



M&R BIURO PROJEKTÓW NOVA SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL. +48 502 593 728

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

NA POTRZEBY SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW, DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŻURAWIEJ W OBRĘBIE
PSZCZEW

DATA OPRACOWANIA: SIERPIEŃ 2021/STYCZEŃ 2022

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH. IWONA MIELOCH



SPIS TREŚCI

WSTĘP		
1.	Przedmiot opracowania	4
2.	Podstawy formalno - prawne opracowania	4
3.	Cel i zakres merytoryczny opracowania	5
4.	Metody pracy i materiały źródłowe	7
CHARAKTERYSTYKA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA		
5.	Położenie, użytkowanie i zagospodarowanie terenu	8
6.	Charakterystyka i stan poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i ich wzajemnych powiązań	9
6.1.	Rzeźba terenu	9
6.2.	Warunki geologiczno-gruntowe	9
6.3.	Zasoby naturalne	10
6.4.	Warunki wodne	10
6.5.	Gleby	11
6.6.	Szata roślinna i świat zwierzęcy	11
6.7.	Krajobraz	12
6.8.	Klimat lokalny, stan powietrza atmosferycznego oraz klimat akustyczny	12
6.9.	Obiekty i obszary cenne przyrodniczo objęte ochroną	13
OCENA ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU		
7.	Ocena rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych i innych ustaleń projektu planu	14
7.1.	Cel opracowania projektu planu	14
7.2.	Ustalenia projektu planu	15
7.3.	Powiązanie ustaleń projektu planu z innymi dokumentami oraz sposób realizacji celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i krajowym.	16
7.4.	Skutki braku realizacji ustaleń projektu planu	20
7.5.	Istotne dla projektu planu zapisy zawarte w ustawach	20
7.6.	Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu	23



8.	Ocena oddziaływania na komponenty środowiska i zagrożenia dla środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu planu, w tym:	23
8.1.	Oddziaływanie na rzeźbę terenu i gleby	23
8.2.	Oddziaływanie na warunki podłoża	23
8.3.	Oddziaływanie na warunki wodne	24
8.4.	Oddziaływanie na szatę roślinną, świat zwierzęcy oraz obszary chronione i obszary Natura 2000	25
8.5.	Oddziaływanie na stan higieny atmosfery i klimat akustyczny	26
8.6.	Oddziaływanie na różnorodność biologiczną	26
8.7.	Oddziaływanie na ludzi	27
8.8.	Oddziaływanie na krajobraz	27
8.9.	Oddziaływanie na zasoby naturalne	27
8.10.	Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne	27
8.11.	Transgraniczne oddziaływanie	28
9.	Rozwiązania alternatywne	28
10.	Zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko	28
11.	Metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania	28
12.	Streszczenie	29
ZAŁĄCZNIKI		
1.	Lokalizacja obszaru opracowania na tle mapy topograficznej	
2.	Lokalizacja obszaru opracowania względem obszarów chronionych	
3.	Dokumentacja fotograficzna	
4.	Projekt mpzp gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew	



WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej, w obrębie Pszczew, wywołanego uchwałą Nr XXXI/242/2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 r.

Opracowanie dotyczy terenu znajdującego się w centralnej części gminy Pszczew, w obrębie geodezyjnym Pszczew. Obszar obejmuje teren działki o nr ewid. 1285, 1286/1, 1286/2, 1287, 1288 oraz części działek nr 1284 i 1283/1. W jego granicach znajdują się zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca oraz jeden budynek gospodarczy. Część analizowanego obszaru stanowią tereny o powierzchni utwardzonej. Ponadto w granicach projektowanego planu zagospodarowania występują tereny zieleni nieurządzonej oraz fragment drogi publicznej.

Całkowita jego powierzchnia wynosi około 1,9 ha. Na obszarze opracowania obowiązuje w chwili obecnej ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew przyjętego uchwałą Rady Gminy Pszczew nr XXXVI/227/98 z dnia 30 kwietnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Pszczew (tereny mieszkalnictwa rozproszonego w obrębie Pszczewa). Przedmiotowy teren przy ul. Żurawiej zgodnie z obowiązującym mpzp przeznaczony jest pod tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej o charakterze rezydencjonalnym.

Celem projektowanego planu jest uszczegółowienie zapisów w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania, przy jednoczesnym uwzględnieniu aktualnego sposobu użytkowania terenu.

2. Podstawy formalno – prawne opracowania

Zgodnie z art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.) na organie administracji opracowującym m.in. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spoczywa obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko ww. dokumentu. W tym zakresie nowa ustawa zmienia i precyzuje obowiązujące przed jej wejściem w życie zapisy art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.). Stanowi ona jednocześnie dostosowanie polskich regulacji prawnych do ustaleń zawartych w dyrektywach Wspólnot Europejskich.

W myśl ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* prognoza oddziaływania na środowisko stanowi podstawowy dokument, niezbędny do przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji polityki, strategii, planu lub programu.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – ma na celu przede wszystkim, w oparciu o istniejące uwarunkowania, określenie m. in.:

- przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń wynikających między innymi z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.



Prognoza ma na celu identyfikację przewidywanych ewentualnych skutków wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko, ocenę zaproponowanych w nim rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych, a także ich zgodność z przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska.

Opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne dla każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dla każdego planu, wyznaczającego ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko o ile projekt planu nie uzyska odstąpienia wynikającego ze stosownego uzgodnienia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska i państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym. Analizie i ocenie podlega projekt planu wraz z rysunkiem, stanowiącym załącznik graficzny nr 4 do niniejszego opracowania. Prognoza pozwala – we wszystkich fazach planowania – uwzględnić wzajemne relacje pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi a przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi.

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

3. Cel i zakres merytoryczny opracowania

Głównym celem sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko, jaki może mieć miejsce na skutek realizacji dopuszczonych w projekcie planu form zagospodarowania przestrzennego, między innymi poprzez ocenę relacji pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego, a także aspektami gospodarczymi i społecznymi, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

W prognozie oddziaływania na środowisko analizie i ocenie podlega projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (tekst) wraz z rysunkiem, stanowiącym załącznik graficzny uchwały. Szczegółowy zakres informacji wymaganych w prognozie wskazano w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko*. Zgodnie z tym artykułem prognoza oddziaływania na środowisko zawiera:

1. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązanie z innymi dokumentami.
2. Informację o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.
3. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analiz skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.
4. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.
5. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.
6. Oświadczenie autora, a w przypadku gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – kierującego tym zespołem, o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2, stanowiące załącznik do prognozy.
7. Datę sporządzenia prognozy, imię, nazwisko i podpis autora, a w przypadku gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – imię, nazwisko i podpis kierującego tym zespołem oraz imiona, nazwiska i podpisy członków zespołu autorów.

Prognoza określa, analizuje i ocenia:

1. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.
2. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.
3. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.



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.
5. Przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Ponadto prognoza przedstawia:

1. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony NATURA 2000 oraz integralność tego obszaru.
2. Biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu, cele i przedmiot obszaru NATURA 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy.

Zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko*, informacje zawarte w prognozie powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu w procesie opracowywania projektów dokumentów powiązanych z tym dokumentem.

Stosownie do wymogu art. 53 ww. ustawy zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w niniejszej prognozie został uzgodniony z właściwymi organami, wskazanymi w art. 57 i 58 ustawy – regionalnym dyrektorem ochrony środowiska oraz państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym.

Niniejsza prognoza została opracowana w oparciu o akty prawne:

- ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973),
- ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.),
- ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.),
- ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326),
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112),
- rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. z 2012 r., poz. 914),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 22 czerwca 2017 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2017 r., poz. 1416),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409),



- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014 r., poz. 1713).

4. Metody pracy i materiały źródłowe

W Prognozie przedstawiono wyniki analizy, a także oceny potencjalnych zagrożeń dla środowiska wynikających z zapisów Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Pszczew, dla terenów położonych przy ul. Żurawiej, w obrębie Pszczew wywołanego uchwałą Nr XXXI/242/2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 r. Zaproponowano rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ ustaleń projektu planu na środowisko. Określono także możliwości podniesienia kondycji i sprawności funkcjonowania systemów przyrodniczych.

