkim spadkiem terenu w kierunku południowo-wschodnim. Poniższy rysunek przedstawia fragment Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski pochodzącej z bazy danych Państwowego Instytutu Geologicznego Instytutu Badawczego, arkusz 228 Szczecin wraz z profilami stratygraficznymi.



Rys. 9 . Obszar opracowania (żółty punkt) położony jest na płycie holoceńskiej oraz plejstoceńskiej. Oznaczenia z rysunku: 3/11 – piaski i piaski ze żwirami rzecznymi, 11 – piaski i żwiry rzeczne wodnolodowcowe (źródło: geolog.pgi.gov.pl 2026 r.).

Gleby

Warunki glebowe gminy Goleniów wykazują pewne zróżnicowanie, a jest to rezultat różnorodności zachodzących niegdyś procesów geomorfologicznych. Pomimo dominujących w składzie utworów powierzchniowych piasków, wytworzone z nich gleby są zróżnicowane. W części południowej na glinach wykształciły się gleby brunatne właściwe, ale spotykamy je także na piaskach w wąskim pasie w południowej części gminy. Na równinach piasków wodnolodowcowych w północnej części gminy zarówno w lasach jak i na terenach uprawnych dominują bielice. W dolinach rzek, wokół zbiorników jezior, w zagłębieniach i równinach torfowych w sąsiedztwie jezior zalegają głównie gleby torfowe. Wśród nich obecne są gleby mułowo-torfowe i enklawy mad. Charakterystyczną cechą obecnego krajobrazu są bory sosnowe wytworzone na sandrach oraz rozległe torfowiska niskie terasy dennej nad jeziorem Dąbie. W części wschodniej gminy występują także torfowiska, ale o małej powierzchni. Złoża torfowe występujące w zachodniej części gminy (u ujścia Odry i wzdłuż wschodnich brzegów jeziora Dąbie) wchodzą w skład największego kompleksu torfowiskowego Pomorza Zachodniego, ciągnącego się od Widuchowej na południu - aż po wyspę Wolin na północy. Złoża te zbudowane są głównie z torfów szuwarowych, olesowych lub trzcinowo - turzycowych. Miąższość utworów organicznych jest zróżnicowana od 0,5 - 6 m (Jasnowski 1962). Wyniesienie powierzchni torfowych nad poziom wód otwartych jest niewielkie - rzędu 0,5 m - dlatego tak istotną rolę w gospodarce tego terenu odgrywają przeciwpowodziowe wały ochronne otaczające otwarte wody jeziora oraz rzeki Iny.

W wyniku przeprowadzonych melioracji na torfowiskach wytworzyły się gleby torfowo - murszowe o różnym stopniu zmurszenia i mineralizacji na poszczególnych polderach. Wśród lasów występują wyspami pola uprawne, na których dominują gleby kompleksów żytnich (słabego i bardzo słabego). Tworzą je przeważnie gleby brunatne i piaski murszaste (Kuczaj 1973).

Główne typy gleb gminy Goleniów:

- **Gleby bielicowe i rdzawe:** Dominują na przeważającym obszarze gminy. Powstały głównie z piasków luźnych i słabo gliniastych, często porośnięte są kompleksem leśnym Puszczy Goleniowskiej.
- **Gleby brunatne:** Występują w mniejszych ilościach, charakteryzują się nieco wyższą żyznością.
- **Gleby organiczne (torfowe i murszowe):** Skupione w dolinach rzek (m.in. Iny i Krępy oraz okolic jeziora Dąbie). Są one wykorzystywane głównie jako użytki zielone. Gleby te występują w granicach miejscowości Załom.
- **Mady:** Występują w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych. Gleby te występują w granicach miejscowości Załom.

Przydatność rolnicza gleb gminy Goleniów:

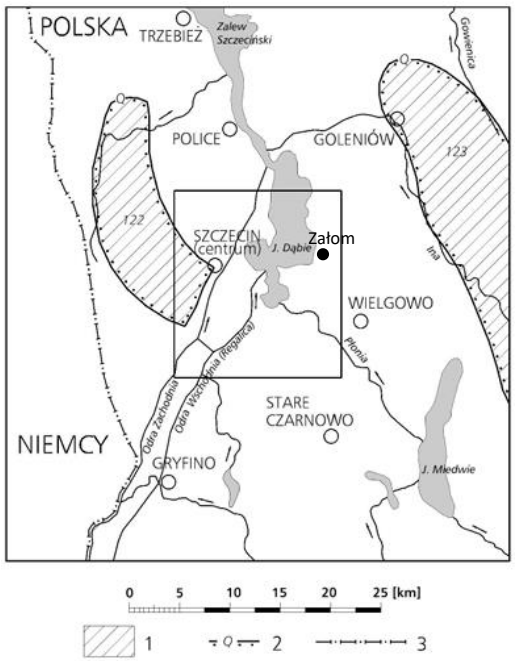
- grunty orne stanowią ok. 42% użytków rolnych, z czego ponad 60% to gleby podatne lub bardzo podatne na suszę.
- Gleby dobrej jakości (klasy I–III) stanowią niewielki odsetek i są zlokalizowane głównie punktowo.
- W strukturze użytkowania dominują gleby kompleksu żytniego słabego (klasy IVb i V).

3.4. Warunki wodne terenu planowanego zagospodarowania i otoczenia

Wody podziemne

Według Atlasu hydrogeologicznego Polski (Paczyński, 1993, 1995) obszar arkusza Szczecin (zawierający tereny miejscowości Załom) położony jest w regionie pomorskim (V) wchodzącym w skład makroregionu północno-zachodniego. Na całym obszarze arkusza stwierdzono występowanie jednego czwartorzędowego piętra wodonośnego o charakterze użytkowym. W obrębie tego piętra wyróżniono poziomy: przypowierzchniowy i międzyglinowy (górny i dolny). Charakterystykę poszczególnych pięter wodonośnych i jakości wody przedstawiono na podstawie Mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000 (Matkowska, 1997). Przypowierzchniowy poziom wodonośny o ciągłym rozprzestrzenieniu występuje w dolinie Odry oraz na obszarze równiny rzeczno-rozlewiskowej (Równina Goleniowska) we wschodniej części obszaru arkusza. Obszar Międzyodrza z uwagi na parametry jakościowe został zakwalifikowany przy sporządzaniu arkusza Mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000 (Matkowska, 1997) jako nieposiadający użytkowego poziomu wodonośnego. Poziom użytkowy w dolinie Odry, zbudowany z osadów piaszczystych i piaszczysto żwirowych o miąższości średnio 30 m, występuje pod pokrywą osadów organicznych: mułków i zailonych piasków o miąższości 10–15 m. Strop warstwy wodonośnej występuje na rzędnej 5–10 m p.p.m. i opada ku północy. Zwierciadło wody ma najczęściej charakter swobodny. Wydajności potencjalne studni są wysokie – od 70 do 120 m^3/h. Na wodach tego poziomu bazują: ujęcie komunalne „Zdroje" oraz ujęcia przemysłowe: dla Zakładu „Chemitex – Wiskoral", dla zespołu składów portowych w prawobrzeżnej części doliny i dla Stoczni Remontowej. Poziom użytkowy na obszarze równiny rzeczno-rozlewiskowej budują utwory piaszczysto-żwirowe, występujące na głębokości do kilku metrów od powierzchni. Jest to poziom o zwierciadle swobodnym. Tworzy go jedna warstwa wodonośna o miąższości 20–30 m. Ze względu na brak izolacji osadami słabo przepuszczalnymi, poziom ten narażony jest na zanieczyszczenia infiltrujące z powierzchni terenu, często pochodzenia antropogenicznego. Potencjalna wydajność studni wynosi od 30 do 70 m^3/h, lokalnie powyżej 100 m^3/h. Na wodach tego poziomu bazują m.in. ujęcia: dla Fabryki Kabli „Telefonika", dla Zakładów Drobiarskich oraz dla Zakładów Mięsnych w Dąbiu. Międzyglinowy poziom wodonośny występuje w północno-zachodniej i zachodniej części obszaru arkusza. Charakteryzuje się napiętym zwierciadłem wody. Tworzą go piaszczyste bądź piaszczysto-żwirowe utwory poszczególnych faz zlodowaceń środkowopolskich i północnopolskich, zalegające pośród glin zwałowych. Najczęściej reprezentowany jest przez jedną warstwę wodonośną. Miąższość poziomu jest zróżnicowana od 30 m w rejonie Łękna do 50 m w rejonie Pomorzan i Ustowa. Zróżnicowana jest również głębokość zalegania utworów zawodnionych – na obszarze Wzgórz Warszewskich zamyka się w przedziale 4090 m p.p.t., w rynnie Pilchowa – na głębokości 10–40 m p.p.t., na obszarze Śródmieścia na głębokości 20–40 m p.p.t. Potencjalna wydajność studni jest zróżnicowana od 30 do powyżej 120 m^3/h. Na wodach poziomu międzyglinowego bazują zarówno ujęcia przemysłowe: Browar Szczecin, jak i ujęcia komunalne: Arkonka i 1 Maja, a także ujęcia w Świerczewie i Pilchowie poza obszarem arkusza. W południowo-wschodniej części arkusza (wysoczyzna Wzgórz Bukowych) poziom użytkowy występuje jedynie na obrzeżach wysoczyzny. Wzgórza Bukowe to jednostka morfologiczna pozbawiona płytkich wód podziemnych. Zaburzenia glacitektoniczne dodatkowo komplikują układ i rozprzestrzenienie warstw wodonośnych. Chemizm wód czwartorzędowych jest zróżnicowany. Jakość wód wiąże się z położeniem obszaru, jego budową, kontaktem z wodami powierzchniowymi. Gorszą jakością charakteryzują się wody poziomu przypowierzchniowego. Obok ponadnormatywnych ilości żelaza (nawet do 32 mgFe/dm^3) i manganu rejestruje się podwyższoną zawartość związków azotu. Wody poziomu międzyglinowego zalicza się do wód dobrej jakości, tj. takich, które nie wymagają skomplikowanego uzdatniania przed spożyciem. Sporadycznie spotyka się 18 przekroczenie norm dla wód pitnych w zakresie zawartości żelaza i manganu. Zawartość chlorków na ogół nie przekracza 120 mg/dm^3, a siarczanów – 109 mg/dm3. Wysoka zawartość żelaza i manganu w wodzie ma charakter geogeniczny, natomiast siarczany, azotany i chlorki są pochodzenia antropogenicznego, występują

lokalnie, a ich obecność jest nietrwała. Uwarunkowania geologiczne i hydrogeologiczne sprawiają, że dla szeregu ujęć czwartorzędowych zostały wyznaczone strefy ochrony pośredniej. Na mapie zaznaczono zasięg stref ochrony pośredniej dla ujęć komunalnych Arkonka, 1 Maja i Świerczewo (tylko zachodnia część strefy) oraz dla ujęcia Zakładów Drobiarskich. Strefy ochronne ustanowiono zgodnie z ustawą Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 roku (tekst jednolity Dz. U z 2005 r. nr 239, poz. 2019). Ujęcie komunalne Zdroje ma wyznaczoną jedynie strefę ochrony bezpośredniej, jednak z uwagi na jej wielkość została ona przedstawiona na mapie. Wody w utworach trzeciorzędowych i kredowych nie odgrywają znaczącej roli w zaopatrzeniu w wodę. Pojedyncze studnie w Płoni ujmują wody poziomu mioceńskiego. Wydajności tych studni są niewielkie. Wody piętra kredowego występują na głębokościach 100–150 m p.p.t. w osadach węglanowych i piaszczystych kredy górnej. Są to wody szczelinowo-warstwowe o silnie napiętym zwierciadle i stosunkowo wysokiej mineralizacji – do 1 g/dm^3. Na mapie zaznaczono ujęcia czwartorzędowe o wydajności powyżej 100 m^3/h. W zachodniej części obszaru arkusza Szczecin w utworach czwartorzędowych (poziom międzyglinowy) udokumentowany został zbiornik GZWP 122 – Dolina kopalna Szczecin. Całkowita powierzchnia zbiornika wynosi 151 km^2, z czego na obszarze dokumentowanego arkusza znajduje się około 35 km2, zasoby dyspozycyjne zbiornika, równe zasobom odnawialnym, określono na 37 440 m^3/d (Dąbrowski i in., 1998). Średnia głębokość ujęć wynosi 85 m. Na poniższym rysunku przedstawiono położenie arkusza Szczecin na tle obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce (Kleczkowski, 1990).



Rys. 10. Położenie arkusza Szczecin nr 228 na tle obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) wymagającej szczególnej ochrony. 1 – obszar wysokiej ochrony (OWO), 2 – granica GZWP w ośrodku porowym, 3 – granica państwa Numer i nazwa GZWP, wiek utworów wodonośnych: 122 – Dolina kopalna Szczecin, czwartorzęd (Q); 123 – Zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów, czwartorzęd (Q) (Kleczkowski 1990 r.). Obszar opracowania – czarny punkt.