Przy opracowaniu niniejszej prognozy wykorzystano następujące materiały źródłowe:

Literatura:

- Ekologia a planowanie przestrzenne, Wiadomości Ekologiczne, t. XXXI, z.3, PAN, 1985,
- Fizjografia Urbanistyczna, A. Szponar, PWN Warszawa, 2003,
- Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno – geograficzne, J. Kondracki, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 1994,
- Geograficzne badania środowiska przyrodniczego, Rychling A. (red.), PWN Warszawa, 2007,
- Geomorfologia, Klimaszewski M., PWN Warszawa, 1978,
- Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET – POLSKA. Fundacja IUCN, Warszawa,
- Raport o stanie środowiska w województwie pomorskim w 2017 roku, Inspekcja Ochrony Środowiska, WIOŚ w Gdańsku, Gdańsk 2018,
- Ocena oddziaływania na środowisko. Teoria i praktyka, Jacek Krystek, Wydawnictwo Naukowe PWN 2021 r.,
- Oceny oddziaływania na środowisko w praktyce, Redakcja naukowa Bartosz Rakoczy, Karolina Karpus, Grzegorz Klimek, Mateusz Mierkiewicz, Małgorzata Szalewska, Karolina Szuma, Jan Szuma, Katarzyna Wesołowska, Wolters Kluwer Polska 2017 r.

Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Pszczew,
- mapa zasadnicza w skali 1:2000 dla obszaru planu,
- www.geoportal.gov.pl
- www.zgora.pios.gov.pl
- www.gios.gov.pl
- pszczew.e-mapa.net
- geoserwis.gdos.gov.pl
- kzgw.gov.pl
- mapa.korytarze.pl

Dokumenty, inne opracowania:

- Uchwała Nr XXXI/242/2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew,
- Uchwała Nr XXXVI/227/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 kwietnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew (tereny mieszkalnictwa rozproszonego w obrębie Pszczewa),



- "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew" zatwierdzone uchwałą Nr XXXVIII/267/06 z dnia 22 czerwca 2006 r. i zmienione kolejno uchwałami: Nr XX/117/08 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 października 2008 r., Nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.,
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, aktualizacja kwiecień 2018 r.,
- Program ochrony środowiska dla województwa lubuskiego na lata 2017-2020, 2016 r.,
- Prognoza oddziaływania na środowisko programu ochrony środowiska województwa lubuskiego na lata 2017-2020, 2016 r.,
- Uchwała nr XLVI/732/18 z dnia 18 czerwca 2018 r. Sejmiku Województwa Lubuskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa lubuskiego, z wyłączeniem miasta Zielona Góra oraz miasta Gorzów Wielkopolski, ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubuskim. Raport wojewódzki za rok 2020,
- Program Ochrony Środowiska dla powiatu Międzyrzeckiego na lata 2018-2021 z perspektywą na lata 2022-2025,
- Uchwała nr XXXV/393/13 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (DZ. U woj Lubuskiego z dnia 21 marca 2013 r. Poz. 826)

Inne źródła:

- wizje terenowe (lipiec 2021 r.),
- dokumentacja fotograficzna (lipiec 2021 r.)

CHARAKTERYSTYKA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

5. Położenie, użytkowanie i zagospodarowanie terenu

Teren, który objęty jest obszarem opracowania projektu planu, położony jest w zachodniej części Pszczewa. Gmina Pszczew znajduje się w powiecie międzyrzeckim, w środkowo-wschodniej części województwa lubuskiego. Gmina Pszczew od północy graniczy z gminą Przytoczna. Wschodnią granicę gminy wyznacza gmina Międzychód oraz gmina Miedzichowo. Od zachodu gmina Pszczew graniczy z gminą Międzyrzecz, natomiast od południa z gminą Trzciel. W gminie odbywa się komunikacja drogowa. Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 24 łącząca Pniewy z Rudnicą koło Gorzowa Wielkopolskiego. Ponadto przez gminę biegnie linia kolejowa nr 364 relacji Wierzbno – Rzepin, z zawieszonym ruchem pasażerskim.

Obszar opracowania znajduje się w centralnej części gminy Pszczew, w obrębie geodezyjnym Pszczew. Obszar obejmuje tereny położone przy ul. Żurawiej. W jego granicach znajduje się zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca oraz jeden budynek gospodarczy. Część terenu stanowią powierzchnie utwardzone. Ponadto na obszarze opracowania występują tereny zieleni nieurządzonej oraz fragment drogi publicznej.

Całkowita jego powierzchnia wynosi około 1,9 ha. Na obszarze opracowania obowiązuje w chwili obecnej ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew przyjętego uchwałą Rady Gminy Pszczew nr XXXVI/227/98 z dnia 30 kwietnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Pszczew (tereny mieszkalnictwa rozproszonego w obrębie Pszczewa). Przedmiotowy teren przy ul. Żurawiej zgodnie z obowiązującym mpzp przeznaczony jest pod tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem zabudowy mieszkalnej o charakterze rezydencjonalnym.

6. Charakterystyka poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i ich wzajemnych powiązań

6.1. Rzeźba terenu

Zgodnie z regionalizacją fizycznogeograficzną Polski J. Kondrackiego (1988) teren opracowania znajduje się na obszarze mezoregionu: Bruzda Zbąszyńska, która z kolei należy do Pojezierza Południowobałtyckiego.



Obszar Bruzdy Zbąszyńskiej obejmuje większość część powierzchni gminy Pszczew. Jest to szerokie obniżenie, z którego korzysta lewy dopływ Warty – Obra. Bruzda Zbąszyńska charakteryzuje się utworami polodowcowymi (głównie – pola kemowe), związanymi z wytapianiem się lądolodu. Na jej terenie znajdują się liczne jeziora rynnowe. Największe z nich to: Jezioro Zbąszyński, Jezioro Lubikowskie oraz Jezioro Chobienickie.

Teren opracowania jest położony na wysokości od ok. 61 do ok. 62,5 m n.p.m. Najniżej położony punkt znajduje się w centralnej części obszaru opracowania, najwyższy z kolei przy południowo-zachodniej granicy planu. Całość obszaru opracowania stanowi stosunkowo płaski teren, bez znacznych wzniesień oraz spadków terenu. Dzięki temu rzeźba terenu nie stawia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

6.2. Warunki geologiczno – gruntowe

Gmina Pszczew położona jest między ciągami morenowymi. Jej obszar zajmują utwory lżejsze, piaszczyste o przeważającej grupie gleb typu bielcowego.

Według mapy hydrograficznej oraz mapy sozologicznej w większości obszar opracowania zajmują piaski i skały lite silnie uszczelnione o średniej przepuszczalności.

Konieczność wzmocnienia podłoża zależy przede wszystkim od szczegółowych cech podłoża, rodzaju budowli oraz stawianych wymagań. Warunki geotechniczne na analizowanym terenie związane są z zaleganiem wód na głębokościach pomiędzy 1 a 2 m p.p.t. a w niewielkim obszarze między 2 a 5 m p.p.t. Obszar projektowanego planu stanowi tereny korzystne dla zabudowy. W przypadku lokalizowania kondygnacji podziemnych należy jednak przeprowadzić badania gruntu.

6.3. Zasoby naturalne

Na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż zasobów naturalnych. Na terenie gminy Pszczew położone są geologiczne złoża kredy jeziornej.

6.4. Warunki wodne

Gmina Pszczew położona jest w obrębie zlewni rzeki Warta. Jej podstawę stanowi przepływająca przez obszar gminy rzeka Obra wraz z jej dopływem – Popówką. Dodatkowo sieć hydrologiczną uzupełniają liczne jeziora, w większości wchodzą one wraz z rzeką Obrą w skład Rynny Jezior Pszczewskich.

Niewielki obszar gminy Pszczew, w okolicy wsi Nowe Gorzycko, znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”. Wiek utworów określony jest na trzeciorzęd. Obra wraz z jej dopływem – Popówką. Dodatkowo sieć hydrologiczną uzupełniają liczne jeziora, w większości wchodzą one wraz z rzeką Obrą w skład Rynny Jezior Pszczewskich.

Głębokość zalegania wód gruntowych oscyluje na poziomie od 1 do 2 m p.p.t. na całym terenie opracowania. Na przedmiotowym terenie występują głównie grunty o średniej przepuszczalności, o podłożu z piasku i skał litych silnie uszczelnionych. Na badanym obszarze nie występuje strefa zagrożenia powodzią.

Wody podziemne obszaru gminy Pszczew mają znaczenie użytkowe. Na terenie gminy zlokalizowane są 3 główne ujęcia wody, będące źródłem wody dla sieci wodociągowej. Jakość dostarczanej wody dla mieszkańców jest badana przez Państwowy Inspektorat Sanitarny w Międzyrzeczu.

Jakość wód

Parametry które musi spełniać Główny Zbiornik Wód Podziemnych to: wydajność studni > 70 m³/h, wydajność ujęcia >10000 m³/dobę, liczba zaopatrywanej ludności > 66000, czystość wody niewymagająca uzdatniania lub wymagająca tylko prostego uzdatniania.

Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego zgodnie z regionalizacją wód podziemnych (Paczyński, Sadurski, red., 2007), położony jest w zasięgu Regionu Warty. Natomiast zgodnie z podziałem JCWPd na lata 2016-2021 położony jest w jednolitych częściach wód podziemnych nr 59 oraz w niewielkiej części w obszarze JCWPd nr 41. Na system wodonośny omawianego obszaru składa się piętro



czwartorzędowe. Obejmuje ono poziomy wodonośne występujące na obszarze współczesnych dolin rzecznych, strukturach kopalnych oraz na obszarze wysoczyzn (Michniewicz Wijura i in., 2008). Wysoczyznowy poziom wodonośny związany z piaszczysto-żwirowymi osadami fluwiogłacjalnymi o charakterze pokrywowym (sandy) oraz międzymorenowym (warstwy pod przykryciem glin zwałowych) prowadzi wody o swobodnym reżimie (poziom wód gruntowych) i naporowych (poziom międzyglinowy).

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego z 2012 r. zawartymi w Karcie informacyjnej JCWPd nr 41 oraz 59, ocena stanu obu omawianych JCWPd wynosi: Stan ilościowy -dobry, stan chemiczny – dobry, ogólna ocena stanu JCWPd – dobry, ocena ryzyka niespełnienia celów środowiskowych – niezagrożona.

Obszar opracowania miejscowego planu nie znajduje się w obrębie terenu zagrożonego powodzią.

6.5. Gleby

Gleby gminy Pszczew wykształciły się na skałach akumulacji rzecznej, lodowcowej i wietrznej; są to przede wszystkim piaski różnej granulacji, gliny zwałowe, ropy, torfy oraz muły. W dolinie Obry występują wykształcone mady rzeczne. W związku z przekształceniami środowiska przez człowieka pojawiają się gleby antropogeniczne związane z urbanizacją, składowiskami odpadów, „dzikiego” odłogowania pól uprawnych, emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych i przemysłowych. Na obszarze gminy przeważają gleby kompleksu żytnio-ziemniaczanego.

Podstawowym systemem podziału gleb według kryterium jakości jest bonitacja gleb. Gleby występujące na obszarze gminy w większości zaklasyfikowane zostały do gleb o słabej i średniej jakości. W ogólnej powierzchni gruntów ornych gleby najłabsze (kl. V i VI) stanowią 79 %. Gleby średniej jakości (kl. IV) stanowią 17 % gruntów ornych. Gleby dobre (kl. III) stanowią 4 %, natomiast gleby bardzo dobre (kl. II) oraz gleby najwyższej jakości (kl. I) na terenie gminy nie występują.

Na obszarze opracowania wg mapy zasadniczej i ewidencyjnej dominują gleby klasy IVb, V oraz VI. Są to częściowo grunty zabudowane, jednak większość terenów jest nieutwardzona. W chwili obecnej obszar opracowania jest częściowo zagospodarowany. Wśród budownictwa występuje zabudowa mieszkaniowa. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru projektowanego planu występują tereny upraw rolnych. Na przedmiotowym terenie występują grunty nieużytkowane. Są to tereny biologicznie czynne pokryte zakrzewieniami i zadrzewieniami.

6.6. Szata roślinna i świat zwierzęcy

Na terenie gminy Pszczew lasy stanowią ok. 50 % jej powierzchni, co stanowi poziom znacznie wyższy niż wskaźnik lesistości dla całego kraju (29,6% w 2019 roku). Są to głównie lasy o funkcji ochronnej. Na obszarze znacznej części lasów terenu gminy Pszczew wyznaczono również szlaki turystyczne: piesze, rowerowe i kajakowe.

Na terenach otwartych dominują uprawy rolne, urozmaicone nielicznymi zadrzewieniami i zakrzewieniami, przede wszystkim wzdłuż granicy między polami uprawnymi, ciekami oraz wzdłuż dróg polnych.

Na terenie gminy znajduje się kilka obszarów chronionych, na których znajduje się najwięcej siedlisk gatunków roślin i zwierząt. Są to m.in. Pszczewski Park Krajobrazowy, Obszary Chronionego Krajobrazu: Rynna Paklicy i Ołoboku, Gorzycko, Dolina Obry, I (Międzyrzecz-Trzciel), H(Międzychód), rezerwat przyrody Jeziora Gołyńskie, użytki ekologiczne: Nad Gołyniem, Oczko, Nad Jeziorem Stobno, Nad Obrą, Użytek ekologiczny w Świechocinie oraz pomniki przyrody.

W granicach obszaru opracowania nie znajdują się siedliska leśne, więc zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1161 ze zm.) oraz klasyfikacją w ewidencji gruntów, teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Fauna na obszarze opracowania charakteryzuje się dominacją gatunków występujących na obszarach pojezierzy kraju i jest powiązana ściśle z siedliskiem, w jakim się znajduje. Siedlisko to tworzy przede wszystkim szata roślinna i stopień przekształcenia krajobrazu.

Najważniejszymi obszarami dla występowania fauny na terenie gminy są obszary Natura 2000. Spośród gatunków ptaków wymienionych w załączniku I Dyrektywy Ptasiej na tym terenie występują m.in.



bąk, bielik, błotniak stawowy, bocian biały, bocian czarny, derkacz, dzięcioł czarny, gąsiorek, jarzębatka, kania czarna, kania ruda, lerka, orlik krzykliwy, trzmielojad, zimorodek oraz żuraw. Ponadto występują ssaki: bóbr europejski i wydra, a także ryba koza.

Różnorodność krajobrazów na terenie gminy wpływa zdecydowanie pozytywnie na potencjalną obecność zwierząt w tym miejscu. Obecność siedlisk leśnych, otwartych oraz wodnych powoduje zwiększenie mnogości i liczebności występowania rozmaitych gatunków zwierząt. Migracje niektórych z nich, głównie zwierząt lądowych, mogą być ograniczone przez obecność traktów komunikacyjnych. Z powodu stosunkowo niskiej urbanizacji i dotychczasowego niewielkiego przekształcenia terenu na obszarze opracowania mogą czasowo przebywać w jego granicach. Obszar projektowanego planu nie posiada żadnych barier dla bytowania na tym terenie gatunków ptactwa.

6.7. Krajobraz

Analizowane tereny znajdują się w krajobrazie otwartym, wiejskim, w niewielkim stopniu przekształconym przez działalność człowieka. Charakteryzuje się on obecnością rozproszonej zabudowy mieszkaniowej wraz otaczającymi je terenami uprawnymi upraw rolnych. Na terenie opracowania nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną konserwatorską, wpisane do gminnej ewidencji bądź rejestru zabytków. Obszar charakteryzuje się stosunkowo płaską powierzchnią terenu.

6.8. Klimat lokalny, stan powietrza atmosferycznego oraz klimat akustyczny

Klimat lokalny, podobnie jak na terenie całego województwa pozostaje pod wpływem oceanicznym w znacznie większym stopniu niż w województwach położonych dalej na wschód, w których odczuwalny jest większy wpływ suchego powietrza kontynentalnego.

Obszar opracowania jest jednym z suchszych regionów Polski, gdyż średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi ok 550 mm. Natomiast średnia temperatura powietrza dla całego roku wynosi ok. + 8°C. Sezon wegetacyjny trwa tutaj około 220 dni, a ze względu na bliskość dużej ilości jezior i rzeki długość okresy bezprzymrozkowego jest wydłużony do 160-170 dni. Ostatnie przymrozki można zaobserwować w okolicach 30 maja, a jesienią pierwsze ok. 10 października. Pokrywa śnieżna zalega maksymalnie 60 do 80 dni w ciągu roku. Spływające wody roztopowe nie stwarzają zagrożenia powodziowego na terenie gminy. W okresie letnim nasłonecznienie wynosi około 7-7,5 m.

Jakość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza gmina Pszczew położona jest w zasięgu strefy lubuskiej dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i benzeny, pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz zawartego w tym pyłu ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM_{2,5}. „Raport o stanie środowiska w województwie lubuskim za lata 2016-2017” opracowana przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Zielonej Górze w 2018 roku wykazała, że strefa lubuska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, tlenków azotu, ołowiu, benzeny, tlenku węgla, pyłu PM₁₀, pyłu PM_{2,5} oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu, ozonu oraz benzo(a)pirenu została zakwalifikowana w klasie C.

Kwalifikacja do klasy A oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych. Kwalifikacja do klasy B oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomów dopuszczalnych, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji. Kwalifikacja do klasy C oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe.