Hydrogeologia

Głównym elementem sieci hydrograficznej na obszarze arkusza Szczecin jest płynąca dwoma nurtami rzeka Odra. Odra Zachodnia, w najszerszym nurcie rzeki, osiąga szerokość 140–200 m i głębokość 5–10 m. Odra Wschodnia (Regalica), która jest kanałem przekopanym w XIX wieku, ma szerokość około 160 m i średnią głębokość 7 m. Średnia amplituda wahań rzeki Odry w skali rocznej

wynosi około 1 m. Odra Zachodnia uchodzi do Roztoki Odrzańskiej. Naturalnym ujściem kanału Odry Wschodniej jest Jezioro Dąbie. Jezioro Dąbie, o powierzchni 56 km^2 (czwarte co do wielkości w Polsce), zajmuje centralną i północną część arkusza. Jest to jezioro eutroficzne, o średniej głębokości 3,0–3,5 m. Brzegi jeziora silnie porasta roślinność brzegowa, podwodna i nawodna z rozległymi polami. oczeretu i szuwaru. Jezioro zasilane jest przez rzekę Płonię, która wraz z dopływami odwadnia południowo-wschodnią części arkusza. Na odnodze rzeki Odry Zachodniej – Kanale Kurowskim funkcjonuje komunalne ujęcie powierzchniowe „Kurów", mające charakter ujęcia rezerwowego. Wielkość poboru określona w pozwoleniu wodnoprawnym wynosi 34 tys. m^3/d. Ujęcie posiada wyznaczoną strefę ochronną (ustanowioną decyzją Prezydenta Miasta Szczecina w 2005 r.). Rzeki na obszarze arkusza były badane w 2006 roku w ramach prac monitoringowych w czterech punktach pomiarowo-kontrolnych: rzeka Płonia u ujścia do Jeziora Dąbie (III klasa czystości), Odra Zachodnia powyżej Kurowa, Regalica i Odra w rejonie Szczecina (IV klasa czystości). Wskaźnikami najczęściej obniżającymi jakość wód są: miano Coli typu kałowego (obrazujące stan sanitarny wód), wskaźniki zanieczyszczeń powodujące eutrofizację wód (zawartość związków fosforu i azotu, wysoka koncentracja chlorofilu typu „a") oraz wskaźniki zanieczyszczeń organicznych (BZT5, ChZT, OWA i barwa wody)

Sieć hydrograficzna

Głównym elementem sieci hydrograficznej na obszarze arkusza Szczecin jest płynąca dwoma nurtami rzeka Odra. Odra Zachodnia, w najszerszym nurcie rzeki, osiąga szerokość 140–200 m i głębokość 5–10 m. Odra Wschodnia (Regalica), która jest kanałem przekopanym w XIX wieku, ma szerokość około 160 m i średnią głębokość 7 m. Średnia amplituda wahań rzeki Odry w skali rocznej wynosi około 1 m. Odra Zachodnia uchodzi do Roztoki Odrzańskiej. Naturalnym ujściem kanału Odry Wschodniej jest Jezioro Dąbie. Jezioro Dąbie, o powierzchni 56 km^2 (czwarte co do wielkości w Polsce), zajmuje centralną i północną część arkusza. Jest to jezioro eutroficzne, o średniej głębokości 3,0–3,5 m. Brzegi jeziora silnie porasta roślinność brzegowa, podwodna i nawodna z rozległymi polami. oczeretu i szuwaru. Jezioro zasilane jest przez rzekę Płonię, która wraz z dopływami odwadnia południowo-wschodnią części arkusza. Na odnodze rzeki Odry Zachodniej – Kanale Kurowskim funkcjonuje komunalne ujęcie powierzchniowe „Kurów", mające charakter ujęcia rezerwowego. Wielkość poboru określona w pozwoleniu wodnoprawnym wynosi 34 tys. m^3/d. Ujęcie posiada wyznaczoną strefę ochronną (ustanowioną decyzją Prezydenta Miasta Szczecina w 2005 r.). Rzeki na obszarze arkusza były badane w 2006 roku w ramach prac monitoringowych w czterech punktach pomiarowo-kontrolnych: rzeka Płonia u ujścia do Jeziora Dąbie (III klasa czystości), Odra Zachodnia powyżej Kurowa, Regalica i Odra w rejonie Szczecina (IV klasa czystości). Wskaźnikami najczęściej obniżającymi jakość wód są: miano Coli typu kałowego (obrazujące stan sanitarny wód), wskaźniki zanieczyszczeń powodujące eutrofizację wód (zawartość związków fosforu i azotu, wysoka koncentracja chlorofilu typu „a") oraz wskaźniki zanieczyszczeń organicznych (BZT5, ChZT, OWA i barwa wody)

Źródło:

MATKOWSKA Z. 1997 – Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000, arkusz Szczecin, wraz z objaśnieniami. Państw. Inst. Geol., Warszawa.

MATKOWSKA Z. 1998 – Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000, arkusz Szczecin, wraz z objaśnieniami. Państw. Inst. Geol., Warszawa.

Sieć hydrograficzna

Szczecin zaopatrywany jest w wodę z ośmiu ujęć wodociągowych: dwóch ujęć wód powierzchniowych - „Miedwie" i „Kanał Kurowski" oraz sześciu ujęć wód podziemnych: „Zdroje", „Arkonka", „1-go Maja" i znajdujące się poza obszarem arkusza "Skolwin", „Pilchowo", Świerczewo". Trzy z nich „Arkonka", „1-go Maja" i „Kanał Kurowski" są ujęciami sezonowymi włączanymi w miarę potrzeb. „Arkonka", „1-go Maja" budowane były z przeznaczeniem dla kąpielisk Szczecina. Ujęcia miejskie wód podziemnych mają zatwierdzone zasoby w ilości 3320 m^3/h (79 680 m^3/d), w tym znajdujących się na obszarze arkusza 1845 m^3/h (44 280 m^3/d). Ujęcia wód powierzchniowych mają pozwolenia wodnoprawne na pobór wody w ilości: 120 000 m^3/d dla „Miedwia" i 35 000 m^3/d dla „Kanału Kurowskiego". Ujęcia miejskie Szczecina mają zdolność produkcyjną około 180 000 m^3/d. Z miejskiej sieci korzysta około 97% mieszkańców. Zużycie wody w okresie wiosenno-letnim wynosi około 135 000 m^3/d. Maksymalne zużycie w okresie letnim wynosi około 200 000 m^3/d. W ostatnich latach następuje spadek zapotrzebowania na wodę. Na obszarze arkusza wydziela się trzy pietra wodonośne: - czwartorzędowe piętro wodonośne - trzeciorzędowe piętro wodonośne - kredowe piętro wodonośne W obszarze całego arkusza występuje czwartorzędowe piętro wodonośne, które jako jedyne pełni funkcję głównego użytkowego poziomu wodonośnego. Piętro zróżnicowane jest stratygraficznie na poziomy plejstoceński w obrębie obszarów wysoczyznowych i poziom holoceńsko-plejstoceński w dolinie Odry i równiny rzeczno-rozlewiskowej, posiadający charakter poziomu przypowierzchniowego Przypowierzchniowy poziom wodonośny występuje na równinie rzecznorozlewiskowej ciągnącej się od północnych krawędzi Wzgórz Bukowych w kierunku północnym do granic arkusza. Poziom wodonośny budują osady rzeczne piaszczyste, w spągu piaszczysto-żwirowe o miąższości 20 - 30 m. Zwierciadło swobodne występuje na głębokości od 1,0 m p.p.t. do około 6,0 m p.p.t. Poziom ten występuje bez izolacji powierzchniowej, co stwarza dogodne warunki zasilania, ale brak izolacji powoduje że jest narażony na skażenie antropogeniczne. Uzyskuje się tu wydajności od 30 m^3/h do 120 m3/h. Korzystają z niego wszystkie lokalne wodociągi i wodociągi przemysłowe znajdujące się w obszarze równiny Goleniowskiej. Poziom ten został wydzielony na mapie jako jednostka hydrogeologiczna. Centralna część arkusza zajmuje dolina Odry, która też odgrywa pierwszorzędną rolę w kształtowaniu warunków wodnych piętra czwartorzędowego. Poziom wodonośny występuje pod nakładem utworów organicznych, które wpływają w sposób istotny na jakość tego poziomu. W dolinie Odry wyróżniają się dwa obszary zróżnicowane jakością wód podziemnych; są to: Międzyodrze oraz prawobrzeżna i lewobrzeżna część doliny. Poziom ten występuje wzdłuż doliny Odry, pomiędzy Odrą Zachodnią a Regalicą. Na wschodnim brzegu doliny poziom przypowierzchniowy kontaktuje się z podglinowym poziomem wodonośnym stwierdzonym na obszarze Wzgórz Bukowych i jest przez niego dodatkowo zasilany. Zwierciadło wody posiada charakter swobodny („Chemitex - Wiskord") lub napięty (ujęcie „Zdroje"). Wysokość zwierciadła jest ściśle związana ze stanami wód Regalicy oraz kanałów. Spływ wód odbywa się w kierunku zachodnim i północno-zachodnim tj. do rzeki. W naturalnych warunkach rzeka drenuje warstwę wodonośną. Poziom posiada niejednorodne warunki filtracji o czym świadczą parametry hydrogeologiczne: współczynnik filtracji wynosi od 20,4 m/d do 160,5 m/d, przewodność od 670 m^2/d do 2407 m^2/d. Wydajności z poszczególnych otworów wahają się od 70 m^3/h do 240 m^3/h.

Obszar opracowania, tj. dz. nr 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345, obr. Załom, gm. Goleniów, położony jest w granicach dwóch jednostek jednolitych części wód: zlewnie JCWP rzeczne oraz JCWPd.

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.

Głównym zbiornikiem wód podziemnych zlokalizowanym na terenie gminy Goleniów jest GZWP nr 123 (Zbiornik międzymorenowy Stargard – Goleniów). Jest to strategiczny, czwartorzędowy zbiornik wód porowych, który ze względu na znakomitą jakość wód (klasa Ib) stanowi główne źródło zaopatrzenia komunalnego i przemysłowego w regionie. Obszar Załomia nie leży bezpośrednio w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP). Teren ten znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd), a najbliższym strategicznym rezerwom jest zbiornik GZWP nr 122 (Dolina Kopalna Szczecin, zbiornik Dębno) – oddalone o około 6,5 km na zachód od miejscowości Załom.

Ujęcia Wód Podziemnych

Na obszarze inwestycji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują ujęcia wody, dla których obowiązują strefy ochronne ustanowione przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

Istniejące formy ochrony zasobów wód podziemnych

Szczecin-Załom i przyległe tereny (np. w stronę Puszczy Goleniowskiej) są objęte strategicznymi lokalnymi formami ochrony wód podziemnych. Główne mechanizmy ochrony tego obszaru obejmują:

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP): Rejon ten leży w granicach strategicznego zbiornika nr 122 (Zbiornik Dębno) oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Zbiornika międzymorenowego Stargard-Goleniów. Zbiorniki te podlegają ochronie przed zanieczyszczeniami ze względu na ich wysoką zasobność i bardzo dobrą jakość wód.
- Strefy ochrony ujęć wód: W granicach administracyjnych Załomia i sąsiednich terenów przemysłowych funkcjonują lokalne tereny ochrony bezpośredniej oraz strefy ochrony pośredniej wyznaczone dla ujęć zakładowych (np. dla obiektów przemysłowych takich jak Drobimex). Wprowadzają one rygorystyczne zakazy (np. zakaz wprowadzania ścieków, ograniczenia w stosowaniu nawozów).
- Obszar Chronionego Krajobrazu: Lokalny system wód podziemnych jest powiązany z naziemnymi formami ochrony – tereny te wchodzą w skład strefy zewnętrznej Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie", gdzie obowiązuje zrównoważona gospodarka leśna i wodna.
- Ochrona prawna (Ustawa – Prawo wodne): Jakość wód i działania w rejonie Załomia podlegają szczegółowym wytycznym oraz nadzorowi Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

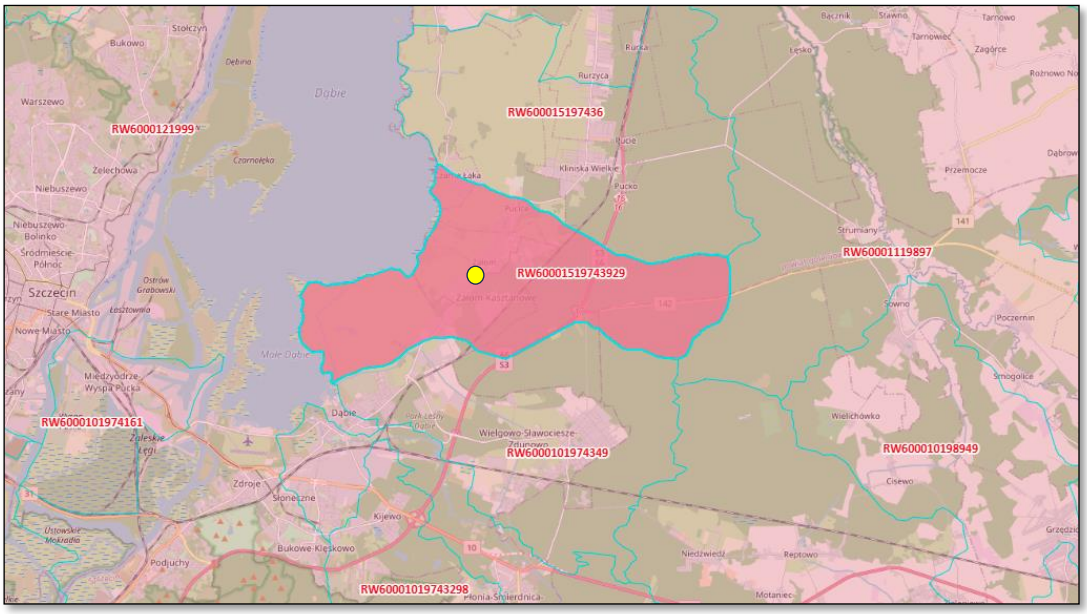
Źródło: Państwowe Gospodarstwo Wodne i Wody Polskie

Wody termalne i obszar górniczy

W gminie Goleniów nie ma udokumentowanych ani przemysłowo eksploatowanych złóż wód leczniczych. Region ten bogaty jest głównie w zasoby wód podziemnych przeznaczanych do celów pitnych. Wody lecznicze i solanki na Pomorzu Zachodnim występują przede wszystkim w pobliskich pasmach nadmorskich. W obszarze opracowania oraz w sąsiedztwie i okolicy nie występują ujęcia i perspektywiczne złoża wód termalnych czy solankowych – leczniczych.

Najbliżej zlokalizowane i rozpoznane tego typu złoże wód to złoże wód leczniczych „Edward II" w Kamieniu Pomorskim.

3.4 Jednolita część wód powierzchniowych (JCWP)



Rys. 11. Lokalizacja obszaru opracowania (żółty punkt) na mapie jednolitych części wód powierzchniowych JCWP, klasyfikacja: zlewnie rzeczne RW60001519743929 (źródło: pgi.gov.pl, 2026 r.)