Kwalifikacja strefy lubuskiej do klasy C nastąpiła w wyniku występowania w ciągu roku ponadnormatywnej ilości przekroczeń dopuszczalnego średniodobowego stężenia pyłu zawieszonego PM₁₀, ponadto przekroczenie wartości docelowej stężenia średniorocznego benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM₁₀ oraz ponadnormatywną liczbę dni (średnia z 3 lat) ze stężeniem ozonu powyżej 120 µg/m³ – w 2016 r. W 2017 roku występowały w ilości ponadnormatywnej przekroczenia dopuszczalnego średniodobowego



stężenia pyłu zawieszonego PM₁₀, przekroczona została docelowa wartość stężenia średniorocznego arsenu oraz przekroczono wartość docelową stężenia średniorocznego benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM₁₀.

Dla obszarów wykazujących przekroczenia poziomów dopuszczalnych zostały opracowane programy ochrony powietrza wskazujące kierunki działań niezbędnych do przywrócenia standardów jakości powietrza.

Klimat akustyczny

Pod względem komfortu akustycznego na terenie opracowania nie występuje lokalne źródło hałasu, które mogłyby powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla pory dziennej i nocnej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w *sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. 2014r., poz. 112). Przy projektowaniu zagospodarowania terenu oraz jego funkcji na terenie objętym projektem planu miejscowego należy uwzględnić emisję hałasu i przewidzieć działania ochronne.

6.9. Obiekty i obszary cenne przyrodniczo objęte ochroną

Na terenie gminy Pszczew według Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody prowadzonym przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska znajdują się: 3 obszary Natura 2000 (z czego 2 stanowią obszary powołane na podstawie Dyrektywy Ptasiej, a jeden na podstawie Dyrektywy Siedliskowej), 3 parki krajobrazowe, 5 obszarów chronionego krajobrazu, rezerwat przyrody, 5 użytków ekologicznych oraz 20 pomników przyrody.

Teren opracowania miejscowego planu znajduje się dwóch obszarach Natura 2000: „Jeziora Pszczewskie i Dolin Obry” (PLB080005) oraz „Rynna Jezior Obrzańskich” (PLB080002). A także na obszarze Pszczewskiego Parku Krajobrazowy.

Obszar Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolin Obry” (PLB080005 – obszar specjalnej ochrony ptaków), o powierzchni 14793,3 ha to rozległe obniżenie pomiędzy Wielkopolską a Ziemią Lubuską, tzw. Bruzda Zbąszyńska, rozdzielająca Pojezierze Łagowskie od Pojezierza Poznańskiego. Ponad 30% powierzchni obszaru stanowią wody i powiązane z nimi siedliska takie jak: torfowiska, podmokłe łąki, bagna, szuwały oraz lasy łęgowe i bagienne. Obszar charakteryzuje się skomplikowanym układem hydrograficznym: Obra wcina się w południkowo zorientowaną rynnę, przepływa przez szereg jezior, w tym największe Jez. Zbąszyńskie (742 ha). Jeziora dolin rz. Obry są płytkie (średnia głębokość 1-2 m), dość znacznie zeutrofizowane, otoczone rozległymi obszarami torfowisk niskich i przejściowych, a także lasami łęgowymi. W części północnej obszaru, znajduje się ciąg jezior nieco głębszych i mniej zeutrofizowanych. Lesistość obszaru jest duża, wynosi ok. 45%, z przeważającym udziałem lasów iglastych (borów sosnowych). W ostoi utrzymują się też rozległe połacie łąk i pastwisk. Zaludnienie w tym rejonie jest niewielkie, a w gospodarce dominuje leśnictwo, rolnictwo oraz ekstensywna hodowla ryb (Kondracki 2002, Jermaczek 2010).

Obszar Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” (PLB080002 – specjalny obszar ochrony siedlisk) o powierzchni 15305,7 ha to rozległe obniżenie pomiędzy Wielkopolską a Ziemią Lubuską, tzw. Bruzda Zbąszyńska, rozdzielająca Pojezierze Łagowskie od Pojezierza Poznańskiego. Ponad 30% powierzchni Obszaru stanowią wody i powiązane z nimi siedliska – torfowiska, podmokłe łąki, bagna, szuwały i lasy łęgowe i bagienne. Obszar charakteryzuje się skomplikowanym układem hydrograficznym. W jego południowej części Obra wcina się w południkowo zorientowaną rynnę, przepływając przez szereg jezior, w tym największe Jez. Zbąszyńskie (742 ha). Jeziora doliny Obry są płytkie (średnia głębokość 1 – 2 m), silnie zeutrofizowane, otoczone rozległymi obszarami bagiennymi i lasami. Na kilku z nich (Wielkie, Lutol, Chobienickie) występują zalesione wyspy. W części północnej, poza doliną Obry, znajduje się ciąg jezior nieco głębszych, słabiej zeutrofizowanych, a nawet mezotroficznych. Lesistość obszaru jest znaczna, wynosi około 45%, przeważają lasy sosnowe. Zaludnienie jest niewielkie, w gospodarce dominuje leśnictwo, rolnictwo oraz hodowla ryb. W ostatnich latach wzrasta, istotna z punktu widzenia ochrony ptaków, presja rekreacji i zabudowy lotniskowej terenu. Obszary i obiekty chronione: rezerwa-ty przyrody Dąbrowa na Wyspie, Jeziora Gołyńskie, Jezioro Wielkie, Wyspa na Jez. Chobienickim, Pszczewski Park Krajobrazowy oraz obszary chronionego krajobrazu.

Pszczewski Park Krajobrazowy utworzony został 25 kwietnia 1986 r. uchwałą nr XI/63/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gorzowie Wielkopolskim (Dz. U. Woj. Gorz. Nr 9, poz. 105 z 1986 r.). Park obejmuje teren o powierzchni całkowitej 12220,0 ha, znajdujący się na obszarach gmin w powiecie międzyrzeckim: Pszczew, Trzciel, Przytoczna, Międzyrzecz. Park obejmuje w całość otulina o powierzchni 33 080 ha, której zadaniem jest eliminowanie negatywnych wpływów zewnętrznych na obszar parku. Głównym



celem utworzenia Parku jest ochrona i zachowanie walorów krajobrazowych, jego wartości przyrodniczych, kulturowych i dydaktycznych. W 64 % teren Parku porośnięty jest lasami, o przewadze drzewostanów sosnowych. Spotyka się tu również fragmenty lasów liściastych. Na obszarze Parku i otuliny znajduje się ponad 50 jezior o powierzchni powyżej 1 ha. Cennym elementem krajobrazu Parku i jego otuliny są zabytki kultury materialnej. Wyróżniamy różne typy krajobrazu (morenowy, sandrowy, dolinny). Znajdują się tutaj dogodne warunki lęgowe jak i podczas wędrówek dla ptactwa wodnego.

Obszar Chronionego Krajobrazu „Gorzycko”, o powierzchni 8 720 ha; fragment położony na terenie gmin: Pszczew (7 690 ha) i Przytoczna (1 030 ha). Obszary chronionego krajobrazu to tereny, które są chronione ze względu na krajobraz wyróżniający się zróżnicowanymi ekosystemami. Będącymi jednocześnie wartościowymi ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb turystycznych i wypoczynkowych lub pełnione funkcje korytarzy ekologicznych.

Środowiska przyrodnicze na terenie gminy mają określone znaczenie w sieci powiązań przyrodniczych. I tak wszelkie struktury liniowe, pasmowe pełnią rolę lokalnych ciągów ekologicznych, a struktury punktowe, skupiska zieleni pełnią rolę lokalnych węzłów ekologicznych.

OCENA ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU

7. Ocena rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych i innych ustaleń projektu planu

7.1. Cel opracowania projektu planu

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wywołanego uchwałą Nr XXXI/242/2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 stycznia 2021 r.) jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym w chwili obecnej obowiązuje już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwalony uchwałą Nr XXXVI/227/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 3 kwietnia 1998 r.). Opracowywanie planu odbyło się przy zachowaniu odpowiednich rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych i zasad zagospodarowania, z uwzględnieniem walorów krajobrazowych, wymogów ładu przestrzennego i ochrony środowiska. Co będzie skutkowało możliwością realizacji założeń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew. Uchwalenie planu miejscowego umożliwi przekształcenie zagospodarowania oraz uzyskanie stosowych pozwoleń. Przyczyni się do rozwoju zasobów usługowych na terenie gminy. Jednocześnie plan dostosowuje sposób zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych, zapewniając trwałość procesów i odnawialność zasobów przyrodniczych.

Obecnie na analizowanym terenie opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla którego opracowywany obszar został przeznaczony pod tereny mieszkalnictwa jednorodzinne (MJ). Według obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew uchwalonym Uchwałą Nr XXXVIII/267/06 Rady Gminy Pszczew z dnia 22 czerwca 2006 r. wraz z późniejszymi zmianami, dla terenu wskazanego do uchwalenia mpzp przewidziana została funkcja: tereny komercyjnych usług turystycznych oraz drogi wojewódzkiej lub krajowej.