Zlewnie JCWP rzecznych

Kod JCWP: RW60001519743929

Nazwa JCWP: Kanał Opaskowy

Region wodny Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego

Obszar dorzecza Obszar dorzecza Odry

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej: RZGW w Szczecinie

Typ JCWP: P_org - Potok lub struga w dolinie o dużym udziale torfowisk

Status JCWP: NAT - naturalna część wód

Zmiany hydromorfologiczne uzasadniające wyznaczenie: nie dotyczy

Aktualny stan JCWP: dobry stan wód

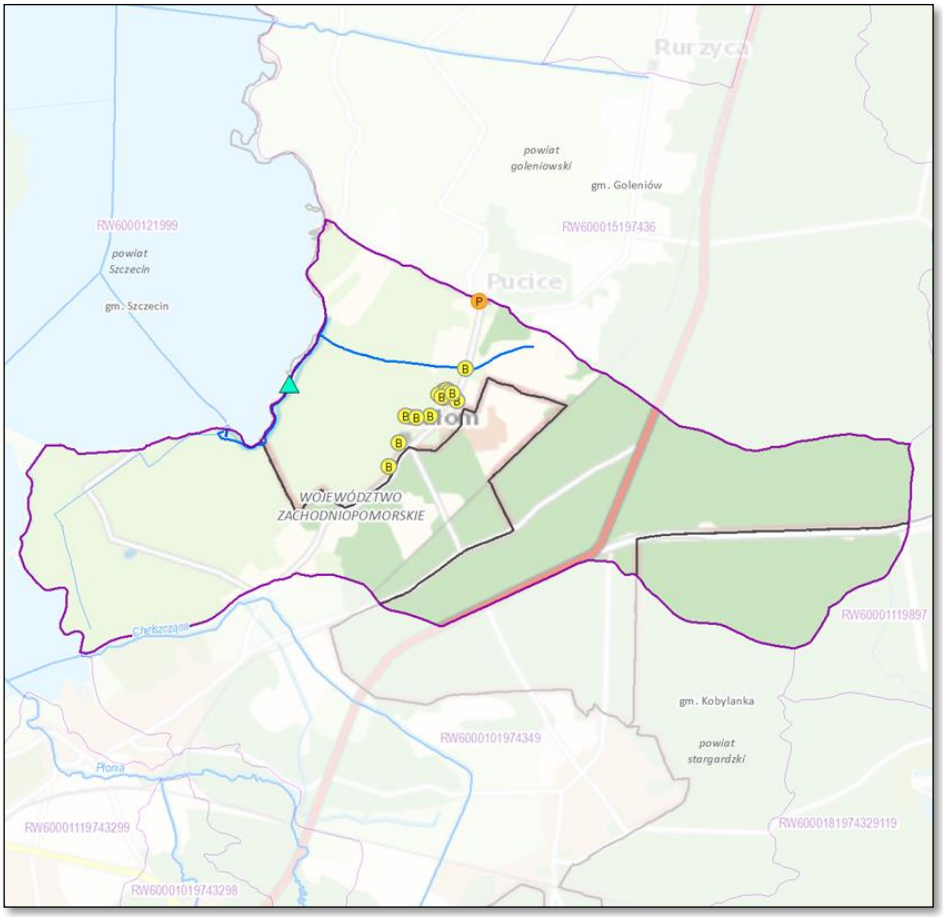
Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych: zagrożona

Cel środowiskowy

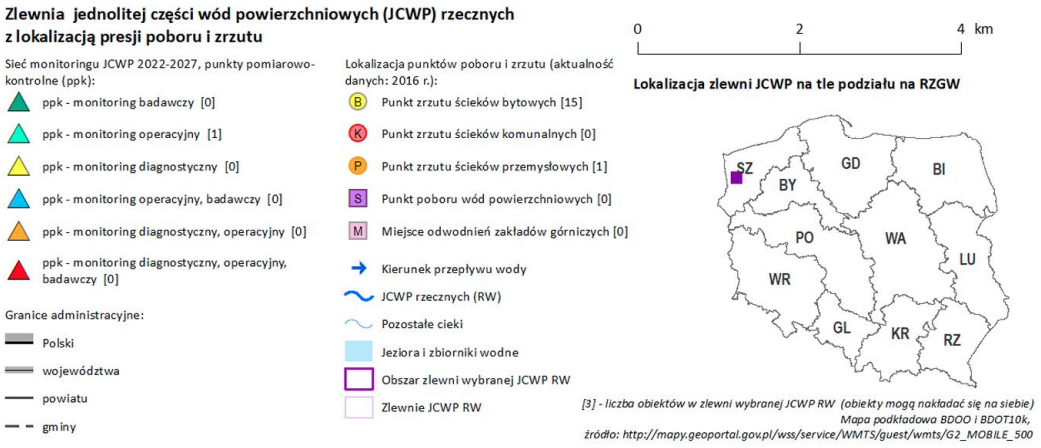
- stan lub potencjał ekologiczny: dobry stan ekologiczny
- stan chemiczny: stan chemiczny dobry

Wymagania dla elementów fizykochemicznych: rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2021 r. w sprawie klasyfikacji stanu ekologicznego, potencjału ekologicznego i stanu chemicznego oraz sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, a także środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz.U. 2021 poz. 1475).

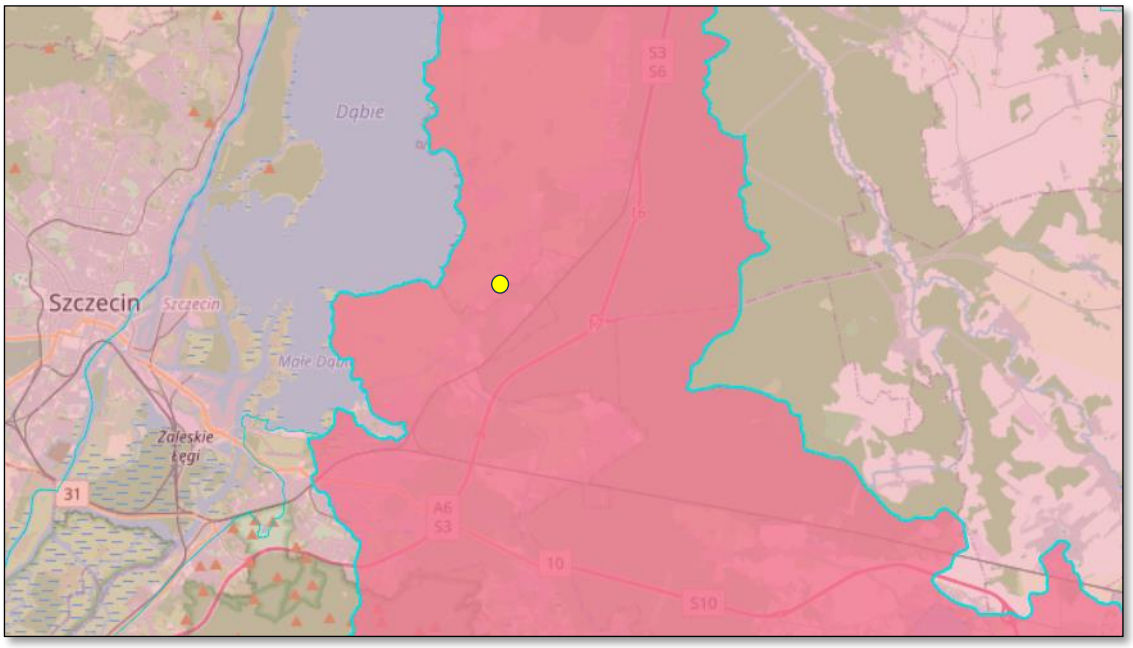
Tlen rozpuszczony (mgO2/l)	≥7,5
BZT5 (mgO2/l)	≤4,1
OWO (mgC/l)	≤15
Przewodność w 20oC (uS/cm)	≤570
Azot amonowy (mgN-NH4/l)	≤0,42



Rys. 12. Lokalizacja presji i zrzutu RW60001519743929 (źródło: pgi.gov.pl, 2026 r.)



3.5. Jednolita część wód podziemnych (JCWPd)



Rys. 13. Lokalizacja obszaru opracowania ekofizjografii (żółty punkt) na mapie jednolitych części wód podziemnych JCWPd, klasyfikacja: GW600024 (źródło: pgi.gov.pl, 2026 r.)

GW600024

Europejski kod JCWPd:	GW600024
Numer JCWPd	24
Powierzchnia JCWPd	1 309,84 km^2
czy JCW jest monitorowana:	monitorowana
Stan ilościowy:	dobry
Stan chemiczny:	dobry

Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych: niezagrożona

JCW dostarczająca średnio powyżej 100 m^3 wody na dobę (tak/nie): tak

Cel środowiskowy - stan chemiczny: dobry stan chemiczny

Cel środowiskowy - stan ilościowy: dobry stan ilościowy

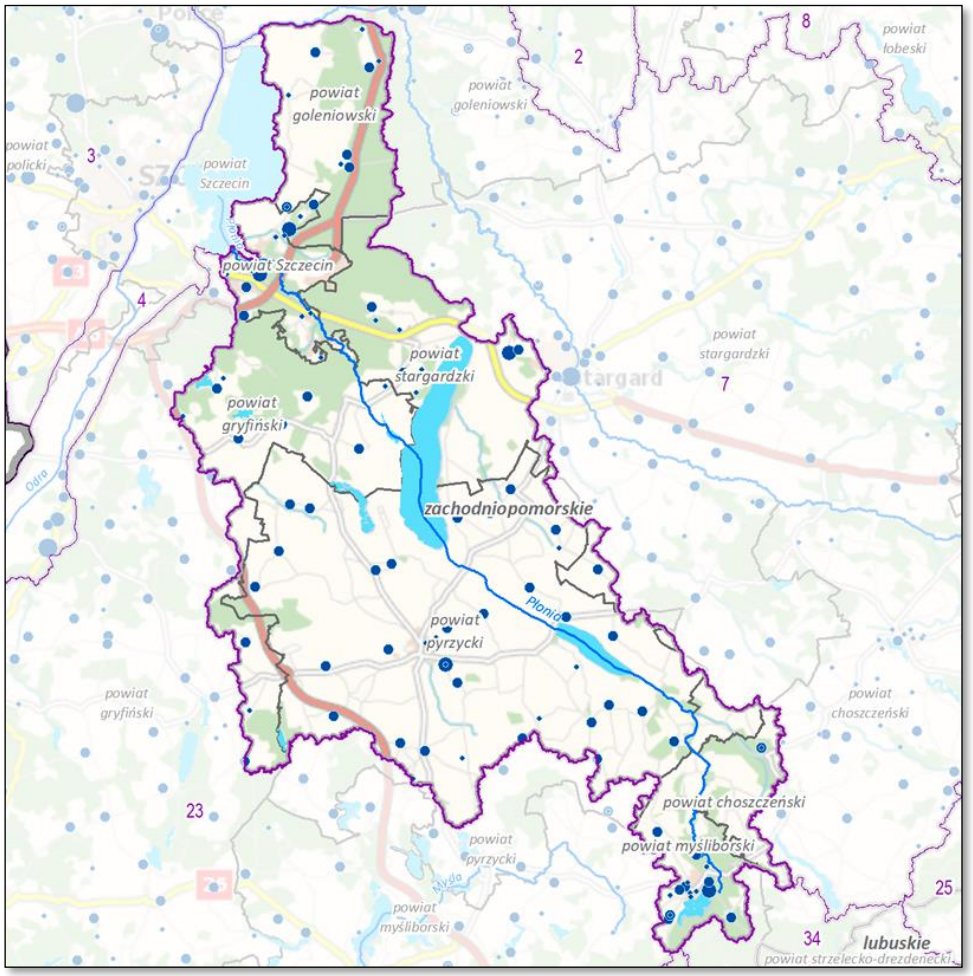
Odstępstwo: nie

Typ odstępstwa: nie dotyczy

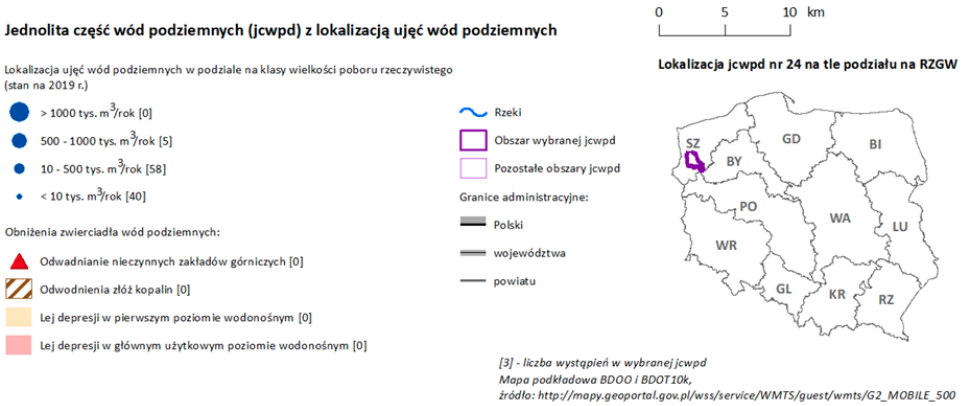
Termin osiągnięcia dobrego stanu: nie dotyczy

Test C.2 - ocena wpływu ingresji i ascenzji wód słonych lub innych zdegradowanych na stan wód podziemnych: Dotyczy obszarów, w których warunki geologiczne i hydrogeologiczne, przy istniejącym poborze, sprzyjają zachodzeniu procesów ascenzji lub ingresji. Wartości kryterialne: PEW <1875 uS/cm; Chlorki <187,5 mg/l; Siarczany < 187,5 mg/l; Sód <150 mg/l + zidentyfikowany trend wzrostowy PEW lub Cl lub Na lub SO4.

Obszar opracowania, zarówno w fazie budowy i eksploatacji planowanych założeń nie będzie kolidować z ustaleniami i celami środowiskowymi, zawartymi w Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry.



Rys. 14. Lokalizacja ujęć wód podziemnych GW600024 (źródło: pgi.gov.pl, 2026 r.)



Mapy zagrożenia powodziowego

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.), przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

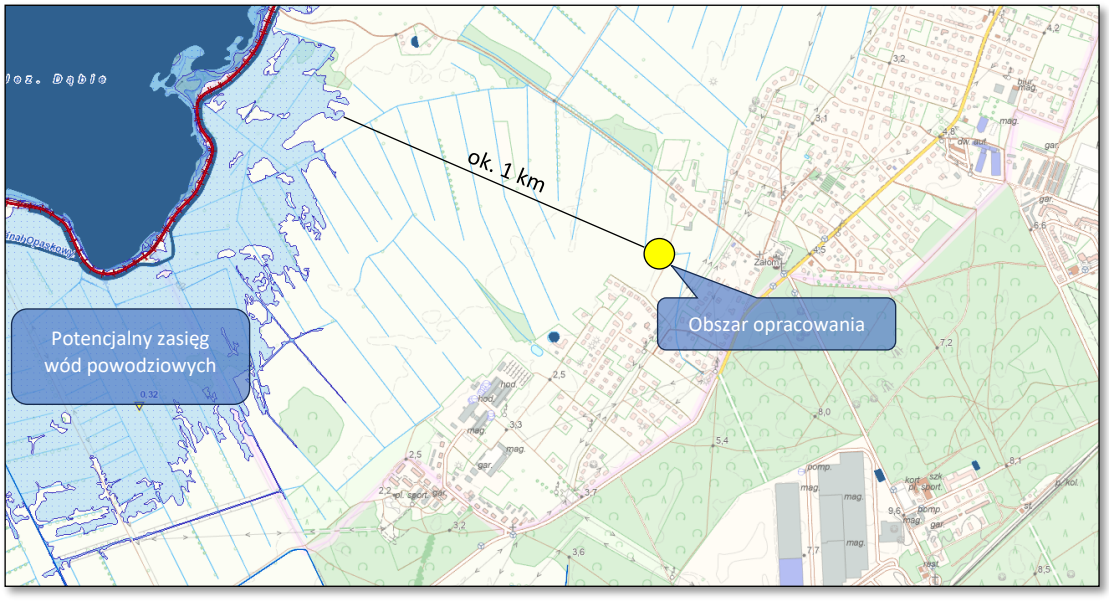
c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,

d) pas techniczny.

Obszar opracowania – dz. nr 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345, obr. Załom, gm. Goleniów, zgodnie z przeanalizowanymi mapami ryzyka powodziowego od strony morza oraz mapą ryzyka powodziowego od strony rzek, nie występuje w obszarze prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi. Jak wynika z mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego teren inwestycji znajduje się na obszarze poza granicami zagrożenia powodziowego.