7.2. Ustalenia projektu planu

W ww. projekcie planu ustalono następujące przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: MN;
- teren zieleni naturalnej: ZO;
- teren dróg publicznych – klasy lokalnej: KDL;
- teren dróg publicznych – klasy dojazdowej: KDD;

Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze istniejące na przedmiotowym terenie, określone w rozdziale 5 i 6 niniejszej prognozy, do najważniejszych przesłanek projektu planu należą zapisy stanowiące podstawę do stworzenia optymalnego rozwiązania funkcjonalno – przestrzennego. Ze względu na obecne zainwestowanie terenu oraz jego sąsiedztwo, możliwym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną, na którą w obszarze planu składają się fragmenty dróg klasy lokalnej i dojazdowej.

W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:



- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- b) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- c) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosowanie nasadzeń drzew dopasowanych siedliskowo;
- d) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) dla całego obszaru objętego opracowaniem znajdującego się w obszarze Natura 2000 PLH080002 Rynna Jezior Obrzańskich, w obszarze Natura 2000 PLB080005 Jeziora Pszczewskie i Doliny Obry oraz w obszarze Pszczewskiego Parku Krajobrazowego postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony przed hałasem i komfortu akustycznego w środowisku ustalono nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dla terenu oznaczonego symbolem MN, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Ponadto w projekcie planu znajdują się zapisy określające szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. W zapisach tych określono poprzez wysokość zabudowy oraz powierzchnię zabudowy, intensywność zagospodarowania. Jednocześnie w projekcie zapisana jest minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach dopuszczających zabudowę oraz inne zainwestowanie. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono: lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia lub pozyskaną w odnawialnych źródłach energii, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi, zagospodarowanie odpadów zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren lub do rowów melioracyjnych lub kanalizacji deszczowej, zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o przepisy odrębne, a zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł energii. Dopuszczono również zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych, możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych, słupowych, a także lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podjęto ustaleń z uwagi na brak występowania ww. uwarunkowań na obszarze opracowania.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz



dóbr kultury współczesnej ustalono dla całego obszaru objętego planem w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Pozytywnie należy ocenić zapisy uściślające warunki ochrony środowiska przyrodniczego oraz kształtowania ładu przestrzennego.

7.3. Powiązanie ustaleń projektu planu z innymi dokumentami oraz sposób realizacji celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i krajowym.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. nakłada obowiązek nie naruszania przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jednocześnie studium jako dokument wyrażający politykę przestrzenną na szczeblu lokalnym musi być zgodny z polityką przestrzenną prowadzoną na szczeblu wojewódzkim, a ta z krajową polityką przestrzenną. Wzajemne powiązanie tych dokumentów zapewnia spójne i całościowe kształtowanie przestrzeni oraz umożliwia przeprowadzanie inwestycji strategicznych w skali krajowej.

Według obowiązującego Studium ... dla terenu wskazanego do uchwalenia mpzp przewidziana została funkcja: tereny komercyjnych usług turystycznych oraz drogi wojewódzkiej lub krajowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowany do obowiązującego Studium... poprzez projektowane przeznaczenie terenów.

Obecnie na analizowanym terenie opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla którego opracowywany obszar został przeznaczony pod tereny mieszkalnictwa jednorodzinne (MJ).

Uchwalenie planu przyczyni się do stworzenia warunków umożliwiających inwestycje na projektowanym obszarze, a także dostosowanie zapisów do aktualnych przepisów prawa. Projektowane funkcje nawiązują do istniejącego przeznaczenia opracowywanego terenu jak i terenów sąsiednich.

Ważnymi dokumentami, mającymi wpływ na ochronę środowiska przyrodniczego na szczeblu gminnym są lokalne programy ochrony środowiska oraz od 1 stycznia 2012 r. wojewódzkie plany gospodarki odpadami. Na obszarze gminy obowiązuje m.in. „Program Ochrony Środowiska dla powiatu Międzyrzeckiego na lata 2018-2021 z perspektywą na lata 2022-2025” oraz „Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Pszczew”. Zapisy w zakresie ochrony środowiska i gospodarki odpadami są dostosowane do obowiązującego prawa lokalnego.

Sejmik Województwa Lubuskiego w dniu 18 czerwca 2018 r. przyjął uchwałę Nr XLVI/732/18 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa lubuskiego, z wyłączeniem miasta Zielona Góra oraz miasta Gorzów Wielkopolski, ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Zakazy oraz ograniczenia dotyczą instalacji w których następuje spalanie paliw stałych, o których mowa w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.). Zapisy uchwały wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 roku.

Ze względu na przynależność Polski do Unii Europejskiej Polska zobowiązana jest do przestrzegania prawa Unii oraz brania udziału w działaniach zapobiegawczych i regulujących w zakresie ochrony środowiska. Zadania priorytetowe to przede wszystkim: przeciwdziałanie zmianom klimatu, ochrona różnorodności biologicznej, ograniczenie wpływu zanieczyszczenia na zdrowie oraz lepsze wykorzystanie zasobów naturalnych. Tworząc zapisy planu miejscowego należy uwzględniać cele ochrony środowiska wynikające z dokumentów rangi międzynarodowej. Należą do nich m.in.:

1. dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (t.j. Dz. Urz. UE L 158 z 10.06.2013),
2. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. Urz. WE L 197 z 21.07.2001),
3. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/4/WE z dnia 28 stycznia 2003 r. w sprawie publicznego dostępu do informacji dotyczących środowiska i uchylającej dyrektywę Rady 90/313/EWG (Dz. Urz. WE L 41 z 14.02.2003),



4. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/35/WE z dnia 26 maja 2003 r. przewidującej udział społeczeństwa w odniesieniu do sporządzania niektórych planów i programów w zakresie środowiska oraz zmieniającej w odniesieniu do udziału społeczeństwa i dostępu do wymiaru sprawiedliwości dyrektywy Rady 85/337/EWG (t.j. Dz. Urz. UE L 344 z 17.12.2016),
5. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/75/UE z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie emisji przemysłowych (zintegrowane zapobieganie zanieczyszczeniom i ich kontrola) (Dz. Urz. UE L 334/17 z 17.12.2010),
6. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko (Dz. Urz. UE L 124 z 25.04.2014).

Ponadto są to ustalenia wynikające z szeregu konwencji międzynarodowych, a szczególnie z konferencji ONZ w Rio de Janeiro z 1992 r. zawartych w ramowej konwencji w sprawie zmian klimatu. Działania na rzecz ochrony krajobrazu określa m.in. Europejska Konwencja Krajobrazowa, sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r. (Dz.U. 2006 nr 14 poz. 98).

Zapisy powyższych przepisów zostały przede wszystkim uwzględnione w procedurze sporządzania miejscowego planu, który wymaga opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania planów i programów. Niniejszy dokument dodatkowo, oprócz samego projektu planu, podlega ocenie społeczeństwa i jest dostępny do wglądu w trakcie sporządzania planu, jak i po jego zakończeniu. Ponadto społeczność może składać zarówno wnioski, jak i uwagi do tego dokumentu. Prognoza zawiera opis metod analiz skutków realizacji ustaleń miejscowego planu na środowisko oraz sposób oddziaływania zapisów planu na poszczególne komponenty środowiska. Jednocześnie integralną częścią każdego planu jest pisemne podsumowanie uzasadniające wybór przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych oraz zawierające propozycje metod przeprowadzania monitoringu realizacji ustaleń planu i jego częstotliwość.

Na poziomie krajowym strategiczne cele ochrony środowiska, oparte o prawo międzynarodowe, zawarte są w dokumentach rządowych takich jak: II Polityka Ekologiczna Państwa, Polityka ekologiczna Państwa na lata 2003-2006 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2007-2010, w uaktualnianej Polityce ekologicznej Państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016 oraz w Polityce Ekologicznej Państwa 2030.

Polska polityka ekologiczna opiera się na konstytucyjnej zasadzie zrównoważonego rozwoju, co powoduje, że musi być uwzględniana we wszystkich dokumentach strategicznych i programach, mających wpływ na środowisko. Jednocześnie zgodnie z art. 74 Konstytucji RP nakłada to obowiązek dbałości o środowisko na instytucje publiczne. Celem podstawowym II Polityki ekologicznej jest zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego kraju (mieszkańców, infrastruktury społecznej i zasobów przyrodniczych), przy założeniu, że strategia zrównoważonego rozwoju Polski pozwoli na wdrażanie takiego modelu tego rozwoju, który zapewni na tyle skuteczną regulację i reglamentację korzystania ze środowiska, aby rodzaj i skala tego korzystania realizowane przez wszystkich użytkowników nie stwarzały zagrożeń dla jakości i trwałości przyrodniczych zasobów.

W maju 2003 r. Sejm RP przyjął dokument „Polityka ekologiczna państwa na lata 2003-2006 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2007-2010” stanowiący uszczegółowienie „II Polityki ekologicznej Państwa” z 2000 r. Natomiast w maju 2009 r. został przyjęty dokument „Polityka ekologiczna państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016”.

Dokument ten jest dostosowaniem wcześniejszego dokumentu do zmian w prawodawstwie polskim i wspólnotowym w zakresie ochrony środowiska. Kierunki działań określone w celach średniookresowych do 2016 r. mają stać się odpowiedzią na przywrócenie właściwej roli planowaniu przestrzennemu, w szczególności w zakresie lokalizacji nowych inwestycji. Cele szczegółowe polityki ekologicznej państwa ujęto w dwóch grupach: w sferze racjonalnego użytkowania zasobów naturalnych (np. racjonalizację użytkowania wody, ochronę zasobów kopalin, wzbogacenie i racjonalną eksploatację zasobów leśnych, ochronę gleb itd.) i w zakresie jakości środowiska. Cele dotyczące jakości środowiska odnoszą się w



szczegółności do gospodarowania odpadami, stosunków wodnych i jakości wód, jakości powietrza, zmiany klimatu, hałasu i promieniowania, nadzwyczajnych zagrożeń środowiska, a także różnorodności biologicznej i krajobrazowej.

W lipcu 2019 r. Rada Ministrów przyjęła dokument „Polityka ekologiczna państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej”. Dokument rozwija i doprecyzowuje zapisy zawarte w średniookresowej Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju. Celem głównym dokumentu jest rozwój potencjału środowiska na rzecz obywateli i przedsiębiorców i jest zbieżny z celem SOR. Cele szczegółowe zostały ujęte w trzech grupach: środowisko i zdrowie poprzez poprawę jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego, środowisko i gospodarka poprzez zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska oraz środowisko i klimat poprzez łagodzenie zmian klimatu i adaptację do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych, uzupełnione dodatkowo przez cele horyzontalne dotyczące edukacji ekologicznej oraz efektywności funkcjonowania instrumentów środowiska. Dla każdego z celów szczegółowych wyszczególniono kierunki interwencji, w przypadku celu środowisko i zdrowie są to: zrównoważone gospodarowanie wodami, w tym zapewnienie dostępu do czystej wody dla społeczeństwa i gospodarki oraz osiągnięcie dobrego stanu wód, likwidacja źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza lub istotne ich zmniejszenie, ochrona powierzchni ziemi, w tym gleb oraz przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska i zapewnienie bezpieczeństwa biologicznego, jądrowego i ochrony radiologicznej. Dla celu środowisko i gospodarka kierunkami działań są: zarządzanie zasobami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego poprzez ochronę i poprawę stanu różnorodności biologicznej i krajobrazu, wspieranie wielofunkcyjnej i trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, gospodarka odpadami w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym, zarządzanie zasobami geologicznymi poprzez opracowanie i wdrożenie polityki surowcowej państwa oraz wspieranie wdrażania ekoinnowacji. Dla celu środowisko i klimat działania mają być przeprowadzane w kierunku przeciwdziałania zmianom klimatu oraz adaptacji do zmian klimatu i zarządzaniem ryzykiem klęsk żywiołowych.

Projekt planu powiązany jest z powyższym dokumentem, m. in. poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:

1. ochrony gleb (zapis o: zagospodarowaniu mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi);
2. jakości wód powierzchniowych (zapisy o: zaopatrzeniu w wodę z sieci wodociągowej, zaopatrzeniu w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej);
3. gospodarowania odpadami (zapis o: zagospodarowaniu odpadów zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi);
4. jakości powietrza (zapisy o: zaopatrzeniu w ciepło z indywidualnych źródeł energii cieplnej, zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego).

Ponadto w dniu 6 listopada 2015 r. Rada Ministrów uchwaliła „Program ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Planem działań na lata 2015-2020”. Dokument ten zakłada kompleksową i uwzględniającą wszelkie najistotniejsze potrzeby zachowania różnorodności biologicznej realizację zobowiązań wynikających z zawartych przez Polskę zobowiązań międzynarodowych oraz efektywną ochronę i zrównoważone użytkowanie zasobów przyrody. Jest to także kontynuacja i rozwinięcie analogicznego dokumentu zatwierdzonego przez Radę Ministrów w dniu 26 października 2007 roku.

Opracowywany projekt planu miejscowego musi być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz planami i programami przyjętymi w gminie. Natomiast dokumenty te jak zostało to wyżej wspomniane są dostosowywane do zapisów krajowych polityk i strategii opartych na standardach i przepisach wspólnotowych oraz przyjętych przez Polskę konwencjach międzynarodowych.



Analizowany projekt planu uwzględnia te zapisy poprzez poddanie go ocenie oddziaływania na środowisko, jaką jest także opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko skutków ustaleń miejscowego planu. Jednocześnie w procedurze sporządzania planu, jak i prognozy zapewniony jest dostęp społeczeństwa i możliwość konsultacji obu dokumentów. Przeanalizowano również wszystkie aspekty środowiskowe, takie jak wpływ na obszary Natura 2000, które występują w granicach obszaru opracowania. Dodatkowo w zakresie prognozy został określony monitoring realizacji ustaleń planu i ich wpływ na środowisko przyrodnicze. Jednocześnie określając w projekcie planu szczegółowe parametry zagospodarowania terenu i jego przeznaczenie wzięto pod uwagę możliwości przyjęcia nowej zabudowy na dany obszar oraz jego chłonność środowiskową, co zawiera się we wskaźnikach powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz wskaźniku intensywności zabudowy.

7.4. Skutki braku realizacji ustaleń projektu planu

Brak udziału człowieka i nieumiejętne kształtowanie właściwych procesów ekologicznych w dłuższej perspektywie czasowej może doprowadzić na danym terenie do postępującej degradacji zarówno środowiska przyrodniczego, jak i krajobrazu. Może to być spowodowane m.in. niepodlegającym kontroli rozwojem różnego rodzaju działalności człowieka niszczącej środowisko, wzrostu zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w obrębie zabudowy, ze względu na korzystanie z nieekologicznych systemów grzewczych bądź wzrostu zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych ze względu na użytkowanie często nieszczelnych zbiorników. Ponadto brak całościowego podejścia do zagospodarowania tego obszaru mógłby doprowadzić do wprowadzenia zabudowy odbiegającej estetyką od pożądanej oraz zbyt intensywniej.

Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób uporządkowany, zapewniając jednocześnie przestrzeganie obecnie obowiązujących przepisów oraz standardów ochrony środowiska. Nieuchwalenie planu miejscowego, w dłuższym okresie, mogłoby doprowadzić do uniemożliwienia realizacji pożądanych inwestycji dla lokalnej społeczności. W chwili obecnej na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Rozwój zagospodarowania tego terenu był regulowany poprzez nieuszczegółowione zapisy w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania oraz nieuwzględnienie aktualnego sposobu użytkowania tego terenu. Należy zauważyć, że zbyt intensywne zainwestowanie poszczególnych terenów wiąże się z trwałym uszczelnieniem znacznych powierzchni, a to wpływa na zmniejszenie zdolności infiltracyjnych gruntów. Natomiast zwiększenie odpływu powierzchniowego wody skutkuje słabszym zasilaniem lokalnych zasobów wodnych. Dlatego tak ważne jest wyprzedzenie zamierzeń inwestycyjnych całościowym dokumentem planistycznym. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1161 ze zm.) oraz klasyfikacją w ewidencji gruntów, teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

7.5. Istotne dla projektu planu zapisy zawarte w ustawach

Projekt planu zawiera istotne z punktu widzenia ochrony środowiska i krajobrazu, zapisy wynikające z ustawy *Prawo ochrony środowiska* z dnia 27 kwietnia 2001 r. Zgodnie z art. 72 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, m.in. poprzez:

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



Ustawa ta wskazuje na zakres zagadnień, które należy w planie uwzględnić, a analizowany projekt planu, odpowiednio do zakresu i problemów, które reguluje, spełnia warunki ustawowe. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w projekcie planu ustala się m. in.