3.6. Zagrożenie powodzią

Zgodnie z mapami ISOK, obszar opracowania znajduje się poza terenami zagrożonymi powodzią (wody.isok.gov.pl, 2026 r.).



Rys. 15. Teren opracowania (żółty punkt) względem obszarów zagrożonych powodzią (wody.isok.gov.pl, 2026 r.)

PODSUMOWANIE

JCWPd - teren opracowania znajduje w obszarze wód podziemnych GW600024 (obszar dorzecza Odry);

JCWP jeziornych - obszar opracowania znajduje się poza obszarem wpływu wód powierzchniowych jeziornych;

JCWP przejściowych - obszar opracowania znajduje się poza obszarem wpływu wód powierzchniowych przejściowych;

JCWP przybrzeżnych - obszar opracowania znajduje się poza obszarem wpływu wód powierzchniowych przybrzeżnych;

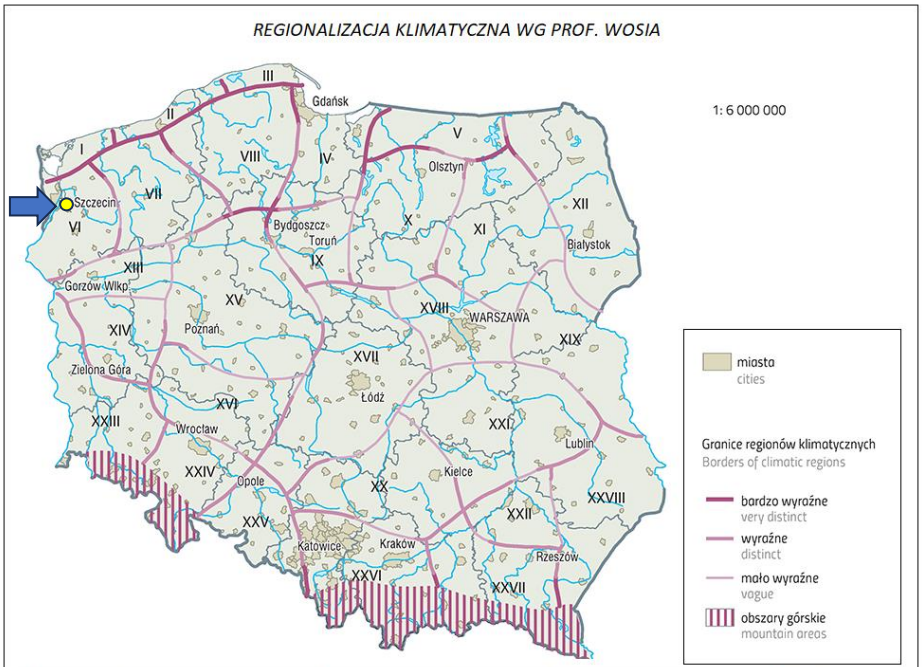
Zlewnie JCWP rzeczne - obszar opracowania znajduje się w obszarze zlewni wód rzecznych RW60001519743929 (Kanał Opaskowy);

Zagrożenia powodziowe - obszar opracowania znajduje się poza terenami zagrożonymi powodzią.

3.7. Klimat

Zgodnie z opracowaniem: Czesław Koźmiński, Bożena Michalska, Małgorzata Czarnecka Klimat Województwa Zachodniopomorskiego (Akademia Rolnicza w Szczecinie, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2007 r.), obszar opracowania leży w granicach Krainy VI – Pyrzycko-Goleniowska.

Kraina VI – Pyrzycko-Goleniowska. Zimą dominują dni umiarkowanie chłodne z dużym zachmurzeniem. Granice regionu są wynikiem częstotliwości występowania poszczególnych układów pogodowych, a nie tylko średnich wartości. W skali roku notuje się tu mniej dni z całodobowym mrozem w porównaniu do wschodnich regionów kraju



Nr	Region	Nr	Region	Nr	Region	Nr	Region
I	Zachodnionadmorski	VIII	Wschodniopomorski	XV	Środkowowielkopolski	XXII	Sandomierski
II	Środkowonadmorski	IX	Chełmińsko-Toruński	XVI	Południowowielkopolski	XXIII	Dolnośląski Zachodni
III	Wschodnionadmorski	X	Zachodniomazurski	XVII	Środkowopolski	XXIV	Dolnośląski Środkowy
IV	Dolnej Wisły	XI	Środkowomazurski	XVIII	Środkowomazowiecki	XXV	Dolnośląski Południowy
V	Północnomazurski	XII	Mazursko-Podlaski	XIX	Podlasko-Poleski	XXVI	Śląsko-Krakowski
VI	Zachodniopomorski	XIII	Dolnej Warty	XX	Zachodniomałopolski	XXVII	Tarnowsko-Rzeszowski
VII	Środkowopomorski	XIV	Lubuski	XXI	Wschodniomałopolski	XXVIII	Zamojsko-Przemyski

Rys. 16. Regionalizacja klimatyczna Polski wg prof. Woś. Miejsce opracowania - żółty punkt.

Kraina VI – Pyrzycko-Goleniowska obejmuje obszar **Niziny Szczecińskiej** wraz z okolicznymi wzniesieniami (Wzgórza Szczecińskie i Bukowe).

- **Wpływ oceaniczny:** W chłodnej porze roku kraina ta znajduje się pod silnym, ocieplającym wpływem Oceanu Atlantyckiego, co znacznie łagodzi zimy.
- **Temperatury:** Średnie roczne temperatury oscylują wokół 8,3°C. Lata są ciepłe (średnio 17,4 – 17,8°C), a różnice temperatur między północą a południem regionu są niewielkie.
- **Opady:** Kraina wyróżnia się najniższymi rocznymi sumami opadów w całym województwie zachodniopomorskim. Średnia roczna suma opadów wynosi zazwyczaj około 560 mm (wyjątkiem są Wzgórza Warszewskie przekraczające 575 mm).
- **Wegetacja i śnieg:** Okres wegetacyjny jest długi i trwa około 222–224 dni. Pokrywa śnieżna zalega krótko (średnio 45 dni w roku) i charakteryzuje się dużą niestabilnością – wielokrotnie topnieje i formuje się na nowo w trakcie jednej zimy.

Najczęściej w ciągu roku wieją tu wiatry z kierunku zachodniego i południowo-zachodniego.

3.6. Zabytki i ochrona konserwatorska, chroniony krajobraz kulturowy

Na terenie gminy Goleniów znajduje się wiele cennych obiektów architektonicznych (głównie sakralnych) i archeologicznych. Do najcenniejszych stanowisk archeologicznych należą grodziska wczesnośredniowieczne w Krzywicach i Budnie. Ponadto w rejonie Budna odkryto ślady osady kultury łużyckiej i osadę ze średniowiecza, a w pobliżu Marszewa – cmentarzysko ze starożytności i grób kurhanowy. Zestawienie zbiorcze wszystkich zabytków z wojewódzkiej ewidencji zabytków przedstawiono poniżej. W wojewódzkim spisie zabytków, nie stwierdzono obiektów z miejscowości Załom. W gminnej ewidencji zabytków (GEZ) również nie stwierdzono budynków czy obiektów z miejscowości Załom.

Najwięcej cennych zabytkowych obiektów znajduje się w mieście Goleniów. W czasie wojny miasto zostało zniszczone w 60%. Warto tu zobaczyć stare miasto, w obrębie którego zachowały się fragmenty murów obronnych z XIII w., z gotyckimi basztami miejskimi z XIV i XV w. (Baszta Prochowa i Mennica) oraz Bramą Wolińską. Nad Iną zachował się spichlerz portowy z XVIII w. W centrum miasta znajduje się późnogotycki kościół św. Katarzyny z XV w., przebudowany w XIX w. Zabytki sakralne to przede wszystkim niewielkie kamienne kościoły gotyckie z XV i XVI w., często z później dobudowywanymi (XVII i XVIII w.) drewnianymi lub szachulcowymi dzwonnicami. Wartości kulturowe i krajobrazowe reprezentują też zachowane, zabytkowe założenia parkowe.

W miejscowości Załom nie znajdują się zarejestrowane zabytki o wysokiej wartości kulturalnej bądź historycznej. Przed wojną miejscowość była dużą wsią o nazwie *Arnimswalde*. Liczyła około 45 rodzin (ok. 300 mieszkańców). Gospodarstwa w zabudowie rozproszonej, budowano w układzie zwartym, tzn. dom, obora, stodoła i chlewnia budowane były w czworoboku wokół wewnętrznego dziedzińca. Materiałem budulcowym była czerwona cegła lub mur ryglowy (zwany pruskim), w zależności od majętności gospodarza.

Stanowiska archeologiczne:

Obszar opracowania nie jest objęty ochroną archeologiczną.

Rejestr Zabytków nieruchomych województwa zachodniopomorskiego:

W granicach opracowania ekofizjograficznego oraz w najbliższym sąsiedztwie nie występują zabytki objęte ochroną konserwatorską.

Strefy „K" ochrony konserwatorskiej układów zieleni komponowanej i form krajobrazowych

W granicach opracowania ekofizjograficznego oraz w najbliższym sąsiedztwie nie występują zabytkowe, cenne układy zieleni komponowanej czy form krajobrazowych.

Parki i skwery miejskie, parki wiejskie

W granicach opracowania ekofizjograficznego oraz w najbliższym sąsiedztwie nie występują parki czy skwery o cennym zabytkowym charakterze.

Krajobraz

Krajobraz miejscowości Załom niegdyś jawił się jako krajobraz rolniczy. Gospodarstwa rolne, pola rolne, uprawy, inwentarz. Do czasów współczesnych nie zachowały się przedwojenne gospodarstwa czy powojenny PGR. Stare budynki albo rozebrano albo zmodernizowano. Zaprzestano hodowli zwierząt, prawie całkowicie zaprzestano upraw rolnych. W ostatnich dwudziestu latach rozwinęła się zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna. Obecny krajobraz miejscowości to połączenie rozległych kompleksów leśnych oraz łąk z centralnie usytuowanym osiedlem mieszkaniowym. Obszar opracowania to fragment dużego terenu otwartego, otoczony z trzech stron zabudową mieszkaniową. Teren opracowania niegdyś użytkowano rolniczo – pole uprawne. Obecnie teren nieużytkowany, regularnie koszony wskutek czego wykształciła się murawa. Teren niezadrzewiony i nie zakrzewiony.

Teren jest płaski, równy, bez znacznych różnic w wysokości. Teren ten jest eksponowany i widoczny od strony ulicy Łąkowej, Jastrzębiej i Cichej.

Krajobraz obszaru opracowania nie spełnia kryteriów tzw. krajobrazu priorytetowego (należy przez to rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania).

Na obszarze opracowania nie występują obiekty o wysokich wartościach krajobrazowych, zaliczanych do np. panoram historycznych, komponowanych krajobrazów założeń pałacowo-parkowych, pomników historii, pola bitew historycznych, krajobrazy twierdz warownych, przedpola ekspozycyjne terenów o unikalnych walorach czy oś widokowych miejscowości.

Na obszarze opracowania występują takie cechy obligatoryjne krajobrazu, jak: obszary Natura 2000. Nie występują siedliska przyrodnicze, lasy ochronne, cieki i zbiorniki wodne, cenne krajobrazowo formy geologiczne i formy rzeźby terenu, bagna, oczka wodne, stawy, jeziora, rzeki, strumienie. Niemniej jednak obszar opracowania sąsiaduje z przyrodniczo cennymi terenami, ekspozycjach dzikich niekoszonych łąk oraz wiejskiej zabudowy okolic. Wnikająca zabudowa jednorodzinna Załomia, sąsiadująca z obszarem ekofizjografii i stopniowe zanikanie użytkowania rolniczego okolic obszaru opracowania zmienił niegdyś istniejące pola widokowe, formę i możliwość zachowania cech krajobrazu na przyszłość, które powinno być zachowane co przynajmniej w stopniu dobrym (faktura, tekstura i styl użytkowania), by krajobraz terenu opracowania mógł spełnić kryteria krajobrazu priorytetowego (Identyfikacja i ocena krajobrazów metodyka oraz główne założenia – Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska – poradnik metodyczny).

Nie występują takie cechy fakultatywne krajobrazu, jak: użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe.

Na obszarze opracowania nie ma wyróżniających się pod względem walorów krajobrazowym form geologicznych.

4. 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

4.1. Prawne formy ochrony przyrody

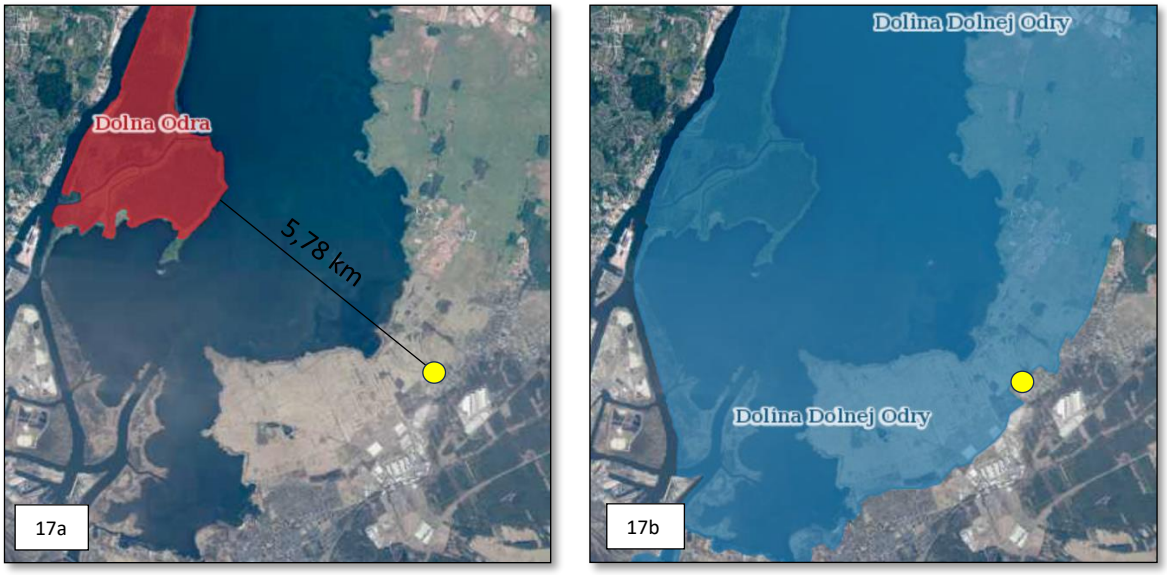
Obszary objęte ochroną przyrody

Obszar opracowania obejmuje dz. nr 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345 obr. Załom, gm. Goleniów, znajduje się na granicy obszaru objętego ochroną przyrody (Natura 2000, obszary ptasie PLB320003 Dolina Dolnej Odry). Podczas badań terenowych ani w szczegółowej inwentaryzacji Gminy Goleniów na terenie opracowania czy w strefie buforowej nie stwierdzono chronionych gatunków roślin czy siedlisk. Obszar opracowania jest regularnie koszony, wskutek czego uzyskano nisko koszoną murawę. Nie stwierdzono gatunków cennych, rzadkich czy chronionych. Wzdłuż zachodniej granicy działki nr 69 stwierdzono niekoszony pas szerokości około 2 metrów. Widoczny jest ekspansywny samosiew gatunków ruderalnych, gatunków charakterystyczne dla terenów wiejskich.

Analiza odległości najbliższych form ochrony przyrody w odniesieniu do obszaru opracowania (źródło: geoserwis.gdos.gov.pl 2026 r.)

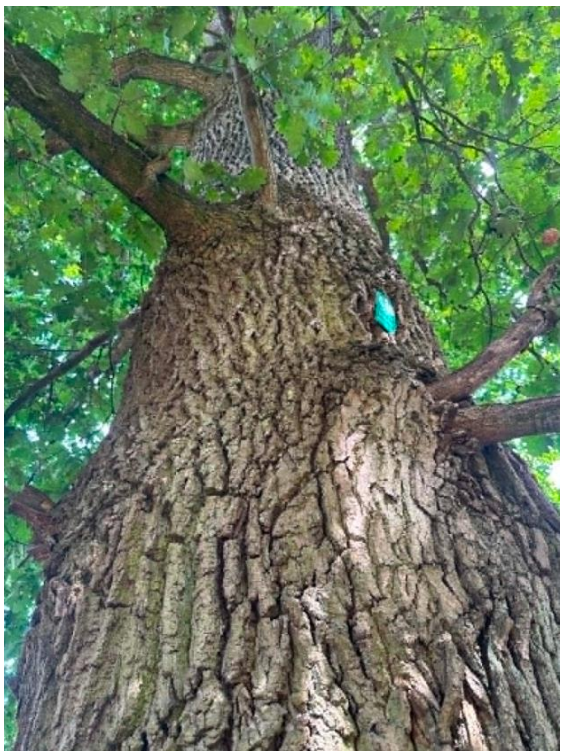
Sąsiadujące obszary chronione:

Nazwa	*[km]*
REZERWATY	
Bukowe Zdroje im. Prof. Tadeusza Dominika	9,59
PARKI NARODOWE	
Woliński Park Narodowy	48,96
PARKI KRAJOBRAZOWE	
Szczeciński Park Krajobrazowy Puszcza Bukowa - otulina	5,39
ZESPOŁY PRZYRODNICZO- KRAJOBRAZOWE	
Torfowisko Reptowo	7,52
OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	
Las Czermnicki	30,98
NATURA 2000 OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY	
Dolna Odra PLH320037 (obszary siedliskowe)	5,78
Dolina Dolnej Odry PLB320003 (obszary ptasie)	na granicy chronionego obszaru
UŻYTEK EKOLOGICZNY	
Dolina strumienia Grzęziniec	10,42
POMNIKI PRZYRODY	
Dąb szypułkowy *Quercus robur* o obwodzie pnia 399 cm na wys. 130 cm. drzewo rośnie przy leśniczówce na osiedlu Załom (obr. Dąbie, dz. nr 390/5)	0,96



Rys. 17a, 17b. Lokalizacja obszaru opracowania – żółty punkt - na mapie obszarów objętych ochroną w ramach Natura 2000 (źródło: geoserwis.gdos.gov.pl 2026 r.).

Teren objęty badaniami leży w granicach (na krawędzi) obszaru Natura 2000 ptasiego PLB320003 – Dolina Dolnej Odry. Według Inwentaryzacji przyrodniczej (Waloryzacja gminy), danych udostępnionych z RDOŚ Szczecin w 2025 r. oraz badań terenowych w 2026 r., na terenie obszaru badań, nie stwierdzono chronionego siedliska ani chronionych gatunków flory czy fauny. Przedmiotowy teren to regularnie koszona murawa, bez drzew czy krzewów, otoczony drogami. Nie są to miejsca lęgowe drobnej teriofauny czy awifauny.



Fot. 9. Najbliżej rosnący pomnik przyrody, dąb szypułkowy Quercus robur, o obwodzie 399 cm na wys. 130 cm. Drzewo rośnie około 960 metrów od przedmiotowego terenu, przy ul. Lubczyńskiej (Parkowej) 45 (G. Nordlöw 2026 r.).

4.2. Proponowane formy ochrony przyrody

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach proponowanych form ochrony przyrody, o których mowa w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego. W Waloryzacji przyrodniczej Gminy Goleniów teren opracowania oraz przylegające tereny nie zostały zaproponowane do objęcia formą ochrony przyrody.

4.3. Dyrektywy międzynarodowe

Obszar opracowania położony jest poza granicami o których mowa w Dyrektywie 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. o ochronie siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dyrektywa Siedliskowa) (Dz. U. L 206 z 22.7.1992 ze zm.). Obszar opracowania położony jest na wschodniej granicy obowiązywania dyrektywy siedliskowej Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dyrektywa Ptasia) (Dz. Urz. UE L 20 z 26.1.2010) - na terenie badań ani w strefie szerokiego buforu **nie stwierdzono chronionych gatunków siedlisk o którym mowa w w/w Dyrektywie**. Obszar opracowania znajduje się w centralnej części miejscowości Załom, są to tereny zurbanizowane i zamieszkałe od ponad 100 lat.

4.4. Elementy Ekologicznej Sieci Obszarów Chronionych (ESOCh)

Korytarz ekologiczny jest zdefiniowany w Art. 2.1. pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody jako: obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Pod pojęciem korytarza ekologicznego należy rozumieć szlak, który umożliwia migrację i dyspersję roślin, zwierząt, grzybów, porostów i diaspor pomiędzy płatami ich siedlisk, i który obejmuje niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania liniowe, nieliniowe, pasmowe lub obszarowe, ciągłe lub nieciągłe, naturalne, półnaturalne lub antropogeniczne, biotyczne lub abiotyczne elementy strukturalne środowiska przyrodniczego, w tym przestrzeń powietrzną.
Zgodnie z art. 23.1. ustawy o ochronie przyrody, funkcje korytarza ekologicznego może też pełnić obszar chronionego krajobrazu.
Wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, § 6.1. W stosunku do dziko występujących zwierząt, należących do gatunków objętych ochroną ścisłą oraz częściową, o których mowa w lp. 1–478 i 480–592 w załączniku nr 1 do rozporządzenia oraz w lp. 1–210 w załączniku nr 2 do rozporządzenia, wprowadza się następujące zakazy:

7) niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania;
9) umyślnego uniemożliwiania dostępu do schronień;

§ 10. W stosunku do gatunków zwierząt objętych ochroną ścisłą oraz częściową, o których mowa w lp. 1–478 i 480–592 w załączniku nr 1 do rozporządzenia oraz w lp. 1–210 w załączniku nr 2 do rozporządzenia, stosuje się następujące sposoby ochrony:
i) tworzeniu i utrzymywaniu korytarzy ekologicznych,
j) zapewnianiu drożności cieków będących szlakami migracji, w tym budowie przepławek i kanałów, rozbiórce przeszkód oraz stałej konserwacji istniejących przepławek.

Podsumowanie

- Obszar opracowania znajduje się poza granicami chronionych obszarów siedliskowych Natury 2000;
- Na terenie obszaru opracowania ani w szerokiej strefie buforowej nie stwierdzono obecności chronionych siedlisk, nie stwierdzono chronionych gatunków flory czy fauny.
- Obszar opracowania znajduje się w granicach (na krawędzi) chronionych obszarów ptasich Natury 2000, PLB320003.
- Na terenie obszaru opracowania nie stwierdzono ptasich gniazd czy miejsc rozrodu i wychowywania młodych gatunków fauny.
- Obszar opracowania nie znajduje się w granicach projektowanych form ochrony przyrody.
- Obszar opracowania nie znajduje się w granicach sieci korytarzy ekologicznych o randze ponadregionalnej.
- Teren opracowania nie znajduje się w granicach obszarów chronionego krajobrazu, służących bezpośrednio ochronie korytarzy ekologicznych czy krajobrazu.
- Lokalny ciąg powiązań przyrodniczych dla migracji ssaków znajduje się poza terenem opracowania.
- Teren opracowania jest częściowo ogrodzony, nie jest ogólnodostępny.
- Dla prawidłowego funkcjonowania przyrodniczego i estetyki, zaleca się aby na terenie działek wprowadzić jak najwięcej zieleni wysokiej. Zaleca się regularne wykaszanie roślin ruderalnych.
- W samym obszarze opracowania ekofizjografii nie występują siedliska wodno – błotne, stawy, jeziora czy zbiorniki wodne. Nie jest to teren zalewowy.

Rys. 18. Lokalizacja obszaru opracowania – żółty punkt na mapie ponadregionalnych korytarzy ekologicznych z 2005 i 2012 r. (źródło: mapa.korytarze.pl 2026 r.).

4.5. Surowce naturalne, strefy ochronne GZWP i ujęć wód podziemnych

Surowce naturalne i tereny górnicze

W granicach opracowania ani w bezpośrednim sąsiedztwie nie udokumentowano złóż kruszyw mineralnych. Tereny położone na zachód względem miejscowości Załom, znajdujące się w pasie oddalonym o około 1 km od jeziora Dąbie, charakteryzują się warstwą torfów różnej głębokości. Około 300 metrów na zachód od miejscowości Załom, w stronę jeziora Dąbie, warstwa torfu wynosi zaledwie 1 m.

Piaski i żwiry

W gminie Goleniów baza zasobowa surowców naturalnych jest oceniana przez Państwowy Instytut Geologiczny jako stosunkowo uboga, jednak występuje tam kilka udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych (piasków i piasków ze żwirem).

Główne złoża piasków i żwirów gminy Goleniów:

- **Łozienica** – najważniejsze złoże w gminie, zawierające wysokiej jakości **piasek kwarcowy**; surowiec jest eksploatowany przemysłowo i wykorzystywany m.in. do produkcji betonów komórkowych.
- **Glechno** – złoże piasków i żwirów, dla którego wydano oficjalne koncesje na wydobywanie kopaliny metodą odkrywkową.
- **Helenów** – obszar, na którym udokumentowano historyczne, obecnie nieczynne punkty eksploatacji piasków i żwirów.
- **Miękowo** – rejon o potwierdzonych perspektywach surowcowych, w którym realizowane są plany uruchomienia nowej kopalni (żwirowni).
- **Węgorza** (rejon miejscowości) – obszar sklasyfikowany przez geologów jako perspektywiczny pod kątem występowania piasków budowlanych

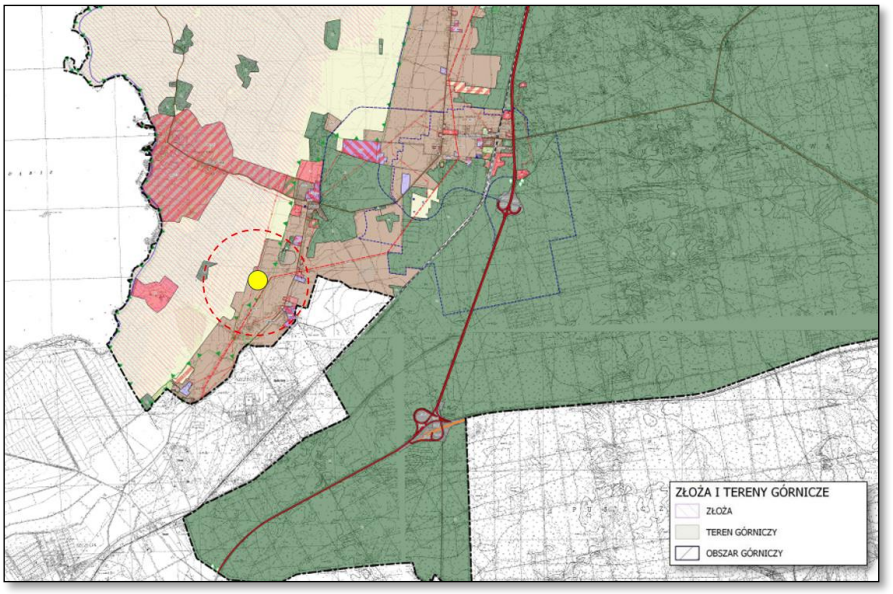
Złoża kopalin i ich charakterystyka gospodarcza oraz klasyfikacja

Numer złoża na mapie	Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny	Wiek kompleksu litologiczno-surowcowego	Zasoby geologiczne bilansowe (tys.m^3)	Kategoria rozpoznania	Stan zagospodarowania złoża	Wydobycie (tys.m^3)	Zastosowanie kopaliny	Klasyfikacja złóż		Przyczyny konfliktowości złoża
				wg stanu na rok 2007 (Gientka i in., 2008)					Klasy 1–4	Klasy A–C	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**
1	Niebuszewo	i(ic)	Pg	1 049 1 383	B C_2	Z	-	Scb	4	C	Z, U
2	Bukowo (Szczecin-Płonia)	i(ir)	Pg	2 493	C_1	Z	-	Skb	4	B	Gl, K, Natura 2000
3	Bukowo (Wschód)	i(ic) g(gc)	Pg Q	628	B+C_1	Z	-	Scb	4	B	Gl, K, Natura 2000

Rubryka 3 - **i(ic)** – iły i łupki ilaste ceramiki budowlanej, **i(ir)** – iły i łupki ilaste o różnym zastosowaniu (do produkcji kruszywa lekkiego), **g(gc)** – gliny ceramiki budowlanej
Rubryka 4 - **Q** – czwartorzęd, **Pg** – paleogen
Rubryka 6 - kategoria rozpoznania zasobów udokumentowanych: kopalin stałych – B, C_1, C_2
Rubryka 7 - złoża: **Z** – zaniechane
Rubryka 9 - kopaliny: **Scb** – ceramiki budowlanej, **Skb** – kruszyw budowlanych
Rubryka 10 - złoża: **4** – powszechne; licznie występujące, łatwo dostępne
Rubryka 11 - złoża: **B** – konfliktowe, **C** – bardzo konfliktowe
Rubryka 12 - **Gl** – ochrona gleb, **U** – ogólna uciążliwość dla środowiska, **K** – ochrona krajobrazu, **Z** – konflikt zagospodarowania terenu, **Natura 2000** – specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320020 Wzgórza Bukowe

Kruszywo naturalne udokumentowane w powyższych złożach zlokalizowanych w różnych miejscowościach gminy Goleniów, zaliczone zostało do kopalin o istotnym znaczeniu i wartości gospodarczej. Złoża posiadają korzystne warunki geologiczno-górnicze dla wydobycia kopaliny, tj. prostą budowę geologiczną oraz dogodne warunki udostępnienia. Według klasyfikacji sozologicznej z

punktu widzenia ochrony złóż, wszystkie złoża kruszywa naturalnego zaliczone zostały do powszechnych, łatwo dostępnych, licznie występujących na terenie całego kraju (klasa 4).