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- b) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- c) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosowanie nasadzeń drzew dopasowanych siedliskowo;
- d) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) dla całego obszaru objętego opracowaniem znajdującego się w obszarze Natura 2000 PLH080002 Rynna Jezior Obrzańskich, w obszarze Natura 2000 PLB080005 Jeziora Pszczewskie i Doliny Obry oraz w obszarze Pszczewskiego Parku Krajobrazowego postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustawa *Prawo ochrony środowiska* w art. 73 ust. 1 stanowi, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać ograniczenia wynikające z:

- 1) ustanowienia szczególnych form ochrony przyrody,
- 2) utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych,
- 3) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją,
- 4) ustalenia w trybie przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.), warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z art. 114. ust. 1. ustawy *Prawo ochrony środowiska* przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, różnicując tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, wskazuje się, które z nich należą do terenów przeznaczonych (art. 113 ust. 2 pkt 1 *ustawy ooś*):

- a) pod zabudowę mieszkaniową,
- b) pod szpitale i domy opieki społecznej,
- c) pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) na cele uzdrowiskowe,
- e) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- f) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

i dla których przepisami odrębnymi¹ ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

W zakresie ochrony przed hałasem ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających zgodnie z ww przepisami tj.: dla terenu oznaczonego symbolem MN, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

W zakresie zasad gospodarki wodno-ściekowej określonych ustawą *Prawo wodne* z dnia 18 lipca 2001 r. w projekcie planu ustalono: zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren lub do rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej.

¹rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014, poz. 112)



W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podjęto ustaleń z uwagi na brak występowania uwarunkowań w tym zakresie na obszarze objętym opracowaniem.

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

- utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
- zachowanie różnorodności biologicznej,
- zachowanie dziedzictwa geologicznego i paleontologicznego,
- zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony,
- ochrona walorów krajobrazowych, zieleni w miastach i wsiach oraz zadrzewień,
- utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody,
- kształtowanie właściwych postaw człowieka wobec przyrody przez edukację, informowanie i promocję w dziedzinie ochrony przyrody.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podjęto ustaleń.

Ustalenia analizowanego projektu planu nie powinny negatywnie wpływać na gatunki oraz siedliska przyrodnicze występujące na tych obszarach, gdyż uściślają w zakresie ochrony przyrody warunki, na jakich ma odbywać się zagospodarowanie terenu.

Analizowany projekt planu realizuje inne cele ustawy o ochronie przyrody poprzez m.in.: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych funkcji terenu.

Ochrona środowiska związana jest z różnymi dziedzinami działalności ludzkiej. Dodatkowo występują ustawy, regulujące w sposób szczegółowy zakres i zasady tej ochrony – takie jak: *Prawo łowieckie*, *ustawa o ochronie zwierząt*, *ustawa o lasach*, *ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

7.6. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu

Wśród istniejących i potencjalnych problemów ochrony środowiska w gminie Pszczew, które dotyczą także terenu objętego opracowaniem wymienić należy m. in.:

- zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych, przede wszystkim poprzez niewłaściwie prowadzoną gospodarkę rolną,
- występowanie charakterystycznych dla terenów zabudowanych gleb antropogenicznych – przekształconych w wyniku działalności człowieka,
- zanieczyszczenia powietrza oraz zagrożenia związane z generowaniem hałasu z terenów komunikacyjnych,
- emisja zanieczyszczeń ze źródeł punktowych – gospodarstw domowych.

Opracowywany dokument odnosi się do terenu położonego w obrębie geodezyjnym Pszczew, w centralnej części gminy Pszczew. Na działce istnieje zabudowa mieszkaniowa oraz tereny ogrodu i zieleni nieurządzonej. Dla takiego zagospodarowania terenów istotne jest zapewnienie ciągłości i różnorodności biologicznej, ograniczenie zanieczyszczeń przenikających do gleby oraz powietrza, a także zapewnienie odpowiedniego komfortu akustycznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Projekt planu zmienia obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego oraz obejmuje tereny zainwestowane, dostosowując je do obecnie obowiązujących przepisów oraz standardów ochrony środowiska.



8. Ocena oddziaływania na komponenty środowiska i zagrożenia dla środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu planu

8.1. Oddziaływanie na rzeźbę terenu i gleby

Na obszarze opracowania mogą wystąpić zmiany w rzeźbie terenu w przypadku sytuowania nowej zabudowy. Obszar opracowania stanowią tereny częściowo przekształcone przez człowieka, na opracowywanym terenie występuje przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, uzupełniona przez zabudowę towarzyszącą. Zapisy projektowanego planu pozwalają na modyfikację formy istniejącej zabudowy terenu. Wszelkie przekształcenia, prowadzące do wprowadzenia nowego zainwestowania, w postaci nowych budynków i obsługującej je infrastruktury komunikacyjnej, wiążą się jednak z nieodwracalnym zniszczeniem powierzchni ziemi i gleby. Mogą w ten sposób powstawać nowe formy antropogeniczne, takie jak: zwałowiska, nasypy, powierzchnie niwelowane. Z tego powodu ważnymi zapisami projektu planu są ustalenia określające maksymalne powierzchnie zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnych. Pozwolą one na pozostawienie niezabudowanych obszarów o nienaruszonej powierzchni terenu i zbliżonym do naturalnego podłożu gruntowym.

Ponadto prace ziemne związane z fundamentowaniem budynków powodują powstawanie mas ziemnych, które należy odpowiednio zagospodarować. Masy ziemne pochodzące z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8.2. Oddziaływanie na warunki podłoża

W wyniku wprowadzonego zapisami projektu planu zainwestowania warunki podłoża na przedmiotowym obszarze mogą ulec pewnym zmianom, w wypadku modyfikacji i przebudowy, bądź rozbudowy istniejących obiektów budowlanych na analizowanym terenie. W miejscach wprowadzenia zabudowy i lokalizacji elementów infrastruktury technicznej i dojazdów nastąpi uszczelnienie powierzchni kosztem obszarów biologicznie czynnych, zmiany te będą zachodziły wyłącznie w granicach obszaru opracowania.

Pod względem warunków geologiczno-inżynierskich przedmiotowy teren nie przedstawia większych trudności dla sytuowania budynków. Niemniej jednak wskazane byłoby, podczas wprowadzania nowych inwestycji, wszelkie prace zmieniające kształt terenu i wpływające na nośność gruntów, poprzedzać szczegółowymi badaniami geotechnicznymi, wykonywanymi zgodnie z przepisami szczególnymi (rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463)).

8.3. Oddziaływanie na warunki wodne

Wprowadzone ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym istniejących warunków wodnych. W zapisach planu ustalono: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren lub do rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustalono dla całego obszaru opracowania planu znajdującego się w obszarze Natura 2000 PLB080005 Jeziora Pszczewskie, w obszarze Natura 2000 PLH080002 Rynna Jezior Obrzańskich i Doliny Obry oraz w obszarze Pszczewskiego Parku Krajobrazowego postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu nie wpłyną negatywnie na racjonalne wykorzystanie zasobów wodnych gminy Pszczew. Nie przewiduje się ich zmniejszenia w skutek realizacji planu. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie w



sposób kontrolowany, bo z sieci wodociągowej, natomiast zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonym na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 18 października 2016 r. przez Prezesa Rady Ministrów do głównych celów środowiskowych dla JCWPd wg art. 38e ust. 1 ustawy – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.) należą:

- zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń,
- zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu,
- ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

Obecnie funkcjonuje „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonym na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 18 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1967).

Dla spełnienia wymogu niepogarszania stanu części wód podziemnych, dla części wód będących w co najmniej dobrym stanie chemicznym i ilościowym, celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu.

Natomiast dla wód powierzchniowych oraz obszarów chronionych cele środowiskowe zostały oparte na wartościach granicznych poszczególnych wskaźników fizykochemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych określających stan ekologiczny wód powierzchniowych oraz wskaźników chemicznych świadczących o stanie chemicznym wody, odpowiadających warunkom osiągnięcia przez te wody dobrego stanu, z uwzględnieniem kategorii wód, wg rozporządzenia w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych. Ustalono dla jednolitych części wód, będących obecnie w bardzo dobrym stanie/potencjale ekologicznym, że celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu/potencjału. Ponadto, ustalając cele uwzględniono także różnicę pomiędzy naturalnymi, a silnie zmienionymi oraz sztucznymi częściami wód. Dla naturalnych części wód celem będzie osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego, dla silnie zmienionych i sztucznych części wód – co najmniej dobrego potencjału ekologicznego. Ponadto dla obu przypadków w celu osiągnięcia dobrego stanu/potencjału konieczne będzie dodatkowo utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego. Dla obszarów chronionych funkcjonujących w obszarach dorzeczy, nie zostały podwyższone powyższe cele środowiskowe z uwagi na częstokroć wyższe wymagania w stosunku do wartości granicznych wskaźników jakości wody przyjętych jako wartości graniczne dla dobrego stanu ekologicznego bądź dobrego lub powyżej dobrego potencjału ekologicznego wód, niż w poszczególnych aktach prawa, regulujących sposób postępowania i wymagania co do wód w obrębie obszarów chronionych.