Rys. 19. Według badań na rzecz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Goleniów (2022 r.), na obszarze opracowania (żółty punkt) ani w strefie buforowej (czerwona linia przerywana) nie stwierdza się złóż ani terenów górniczych.

Torfy

W gminie Goleniów występuje szeroki pas torfowisk niskich, przejściowych oraz wysokich typu bałtyckiego. Są one zlokalizowane głównie w zachodniej części gminy, wzdłuż Doliny Dolnej Odry, Roztoki Odrzańskiej i wokół Puszczy Goleniowskiej. Nie występują one w rejonie opracowania czyli dz. nr 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345, obr. Załom,. gm. Goleniów.

Większość cennych torfowisk znajduje się pod ścisłą ochroną w granicach sieci Natura 2000 Puszcza Goleniowska:

- **Rezerwat przyrody Żółwia Błoć** – torfowiskowy rezerwat zlokalizowany bezpośrednio w gminie Goleniów, chroniący unikalne torfowisko typu bałtyckiego, bory bagienne oraz rzadką roślinność mszarną.
- **Rezerwat przyrody Olszanka** – znacznej powierzchni rezerwat (częściowo w sąsiedniej gminie Stepnica - zarządzany przez Nadleśnictwo Goleniów), chroniący torfowiska wysokie i bory bagienne.
- **Torfowisko mszarne Jankowo II** – niewielki, chroniony obiekt torfowiskowy o powierzchni około 1,1 ha.

Miejsca eksploatacji i złoża torfu

- **Helenów** – w rejonie tej miejscowości znajduje się udokumentowane, nieczynne już wyrobisko i złoże torfu.
- **Święta** – wieś położona nad Odrą, w której rejonie (teren łąk zalewowych i dawnych polderów) historycznie i powierzchniowo występują głębokie pokłady torfów niskich.

5. ANALIZA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU

5.1. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oddziałujące na środowisko

Na ustalenia ogólne analizowanego projektu Planu składają się:

§ 1.

1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w sąsiedztwie ul. Łąkowej i Jastrzębiej w granicach obrębu Załom, gminy Goleniów, zwany dalej planem miejscowym składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu miejscowego (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,149 ha ograniczony działkami o nr ewid. 221/354 oraz częścią działek nr 69, 73/40, 221/345, 217, obr. geod. Załom, gm. Goleniów, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik nr 1 w skali 1:1000;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

4. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów;

5) wymiarowanie (w metrach);

6) strefa ochrony krajobrazu;

7) granica obszaru NATURA 2000 PLB320003 „Dolina Dolnej Odry”.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie wymienione w ust. 1 nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, mają charakter informacyjny.

§ 3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

1) działce - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną" w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linię oddzielającą poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) terenie – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

4) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

5) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej od strony dróg, w której można lokalizować budynki, przy czym: rynny, rury spustowe, okapy, gzymsy dachu oraz części budynku, takie jak: schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, podesty, zadaszenia wejściowe, balkony, wykusze, ryzality, pilastry, tarasy, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5m;

7) froncie działki – należy przez to rozumieć granicę „działki budowlanej", która przylega do drogi, z której następuje wjazd na działkę;

8) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromego (pochyłego);

9) kącie nachylenia połaci dachu – należy przez to rozumieć kąt nachylenia głównych połaci dachu głównej bryły budynku;

10) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przykrycia budynku;

11) dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci, przyłącza oraz instalacje zewnętrzne wraz z niezbędnymi urządzeniami.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4.

1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją, w których numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczenia, a symbol literowy określa podstawowe klasy przeznaczenia terenów:

1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) ZP-U - teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;

3) KDD - teren publicznej drogi dojazdowej;

4) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Oddzielone łącznikiem podstawowe klasy przeznaczenia terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie.

§ 5.

W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę, budowę dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej;

2) na każdym terenie dopuszcza się miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego.

§ 6.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;

3) dopuszcza się dachy płaskie nad częścią budynku do 30% powierzchni całkowitej;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy;

5) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakaz lokalizowania usług uciążliwych;

7) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, a także w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) Obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLB320003 „Dolina Dolnej Odry", na których występują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Teren objęty planem, oznaczony 1KDD - teren publicznej drogi dojazdowej, częściowo położony jest na obszarze strefy ochrony krajobrazu, na którym występują ograniczenia i wymogi zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) prowadzona inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;

4) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

5) działalność gospodarcza prowadzona w ramach usług musi pod względem oddziaływania na elementy środowiska (hałas, emisje itp.) ograniczać się do wyznaczonego terenu własnej działki budowlanej i nie naruszać interesów osób trzecich oraz norm ochrony środowiska;

6) powierzchnie niezabudowane a nieutwardzone zagospodarować zielenią.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Na obszarze planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią:

a) tereny oznaczone symbolami 1KDD – teren publicznej drogi dojazdowej,

b) tereny oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) tereny oznaczone symbolem 1ZP-U - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;

2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej jako przestrzeni wolnych od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniających dostępność bez ograniczeń zwłaszcza dla osób ze szczególnymi potrzebami;

3) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności oraz w sposób tworzący miejsca identyfikacji przestrzeni;

4) zasady zagospodarowania i kształtowania przestrzeni publicznej:

a) ustala się wyposażenie terenów w budowle i obiekty wspomagające nawiązywanie kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku z towarzyszącą zielenią urządzoną,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w § 19 ust. 3 pkt 2,

c) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone urządzić jako tereny biologicznie czynne.

§ 10.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11.

W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN ustala się minimalną wielkość działki na 500m2;

2) dla terenów 6MN ustala się minimalną wielkość działki na 800m2;

3) dla terenów 1ZP-U ustala się minimalną wielkość działki na 800m2;

4) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 17m;

5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub do linii rozgraniczających teren dróg przyległego do frontu działki – 90 stopni,

a) dopuszcza się odstępstwo w miejscach łuków dróg lub zakończonych dojazdów,

b) dopuszcza się odstępstwo o +20/-20 stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek,

6) Dopuszcza się:

a) wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 ÷ 5, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej,

b) wydzielenia dojazdów do działek budowlanych w ramach terenu elementarnego.

§ 12.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: szczególnie warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w przepisach szczególnych dla poszczególnych terenów.

§ 13.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez:

a) drogę publiczną dojazdową (teren 1KDD),

b) drogę wewnętrzną (teren 1KR),

c) drogę wewnętrzną (teren 2KR),

d) drogę wewnętrzną (teren 3KR),

e) drogę wewnętrzną (teren 4KR);

2) w przypadku działek budowlanych wydzielonych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub do drogi wewnętrznej, nakazuje się zapewnić dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 6m;

3) w pasach drogowych ulic, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych i chodników;

4) ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zaspokojenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

a) dla funkcji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny (w bilansie sumuje się miejsca w garażach stałych),

b) dla funkcji usługowej typu: biura, kancelarie, gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie itp.; 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej lokalu,

c) dla funkcji usługowej – usługi handlu - 2 stanowiska postojowe na 50 m2 powierzchni sprzedaży.

§ 14.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie na lub do gruntu lub retencjonowanie;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się: rozproszony system ogrzewania z zastosowaniem niskoemisyjnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii

– paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii cieplnej, jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła, inne;

7) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;

8) w zakresie gospodarowania odpadami - prowadzić zgodnie z wymaganiami ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, oraz zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie;

9) dopuszcza się budowę nowych, likwidację lub przebudowę istniejących dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej;

10) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach;

11) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

§ 15.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16.

W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: stawki procentowe ustala się na 30%.

§ 17.

W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą planu miejscowego.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Goleniów.

§22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

5.2. Analiza i ocena wpływu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na środowisko

Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych, ochrony krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej, kształtowania przestrzeni publicznych, położenia na obszarze i terenie górniczym, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Projektowane ustalenia zabezpieczają ochronę środowiska gruntowo-wodnego. Wprowadzają zasady obowiązkowego podłączenia do istniejącej sieci wodociągów gminnych. Wprowadzają obowiązek podczyszczenia wód opadowych pochodzących z powierzchni utwardzonych dróg przed wprowadzeniem do odbiornika – zbiornika wodnego poza terenem opracowania.

Przy zabudowie terenów elementarnych pojawi się zaplecze komunikacyjno-parkingowe i urządzone tereny zieleni przy budynkach, drogach i parkingach. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych

zmniejszy się. Pomimo utraty powierzchni biologicznie czynnej w obszarach jednostek elementarnych i komunikacji, tereny działek nr 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345 pozostaną terenem z zachowaną częścią biologicznie czynną postaci urządzonego terenu zieleni na który zostaną wprowadzone drzewa i krzewy. Warto wprowadzić nowe nasadzenia gatunków rodzimych aby zarówno przywrócić estetykę temu miejscu jak i zachować funkcję bytu bądź odpoczynku drobnych gatunków ornitofauny.

Na terenie opracowania zmieni się struktura roślinności zarówno gatunkowa jak i funkcjonalna po realizacji funkcji planu. Pojawią się trawniki urządzone, żywopłoty zbudowane z krzewów i drzew, zieleń ochronna wzdłuż ciągów komunikacyjnych, zieleń urządzona wysoka, czyli drzewa posadzone przez zarządców terenu, właścicieli w sposób uporządkowany i dobrany gatunkowo na posesjach.

Realizacja MPZP (budowa) może spowodować okresowe występowanie zwiększonego hałasu w obrębie pojedynczych jednostek w terenach elementarnych. Dopuszczenie do zabudowy jednorodzinnej z funkcją mieszkaniowa i z dopuszczeniem usług, spowoduje możliwość lokalizacji w tych miejscach źródeł hałasu i emisji spalin o wyższym okresowo natężeniu, np. w godzinach porannych lub końca pracy wyjazd z miejsc postojowych lub parkingów, okresowe oddziaływanie hałasem. Opisane oddziaływanie hałasu i emisji jest nieuciążliwe i nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm w sytuacji właściwego użytkowania terenu Planu. Emisje powinny zamykać się w granicach działek i nie przekraczać dopuszczalnych norm. Nie można realizować w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej usług, które powodowałyby przekroczenie standardów hałasu i emisji pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza w miejscach sąsiadujących z usługami i zabudową mieszkaniową. Zapisy planu zabezpieczają te aspekty dopuszczając jedynie usługi drobne, nieuciążliwe.

5.3. Stan środowiska na obszarach przewidywanego znaczącego oddziaływania ustaleń dokumentu

Stan środowiska oraz jego składników i elementów przedstawiono poniżej na podstawie dostępnych danych, analiz i obserwacji terenu. Elementy składowe środowiska biotycznego i abiotycznego:

- powietrze atmosferyczne – na obszarze opracowania nie ma obiektów i instalacji oddziałujących negatywnie na powietrze atmosferyczne. Mogą występować natomiast okresowe skumulowane emisje pyłów i gazów do środowiska spowodowane natężeniem ruchu komunikacyjnego, użytkowaniem zabudowań bądź budowami i modernizacjami budynków co jest jednak okresowe i nie wpływa negatywnie na otaczające tereny czy zdrowie i życie ludzi.

Stan dobry bez otaczających ponadnormatywnych źródeł powodujących zanieczyszczenie, brak wspólnego systemu ciepłownictwa dla otaczającej zabudowy powoduje wydzielanie niskoemisyjnych niewielkiej ilości zanieczyszczeń pochodzących z istniejących gospodarstw domowych. Brak oznak zanieczyszczenia powietrza i przekroczeń emisji. Teren o dobrym ruchu mas powietrza z zielenią wysoką;

- gleby – występujące w obszarze opracowania gleby są średnio narażone na zanieczyszczenia z powodu ich budowy geologicznej i degradacji. Obecne zagospodarowanie obszaru opracowania stwarza średnie zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych. Obszar opracowania nie jest położony w granicach zagrożenia powodziowego.

- szata roślinna i flora – obszar opracowania, nie jest położony w zasięgu występowania chronionych zbiorowisk roślinnych reprezentujących siedliska przyrodnicze z Zał. I Dyrektywy Siedliskowej. Nie stwierdzono gatunków flory objętych ochroną prawną.

- fauna – w przypadku fauny jest to teren bytowania drobnej ornitofauny. Teren opracowania jak i sąsiednie tereny są całkowicie lub częściowo ogrodzone. Teren te nie stanowią naturalnych ścieżek migracyjnych czy korytarzy ekologicznych lokalnych gatunków teriofauny. Nie istnieją zagrożenia dla występowania gatunków ornitofauny oprócz naturalnych interakcji pomiędzy gatunkami fauny stanowiącej ofiary i drapieżniki. Nie stwierdzono występowania szlaków wędrówkowych i zimowisk gatunków z Zał. I Dyrektywy Ptasiej. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu oddziaływań antropogenicznych i przekształconych przez człowieka – zabudowa mieszkaniowa miejscowości Załom.

Obszar opracowania nie pełni funkcji żerowiska i schronienia dla herpetofauny.

- akustyka – na terenie opracowania nie ma ponadnormatywnych emitorów hałasu. Jedyny hałas jaki jest słyszalny na terenie Planu pochodzi z komunikacji drogowej sąsiadujących dróg dojazdowych z głównej drogi miejscowości Załom.
- kopaliny – w granicach opracowania nie występują obszary górnicze w postaci położenia obszaru i terenu górniczego.

6. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA, W TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA ŚRODOWISKO

6.1. Oddziaływanie na środowisko

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania ustaleń Planu na środowisko z powodu planowanego zagospodarowania obszaru.

Otoczenie obszaru opracowania w dużej części jest przekształcony antropogenicznie jako teren zabudowy mieszkaniowej miejscowości Załom. Teren obszaru opracowania wieloletnie użytkowano rolniczo. Kiedyś intensywnie uprawiane pole, następnie kośne łąki, obecnie odłogowane – koszona murawa. Realizacja planu MPZP w ramach ZPI wpłynie korzystnie na estetykę oraz funkcjonalność tego terenu. Przywróci ład przestrzenny oraz ożywi tereny zapomniane, choć położone tak blisko centrum miejscowości Załom.

Na obszarze opracowania nie ma chronionych siedlisk przyrodniczych.
Ustalenia planu koncentrują się na wydłużeniu zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wydłużeniu dróg komunikacji czyli uzupełnianiu struktury przestrzenno-funkcjonalnej. W granicach Planu powstaną funkcje mieszkaniowe, tereny zieleni naturalnej, zmodernizowana infrastruktura dróg publicznych, infrastruktura dróg wewnętrznych. Będą powstawały podziały nieruchomości w świetle już istniejących. Powstające nowe inwestycje będą związane z budową nieruchomości mieszkaniowych. W granicach obszaru Planu nie istnieją miejsca zainwestowane. Powstanie zabudowa ekstensywna jednorodzinna wolnostojąca. Nie zalicza się ona do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, a do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Większość z nich nie będzie klasyfikowała się do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji. Inwestycje w terenach elementarnych będą powstawały w różnym czasie i będą polegały na zwiększeniu intensywności zabudowy. Niemniej jednak realizacja jakichkolwiek inwestycji w granicach Planu, nie zajmie i nie zabierze miejsca siedliskom przyrodniczym i gatunkom chronionym roślin czy siedliska fauny chronionej - płazom. Realizacja funkcji związana z zainwestowaniem nie dotyka obszarów proponowanych do ochrony.

Na etapie realizacji zaplanowanych potencjalnych inwestycji wykonywane będą prace ziemne i budowlane z wykorzystaniem maszyn i urządzeń powodujących emisję gazów i pyłów. W celu ograniczenia wielkości zanieczyszczenia atmosfery maszyny i pojazdy powinny podlegać okresowym przeglądom i bieżącym konserwacjom oraz powinny być wykorzystywane urządzenia o nowej technologii. Urządzenia pracujące na budowie nie powinny powodować uciążliwej kumulacji spalin, ponieważ ich praca odbywać się będzie w terenie zamieszkania ludzi. Uciążliwości związane z emisją zanieczyszczeń do powietrza będą miały jedynie charakter krótkotrwały i ustąpią wraz z zakończeniem prac budowlanych.

Zapisy ustaleń ogólnych i szczegółowych dla terenu zabezpieczają ogólne warunki środowiska jak również wysokość budynków która wydaje się być ważna dla krajobrazowych cech obszaru Planu. Wysokość zabudowy w tym terenie ustalono na max. 9,5 m. Wysokość ta nie szkodzi wartościom krajobrazowym i przyrodniczym np. dla ornitofauny.

Niektóre tereny elementarne będą w przyszłości podlegały jedynie modernizacji, remontom infrastruktury, terenów zieleni dostosowując do standardów nowoczesnej budowy i rekreacji obecny Plan.

W granicach Planu nie dopuszcza się funkcji związanej z segregacją, recyklingiem lub odzyskiem odpadów, składowaniem odpadów niebezpiecznych, spalaniem odpadów bądź innych działalności uciążliwych środowiskowo i dla zdrowia człowieka oraz działalności mogących pogorszyć stan środowiska gruntowo-wodnego i środowiska atmosferycznego.

6.2. Formy ochrony przyrody

Obszar Planu i ustaleń, tak jak część miejscowości Załom oraz okoliczne wsie i miasteczka, położony jest w granicach obszarów objętych ochroną przyrody Natura 2000 (obszary chronione ptasie, Dolina Dolnej Odry). Na terenie planu ani w szerokiej strefie buforu czy w literaturze nie stwierdzono chronionych siedlisk czy stanowisk chronionej i cennej flory. Obszar planu znajduje się na terenie zurbanizowanym, zmienionym. Nie wychodzi poza strefę miejscowości. Nie przewiduje się zwiększenia bezpośredniego i pośredniego oddziaływania ustaleń planu na inne sąsiadujące z projektem Planu obszary objęte ochroną i ich dobra chronione.

6.3. Różnorodność biologiczna

Na obszarze opracowania różnorodność biologiczna jest uboga czego powodem jest teren użytkowany rolniczo (pastwisko) oraz jego długoletnia historia intensywnego użytkowania. W związku z tym nie ma gatunków roślin i zwierząt rzadkich i zagrożonych wymarciem. Stwierdzone gatunki zwierząt są typowe dla terenów wiejskich i rolniczych siedlisk przekształconych przez człowieka. Z terenami opracowania są związane gatunki ptaków, które są typowe dla zadrzewień i terenów rolniczych i ich krajobrazów, podmiejskich i zadrzewień parkowych. Ustalenia Planu nie ingerują w miejsca występowania chronionej fauny oraz miejsc od wód zależnych. Ustalenia Planu chronią powierzchnie małych zbiorników śródpolnych, co korzystnie będzie oddziaływać zarówno na różnorodność biologiczną tego i tak przekształconego terenu, jakości krajobrazu.

Realizacja projektu MPZP nie będzie negatywnie oddziaływała na jakość chemiczną i fizyczną wód powierzchniowych jak i środowiska gruntowo-wodnego w granicach Planu ze względu na ograniczenie tego wpływu poprzez odpowiednią gospodarkę ściekową i odpadową narzuconą odgórnie przez środowiskową polityką gminy Goleniów wymagającą wdrażania i utrzymania wyższych standardów jakości środowiska od mieszkańców i użytkowników.

6.4. Fauna

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na faunę towarzyszącą człowiekowi. Obszar MPZP oraz tereny otaczające są częściowo lub całkowicie ogrodzone. Na terenie objętym Planem stwierdzono ślady obecności/bytowania pospolitych dla polskiej fauny gatunków.

6.5. Roślinność

Nie nastąpi sytuacja zubożenia gatunkowego i przyrodniczego. Ustalenia Planu nie ingerują inwestycyjnie w siedliska przyrodnicze i w naturalną szatę roślinną terenów MPZP, ani w tereny wód. Plan zakłada powstanie terenów zieleni urządzonej przy zabudowaniach. Może to spowodować większą liczebność oraz aktywność ornitofauny – co jest pożądanym efektem.

6.6. Woda

Nie przewiduje się, że realizacja ustaleń planu wpłynie negatywnie na zasoby wody podziemnej Zabezpieczenia realizacji budowy i ustalenia gospodarki ściekowej poprzez istniejący system kanalizacji spływającej do komunalnej oczyszczalni ścieków poza obszarem objętym planem do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, lokalizowanych w granicach poszczególnych działek budowlanych. Projekt Planu zabezpiecza potencjalnie środowisko gruntowo-wodne przed skażeniem środowiska poprzez obowiązek przyłączenia się do istniejącej kanalizacji sanitarnej. Nie ma możliwości lokalizacji działalności gospodarczych negatywnie oddziałujących na środowisko. Daje to podstawę do przewidywania zachowania środowiska we właściwym stanie i niedopuszczenie do skażenia wód gruntowych. Również wody deszczowe pochodzące z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych muszą być podczyszczane zanim trafią do odbiornika jakim jest grunt. Plan zabezpiecza również zasady gospodarki odpadami.

Realizacja ustaleń nie wpłynie negatywnie na środowisko gruntowo-wodne.

6.7. Powietrze

Nie przewiduje się przekroczeń standardów jakości powietrza podczas eksploatacji funkcji terenów elementarnych.

Ustalenia ogólne ograniczają w tym zakresie wszelkie uciążliwości związane z zanieczyszczeniem powietrza i innych składników środowiska w granicach obszaru MPZP.

Eksploatacja zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz infrastruktury komunikacyjnej, spowoduje możliwość lokalizacji w tych miejscach źródeł hałasu i emisji spalin o wyższym okresowo natężeniu, np. w godzinach porannych lub końca pracy wyjazd z miejsc postojowych, okresowe oddziaływanie hałasem. Opisane oddziaływanie emisji nie powinno przekroczyć dopuszczalnych norm w sytuacji właściwego użytkowania terenu usług i bliskości zabudowy mieszkaniowej. Emisje powinny zamykać się w granicach działek i nie przekraczać dopuszczalnych norm. Nie dopuszcza się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i turystycznej działalności które powodowałyby przekroczenie standardów emisji pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza.

Na etapie realizacji zaplanowanych inwestycji zgodnych z funkcją terenu wykonywane będą prace ziemne i budowlane z wykorzystaniem maszyn i urządzeń powodujących okresową emisję gazów i pyłów. W celu ograniczenia wielkości zanieczyszczenia atmosfery maszyny i pojazdy powinny podlegać okresowym przeglądom i bieżącym konserwacjom, oraz powinny być wykorzystywane urządzenia o nowej technologii. Urządzenia pracujące na budowie nie powinny prowadzić do uciążliwej kumulacji spalin, ponieważ ich praca odbywać się będzie w terenie otwartym. Emisja zanieczyszczeń

do powietrza atmosferycznego w trakcie realizacji inwestycji będzie miała jedynie charakter krótkotrwały i ustąpi wraz z zakończeniem prac budowlanych.

6.8. Środowisko akustyczne

Wszystkie potencjalne oddziaływania jak hałas, emisje do powietrza, odpady powstające w wyniku działalności dopuszczenia funkcji projektowanego MPZP muszą być odpowiednio przez właścicieli minimalizowane, ograniczane lub odbierane przez odpowiednio wyspecjalizowane jednostki do tego uprawnione, co należy kontrolować w ramach monitoringu środowiskowego realizacji ustaleń MPZP gm. Goleniów.

Realizacja wszystkich funkcji MPZP może spowodować występowanie zwiększonego hałasu w obrębie pojedynczych jednostek w terenach elementarnych. Dopuszczenie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokalizacji miejsc z dopuszczeniem usług spowoduje możliwość lokalizacji w tych miejscach źródeł hałasu o wyższym okresowo natężeniu, np. w godzinach porannych lub popołudniowych, okresowe oddziaływanie hałasem w budynkach usług. Opisane oddziaływanie hałasu i emisji nie powinno przekroczyć dopuszczalnych norm w sytuacji właściwego użytkowania terenu usług i bliskości zabudowy mieszkaniowej. Emisje powinny zamykać się w granicach działek i nie przekraczać dopuszczalnych norm. Nie można realizować w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej usług, które powodowałyby przekroczenie standardów hałasu w miejscach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową.

Na etapie realizacji zaplanowanych inwestycji zgodnych z funkcją terenu wykonywane będą prace ziemne i budowlane z wykorzystaniem maszyn i urządzeń powodujących okresową emisję hałasu. W celu ograniczenia wielkości hałasu maszyny i pojazdy powinny podlegać okresowym przeglądom i bieżącym konserwacjom, oraz powinny być wykorzystywane urządzenia o nowej technologii. Urządzenia pracujące na budowie nie powinny prowadzić do uciążliwego hałasu. Emisja hałasu w trakcie realizacji inwestycji będzie miała jedynie charakter krótkotrwały i ustąpi wraz z zakończeniem prac budowlanych.

Zezwolenia i pozwolenia na budowę powinny być wydawane z możliwością kontroli i planowania ich wykonywania ze względu na istnienie w granicach planu wąskich dróg komunikacji w tym dróg wewnętrznych, co dopuszcza Plan. Zablokowanie możliwości płynnego poruszania się pojazdów po dzielnicy może generować hałas i emisję spalin uciążliwą dla mieszkańców.

W związku z powyższym rozważony będzie na czas kumulacji realizacji nowej zabudowy plan lub projekt odpowiedniej organizacji ruchu w granicach Planu.

6.9. Oddziaływanie infradźwięków

Zgodnie z normą PN-86/N-01338 i według ISO 7196 infradźwiękami nazywamy dźwięki lub hałas, którego widmo częstotliwościowe zawarte jest w zakresie od 1 Hz do 20 Hz.

Nie przewiduje się oddziaływań będących skutkiem ustaleń planu realizujących dźwięki o niskich częstotliwościach.

6.10. Oddziaływanie pola i promieniowania elektromagnetycznego

Realizacja ustaleń planu nie przewiduje oddziaływań pola i promieniowania elektromagnetycznego. W granicach planu nie dopuszcza się nowych źródeł promieniowania elektromagnetycznego, które wytworzyłoby pole elektromagnetyczne.

6.11. Powierzchnia ziemi

Antropizacja środowiska przyrodniczego obszaru opracowania, przejawia się głównie:

- przekształceniem litosfery (efekt procesów inwestycyjnych);
- zanieczyszczeniem powietrza przez komunikację samochodową, emitory miejskie i wiejskie;
- obciążeniem akustycznym środowiska głównie przez komunikację samochodową,
- oddziaływaniem promieniowania elektromagnetycznego;
- zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, - przekształceniem gleb w wyniku ich dawnego rolniczego użytkowania oraz zniszczeniem gleb w zasięgu terenów zainwestowanych;
- przekształceniem szaty roślinnej (ugory i zieleń typowo miejska) i fauny (silnie synantropijna).

Obecnie teren ustaleń planu, jest już w trakcie procesu antropizacji. Stan środowiska przyrodniczego obszaru planu jest skutkiem jego długiego, intensywnego użytkowania rolniczego (intensywna uprawa roli, łąki kośne, obecnie regularnie koszona murawa) co doprowadziło do zubożenia wartości przyrodniczych terenu.

6.12. Krajobraz

Krajobraz obszaru opracowania nie spełnia kryteriów tzw. krajobrazu priorytetowego (należy przez to rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania).

6.13. Klimat

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na warunki klimatyczne regionu czy klimat lokalny i jego cechy oraz jakość. Na obszarze Planu nie wycina się cennych zadrzewień i zwartych lasów, nie zmienia się stosunków wodnych, nie eksploatuje się zasobów naturalnych. Zabudowa mieszkaniowa może korzystać ze źródeł ekologicznych fotowoltaicznych, pomp ciepła i mało emisyjnych ekologicznych kotłów gazowych, które są uznawane za ekologiczne źródła cieplne ze względu na małą i nieszkodliwą atmosferze niską emisję. Stosując ogrzewanie i pozyskiwanie energii pochodzące ze źródeł naturalnych takich jak światło słoneczne (solary lub fotowoltaika, pompy ciepła) zmniejszy się i niską emisję pochodzącą ze spalania gazu. Zastosowanie to będzie miało miejsce w budynkach nowych. Nie nastąpi lokalne okresowe pogorszenie jakości powietrza. Nie wprowadza się ustaleń mających negatywny wpływ na warunki klimatyczne regionu czy lokalne.

6.14. Zasoby naturalne

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na zasoby naturalne.

6.15. Zabytki

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na obniżenie wartości obszarów ochrony konserwatorskiej i zabytków ujętych w rejestrze lub czekających na wpis. Ustalenia zabezpieczają wszystkie dobra chronione zabytkowe i objęte ochroną konserwatorską w okolicy. Na terenie opracowania, na obszarze opracowania nie występują chronione zabytki architektoniczne czy pozostałości zabytkowej czy historycznej zabudowy.

6.16. Dobra materialne

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na obniżenie wartości materialnej, a wręcz przeciwnie nastąpi stopniowy wzrost wartości materialnej działek w terenach elementarnych i w otoczeniu obszaru opracowania ze względu na powstające rozwiązania komunikacyjne i ład przestrzenny. Znaczący wzrost wartości działek prognozuje się w sytuacji budowy terenów komunikacji. Na obszarze Planu nie istnieją wyznaczniki dóbr materialnych posiadaczy działek.

6.17. Oddziaływanie na zdrowie ludzi

Na terenie Planu nie dopuszcza się realizacji usług uciążliwych środowiskowo, czyli takich które mogą wywołać utrudnienia w normalnym funkcjonowaniu środowiska i człowieka jako jego elementu. Usługi uciążliwe środowiskowo to między innymi takie przedsięwzięcia, które przekraczają standardy jakości środowiska i powodują dużą uciążliwość np. odorową, akustyczną, emisji do powietrza, powstawania odpadów niebezpiecznych czy chemicznych które zagrażają środowisku glebowemu, wodnemu, atmosferycznemu, roślinom i zwierzętom.

6.18. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe i wody podziemne

Obszar opracowania jest zlokalizowany poza zbiornikami wód powierzchniowych. Przedmiotowe ustalenia MPZP nie będą kolidować z ustaleniami i celami środowiskowymi, zawartymi w Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Odry.

Na obszarze opracowania nie ma i nie planuje się działalności gospodarczych, powodujących degradację i deformację powierzchni ziemi. W jego granicach nie ma cieków i zbiorników wodnych oraz innych ekosystemów wodnych i od wód zależnych. Obecne zagospodarowanie obszaru opracowania nie stwarza zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych, nie powoduje ich eutrofizacji, nie występują negatywne oddziaływania na stosunki wodne. Obecne użytkowanie tego obszaru nie powoduje osuszania terenu. Obszar opracowania nie jest położony w granicach zagrożenia powodziowego.

7. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ORAZ SKUMULOWANE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU I INNE ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY PRZYRODY

7.1. Oddziaływanie na istniejące formy ochrony przyrody

Realizacja ustaleń nie wpłynie na istniejące w sąsiedztwie Planu krajowe formy ochrony przyrody. Oddziaływanie ustaleń planu zamknie się w terenach elementarnych planu tak jak dotychczas. Nie przewiduje się negatywnego wpływu czy innych oddziaływań wpływających na populacje i roślinność stanowiącą przedmioty ochrony w pobliskich obszarach chronionych.

Obszar opracowania, tak jak część miejscowości Załom oraz okoliczne wsie i miasteczka, położony jest w granicach obszarów objętych ochroną przyrody Natura 2000 (obszary chronione ptasie, Dolina Dolnej Odry PLB320003). Na terenie planu ani w szerokiej strefie buforu czy w literaturze nie stwierdzono chronionych siedlisk czy stanowisk chronionej i cennej flory. Obszar planu znajduje się na terenie przekształconym, zurbanizowanym miejscowości Załom.

W obszarze opracowania nie stwierdzono roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową, rzadkich i zagrożonych wyginięciem. Stwierdzone gatunki nie identyfikują siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. W obszarze opracowania nie stwierdzono cieków wodnych, zbiorników wodnych, terenów okresowo zalewanych, mogących stanowić potencjalne siedlisko dla gatunków herpetofauny. Stwierdzono populacje ptaków krajobrazów rolniczych i podmiejskich. Sprawdzono korony pobliskich drzew, nie stwierdzono ptasich gniazd ani dziupl na terenie opracowania ani w bliskim sąsiedztwie. Analizując Waloryzację Przyrodniczą Gminy Goleniów, na terenie badań oraz w jego szerokim otaczającym obszarze, nie stwierdzono gatunków ornitofauny o których mowa w I Zał. Dyrektywy.
Obszar opracowania nie znajduje się w granicach regionalnych i ponadregionalnych faunistycznych korytarzy ekologicznych. W jego granicach nie ma bagien oraz większych powierzchni upraw leśnych na gruntach leśnych.

7.2. Oddziaływanie na obszary Natura 2000

Obszar opracowania, tak jak część miejscowości Załom oraz okoliczne wsie i miasteczka, położony jest w granicach obszarów objętych ochroną przyrody Natura 2000 (obszary chronione ptasie Dolina Dolnej Odry PLB320003). Na terenie planu ani w szerokiej strefie buforu czy w literaturze nie stwierdzono chronionych siedlisk czy stanowisk chronionej i cennej fauny. Obszar planu znajduje się na terenie przekształconym, zurbanizowanym miejscowości Załom.

Obszar Planu nie ingeruje w chronione siedliska czy cenne stanowiska flory o których mowa w Dyrektywie Siedliskowej. Realizacja ustaleń nie wpłynie na pobliskie obszary Natura 2000 ich spójność i strukturę oraz nie wpłynie negatywnie na ich przedmioty ochrony. Ustalenia Planu oraz ich oddziaływania zamkną się w terenach elementarnych planu i nie wpłyną na przedmioty ochrony w obszarach Natura 2000 oddalone od obszaru Planu.

7.3. Oddziaływanie na integralność obszarów Natura 2000

W wyniku realizacji ustaleń MPZP w ramach ZPI nie zostaną utracone powierzchnie siedlisk przyrodniczych stanowiących przedmioty ochrony w pobliskich obszarach Natura 2000. Ich stan nie zostanie pogorszony ani pomniejszony.

7.4. Propozycje działań minimalizujących wpływ antropopresji na środowisko, eliminujące lub ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko przedstawione w projekcie

W proponowanych ustaleniach MPZP nie przewiduje się negatywnych oddziaływań ustaleń planu na środowisko i jego składniki. Obowiązujący MPZP zawiera ustalenia zabezpieczające przed przekroczeniami standardów środowiska w granicach ustaleń planu.

8. WPŁYW NA PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na proponowane do ochrony formy ochrony przyrody. Brak jest takich w granicach ustaleń planu.

9. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Niniejsza Prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko odnosi się do części obr. Załom w centralnej części miejscowości Załom, gm. Goleniów. Obszar obejmuje grunty obecnie nieużytkowane,

regularnie koszone (murawa). Opracowanie prognozy obejmuje swoim zakresem obszar wskazany na rysunku uchwały przystępującej do MPZP.

Obszar opracowania znajduje się w części centralnej miejscowości Załom, po zachodniej stronie względem ulicy Lubczyńskiej, w rejonie ulic Jastrzębiej i Łąkowej. Obszar opracowania znajduje się około 200 m na zachód od centrum miejscowości Załom, obsługiwany jest komunikacyjnie od strony głównej drogi miejscowości (ul. Lubczyńska), do których przylega ulica Łąkowa, następnie Jastrzębia. W zakres Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego wchodzi pięć sąsiadujących ze sobą działek: dz. nr 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345 obr. Załom, gm. Goleniów. Przedmiotowe działki niegdyś intensywnie użytkowane rolniczo (pola uprawne), następnie łąki koszone, obecnie nieużytkowane - regularnie koszone, otoczone zabudową jednorodzinną. Sąsiedztwo obszaru opracowania to: od strony północnej, południowej i wschodniej – zabudowa jednorodzinna; od strony zachodniej – koszona murawa.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Projekt Planu obejmuje teren o łącznej powierzchni 7,149 ha. Choć MPZP znajduje się na terenie zurbanizowanym w miejscowości Załom, znajduje się w obszarze chronionym Natura 2000 (obsz. ptasie) Dolina Dolnej Odry PLB320003 – tak jak liczne okoliczne wsie i miejscowości.

Plan nie narusza ustaleń *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goleniów”* przyjętego uchwałą Nr LI/601/22 Rady Miejskiej w Goleniowie z dnia 31 sierpnia 2022 r. Teren ten został wskazany do opracowania planu miejscowego w ramach Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

Celem opracowania Prognozy jest ustalenie istniejącego stanu środowiska, relacji ekologicznych, analizy wpływu planowanych ustaleń i zmian zagospodarowania przestrzennego na środowisko, w tym na uwarunkowania przyrodnicze oraz określenie działań planistycznych mających korzystny wpływ na utrzymanie wartości środowiska, geologicznych, klimatycznych, krajobrazowych oraz ochrony człowieka i jego zdrowia.

Obszar projektu planu nie obejmuje stref uzdrowiskowych. Obejmuje

Obszar opracowania Prognozy i MPZP, w stosunku do chronionych form przyrody, znajduje się w następujących odległościach:

- ok. 5,78 km na wschód od Natura 2000 chronione obszary siedliskowe PLH320037 „Dolina Odra”;
- na granicy chronionego obszaru ptasiego Natura 2000, PLB320003 „Dolina Dolnej Odry”;
- ok. 10,42 km od użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec”;
- ok. 30,98 km na od Obszaru Chronionego Krajobrazu „Las Czermnicki”.

Procedowane ustalenia MPZP w ramach ZPI w wyznaczonym obszarze mają na celu ustalenie dla tego obszaru, zasad ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującego Studium i określenie ich cech oraz właściwości.

Projektowane funkcje to w większości funkcje mieszkaniowe, a także infrastruktury z nimi związanej, w tym komunikacyjnej.

W terenach elementarnych, w miejscach obecnie wolnych od zabudowy, powstaną budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi komunikacji oraz urządzona zieleń. Obecna zieleń która w większości stanowi koszona murawa z odłogowanymi fragmentami, zostanie uporządkowana. W miejscu działki nr 221/354 oraz fragmentach działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345, powstanie zabudowa jednorodzinna oraz tereny zieleni urządzonej z nasadzeniami drzew i krzewów.

Przedmiotowe funkcje projektu MPZP ZPI to:

- MN – teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
- ZP-U – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;
- KDD – teren publicznej drogi dojazdowej;
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Planowane ustalenia wkomponowane zostaną w istniejący już w sąsiedztwie zabudowany ekstensywną zabudową mieszkaniową krajobraz. Obszar Planu będzie dowiązany do terenu zabudowanego sąsiadującego, czyli przedłuży linię zabudowy miejscowości Załom.

Na obszarze planu nie będą realizowane funkcje uciążliwe dla środowiska. Projektowany Plan wprowadza zasady rozwoju przestrzenno-mieszkalnego gminy, co jest ważne dla jego funkcjonowania, realizacji zabudowy jednorodzinnej na cele mieszkalne z dopuszczeniem usług wychodzącego naprzeciw potrzebom społecznym i publicznym. Ład przestrzenny jest ważny dla funkcjonowania samej gminy i jej małych miejscowości w dobrej kondycji i ich atrakcyjności również dla jego mieszkańców jako gospodarzy i pracodawców.

W dniu 2 grudnia 2025 r. złożono wniosek o udostępnienie danych o środowisku (siedliska, chroniona flora i fauna). Z uzyskanych danych (Pismo: WONS.402.722.2025.LMS) wynika, że dotychczas na obszarze badań nie stwierdzono chronionych siedlisk przyrodniczych ani stanowisk chronionych gatunków ornitofauny, będących priorytetowymi celami ochrony w ramach chronionych obszarów ptasich Natura 2000 PLB320003.

Na obszarze inwestycji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują ujęcia wody, dla których obowiązują strefy ochronne ustanowione przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie. Obszar opracowania – dz. nr 221/354 oraz fragmenty działek nr: 69, 73/40, 217 i 221/345, obr. Załom, gm. Goleniów, zgodnie z przeanalizowanymi mapami ryzyka powodziowego od strony morza oraz mapą ryzyka powodziowego od strony rzek, nie występuje w obszarze prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi. Jak wynika z mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego teren inwestycji znajduje się na obszarze poza granicami zagrożenia powodziowego.

Podczas badań terenowych ani w szczegółowej inwentaryzacji Gminy Goleniów na terenie opracowania czy w strefie buforowej nie stwierdzono chronionych gatunków roślin czy siedlisk. Obszar opracowania jest regularnie koszony, wskutek czego uzyskano nisko koszoną murawę. Nie stwierdzono gatunków cennych, rzadkich czy chronionych. Wzdłuż zachodniej granicy działki nr 69 stwierdzono niekoszony pas szerokości około 2 metrów. Widoczny jest ekspansywny samosiew gatunków ruderalnych, gatunków charakterystyczne dla terenów wiejskich.

- Obszar opracowania znajduje się poza granicami chronionych obszarów siedliskowych Natury 2000;
- Na terenie obszaru opracowania ani w szerokiej strefie buforowej nie stwierdzono obecności chronionych siedlisk, nie stwierdzono chronionych gatunków flory czy fauny.
- Obszar opracowania znajduje się w granicach (na krawędzi) chronionych obszarów ptasich Natury 2000, PLB320003.
- Na terenie obszaru opracowania nie stwierdzono ptasich gniazd czy miejsc rozrodu i wychowywania młodych gatunków fauny.
- Obszar opracowania nie znajduje się w granicach projektowanych form ochrony przyrody.

- Obszar opracowania nie znajduje się w granicach sieci korytarzy ekologicznych o randze ponadregionalnej.
- Teren opracowania nie znajduje się w granicach obszarów chronionego krajobrazu, służących bezpośrednio ochronie korytarzy ekologicznych czy krajobrazu.
- Lokalny ciąg powiązań przyrodniczych dla migracji ssaków znajduje się poza terenem opracowania.
- Teren opracowania jest częściowo ogrodzony, nie jest ogólnodostępny.
- Dla prawidłowego funkcjonowania przyrodniczego i estetyki, zaleca się aby na terenie działek wprowadzić jak najwięcej zieleni wysokiej. Zaleca się regularne wykaszanie roślin ruderalnych.
- W samym obszarze opracowania ekofizjografii nie występują siedliska wodno – błotne, stawy, jeziora czy zbiorniki wodne. Nie jest to teren zalewowy.

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania ustaleń Planu na środowisko z powodu planowanego zagospodarowania obszaru.

Otoczenie obszaru opracowania w dużej części jest przekształcony antropogenicznie jako teren zabudowy mieszkaniowej miejscowości Załom. Teren obszaru opracowania wieloletnie użytkowano rolniczo. Kiedyś intensywnie uprawiane pole, następnie kośne łąki, obecnie odłogowane – koszona murawa. Realizacja planu MPZP w ramach ZPI wpłynie korzystnie na estetykę oraz funkcjonalność tego terenu. Przywróci ład przestrzenny oraz ożywi tereny zapomniane, choć położone tak blisko centrum miejscowości Załom.

Na obszarze opracowania nie ma chronionych siedlisk przyrodniczych.
Ustalenia planu koncentrują się na wydłużeniu zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wydłużeniu dróg komunikacji czyli uzupełnianiu struktury przestrzenno-funkcjonalnej. W granicach Planu powstaną funkcje mieszkaniowe, tereny zieleni naturalnej, zmodernizowana infrastruktura dróg publicznych, infrastruktura dróg wewnętrznych. Będą powstawały podziały nieruchomości w świetle już istniejących. Powstające nowe inwestycje będą związane z budową nieruchomości mieszkaniowych. W granicach obszaru Planu nie istnieją miejsca zainwestowane. Powstanie zabudowa ekstensywna jednorodzinna wolnostojąca. Nie zalicza się ona do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, a do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Większość z nich nie będzie klasyfikowała się do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji. Inwestycje w terenach elementarnych będą powstawały w różnym czasie i będą polegały na zwiększeniu intensywności zabudowy. Niemniej jednak realizacja jakichkolwiek inwestycji w granicach Planu, nie zajmie i nie zabierze miejsca siedliskom przyrodniczym i gatunkom chronionym roślin czy siedliska fauny chronionej - płazom. Realizacja funkcji związana z zainwestowaniem nie dotyka obszarów proponowanych do ochrony.

10. OŚWIADCZENIE

Szczecin, 20.07.2026 r.

Oświadczenie

Ja niżej podpisany, oświadczam, że spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.). Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Signature Not Verified

Dokument podpisany
przez Göran Nordlöw
Data: 2026.07.21
13:32:06 CEST