W zakresie jakości wód powierzchniowych, obszar opracowania położony jest w niedalekiej odległości od jednolitej części wód powierzchniowych: Szarcz (PPLW10327). Aktualny stan JCWP określany jest jako zły, a celem środowiskowym jest osiągnięcie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego. Dla rozpatrywanej jednolitej części wód powierzchniowych odstąpiono od osiągnięcia celów środowiskowych ze względu na planowane na rok 2021 ustanowienie obszaru ochronnego jeziora, którego efekty spodziewane są po 2021 roku. W projekcie planu ustala się szereg wyżej wymienionych zasad związanych z gospodarką wodno-ściekową, które mają za zadanie ograniczać negatywną presję na środowisko wodne.

Można stwierdzić, że ustalenia dotyczące regulacji gospodarki wodno-ściekowej, sprawią że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie wpływać na główne założenia poprawy stanu wód (zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, 2016 r.).

8.4. Oddziaływanie na szatę roślinną, świat zwierzęcy oraz obszary chronione i obszary Natura 2000

Ważnym zapisem dotyczącym ochrony środowiska jest ustalenie dotyczące udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenie przeznaczonym pod zabudowę, a także zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu. Pozwolić to może na ochronę gatunków naturalnie występujących na obszarze opracowania, a dodatkowo na wprowadzenie bardziej urozmaiconej szaty roślinnej. Zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu pozwoli na zachowanie ciągłości biologicznej na analizowanym terenie.

Realizacja zapisów planu nie wpłynie na faunę obszaru analizowanego oraz jego sąsiedztwa. Nadal jednak znaczna powierzchnia terenu jest przeznaczona na cele niezwiązane z zabudową. Obszar opracowania



znajduje się w obszarze wiejskim, od północy, wschodu i częściowo południa graniczy on z terenami rolnymi. Natomiast od strony zachodniej z drogą powiatową – ul. Kuligowską, która oddziela opracowywany obszar od terenów leśnych. Należy zauważyć, że planowana zabudowa uwzględnia zasadę zrównoważonego rozwoju, gdyż zachowuje znaczną powierzchnię terenów biologicznie czynnych, również na terenach zabudowy mieszkaniowej. Wobec braku występowania barier uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt, należy spodziewać się napotkania różnych gatunków fauny na obszarze opracowania.

Zgodnie z ustawą o ochronie zwierząt (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 638) dla gatunków wymienionych w pkt. 6.6 niniejszej prognozy, a objętych ochroną ścisłą lub częściową obowiązuje szereg zakazów i nakazów, które w przypadku zaobserwowania tych gatunków muszą być bezwzględnie przestrzegane.

8.5. Oddziaływanie na stan higieny atmosfery, klimat lokalny i akustyczny

Realizacja ustaleń projektu planu nie powinna wpłynąć negatywnie na warunki klimatu akustycznego. Wszystkie projektowane funkcje związane z zabudową, są funkcjami podlegającymi ochronie w zakresie hałasu. Z tego względu w planie, w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

W zakresie grzewczym i grzewczo – technologicznym ustalono stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. m. in. zgodnie z uchwałą nr XLVI/732/18 z dnia 18 czerwca 2018 r. Sejmiku Województwa Lubuskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa lubuskiego, z wyłączeniem miasta Zielona Góra oraz miasta Gorzów Wielkopolski, ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Ze względu na zapisy projektowanego planu oraz projektowane przeznaczenie warunki termiczne nie powinny ulec podniesieniu, a warunki wentylacyjno – klimatyczne nie powinny się zmienić. Z powodu ograniczenia powierzchni zabudowy do na powierzchni działek, zostanie zachowane przewietrzanie na tym obszarze. Ogólne warunki termiczne nie powinny ulec większym wahaniom. Natomiast ze względu na ewentualne uszczelnienie części powierzchni terenu będącego obecnie terenem biologicznie czynnym zmniejszy się powierzchnia parowania. Nie będzie to jednak znaczna różnica względem stanu istniejącego.

Realizacja projektowanej zabudowy na obszarze opracowania nie spowoduje negatywnego transgranicznego oddziaływania na stan środowiska. Analizowany plan wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Ponadto zmierza do tego, aby wszelkie oddziaływanie ograniczało się do terenów, na których dana inwestycja jest lub będzie realizowana.

8.6. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

Wprowadzenie nowej zabudowy i infrastruktury pozostanie nie bez znaczenia dla istniejących na terenie opracowania roślin i zwierząt. Projekt planu zakłada niewielkie zwiększenie powierzchni zabudowy, kosztem terenów nieużytkowanych. Wpłynie to na tereny biologicznie czynne tych działek, które zostaną zmniejszone. Większość terenów obecnie stanowiących tereny ogrodów i zieleni nieurządzonej utrzyma swoje funkcje. Jednakże każde nowe zainwestowanie na terenie obecnie niezagospodarowanym przyczynia się do niszczenia gatunków występujących samoczynnie. Często nie są to gatunki cenne z punktu widzenia ochrony gatunkowej, ale z punktu widzenia różnorodności biologicznej ważne. Dlatego też projekt planu określa postępowanie w zakresie ochrony zasobów przyrodniczych i tym samym zapewnia warunki do podtrzymania bioróżnorodności biologicznej m.in. poprzez zapis o udziale powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenie przeznaczonym pod zabudowę oraz zagospodarowaniu zielenią naturalną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu. Projekt planu określa postępowanie w zakresie ochrony zasobów przyrodniczych i tym samym zapewnia warunki do podtrzymania bioróżnorodności biologicznej.

8.7. Oddziaływanie na ludzi

Projekt planu może wpłynąć na warunki życia społeczności lokalnej w przypadku lokalizacji większej liczby zabudowy mieszkaniowej. Zwiększy to z jednej strony liczbę mieszkańców nie tylko obszaru opracowania, ale też całej miejscowości, z drugiej strony jej lokalizacja przyczyni się do zwiększenia ruchu w



jego rejonie. Wprowadzenie zapisów mpzp dla obszaru opracowania, usprawni procedurę zagospodarowania terenu planu. Zapisy projektu planu odnosząc się szeroko do sfery ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego dają podstawy do rozwijania terenów inwestycyjnych przy jednoczesnym podnoszeniu komfortu życia i dbałości o środowisko. Natężenie ruchu, na obszarze opracowania może ulec zwiększeniu, zwłaszcza w rejonie nowej zabudowy mieszkaniowej. Niemniej jednak przepisy wymagające zachowania komfortu akustycznego dają wytyczne przy dalszym projektowaniu ładu przestrzennego do zabezpieczenia maksymalnego komfortu życia mieszkańcom sąsiednich terenów w tym zakresie. Podobnie dzieje się w zakresie zanieczyszczeń emitowanych do powietrza przez poruszające się pojazdy.

8.8. Oddziaływanie na krajobraz

Projekt planu w swoim zakresie zmieni dotychczasowy krajobraz w niewielkim stopniu. Uregulowana zostanie powierzchnia obszarów zabudowy mieszkaniowej. Proponowane funkcje, mają swoje odzwierciedlenie w istniejącym zagospodarowaniu. Projektowane zagospodarowanie będzie wykorzystywało naturalne predyspozycje środowiska, a zapisy dążące do zintensyfikowania inwestycji respektują lokalne uwarunkowania i charakter zabudowy. Istotnym elementem planu są zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego co będzie pozytywnie wpływać na odbiorców.

8.9. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Projekt planu nie obejmuje swoim zasięgiem miejsc występowania udokumentowanych złóż zasobów naturalnych i nie przewiduje wprowadzania jednostek, które mogłyby ewentualnie kolidować z eksploatacją złóż na terenach sąsiadujących.

8.10. Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne

Projekt planu nie obejmuje swoim zasięgiem żadnych stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków archeologicznych, czy rejestrze zabytków. Nie znajdują się na nim również inne zabytki objęte ochroną konserwatorską.

Jednocześnie projektowane przeznaczenie nie powoduje negatywnego oddziaływania na zabytki i dobra materialne znajdujące się w sąsiedztwie, gdyż z takimi się nie styka, jego skala jest niewielka.

8.11. Transgraniczne oddziaływanie

Zapisy projektu planu nie przewidują realizacji inwestycji mogących wpłynąć na integralność obszarów objętych ochroną oraz przekraczających swym oddziaływaniem nieruchomości, na której mają być realizowane. Skumulowane oddziaływanie na elementy środowiska skutków realizacji zapisów projektu planu nie będzie mieć zasięgu transgranicznego.

9. Rozwiązania alternatywne

Zaproponowane w projekcie planu zagospodarowania funkcje nie powinny w większym stopniu wpływać na obszary z nim sąsiadujące oraz nie niosą za sobą negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego, co zapewniają zapisy dotyczące kształtowania środowiska przyrodniczego zawarte w projekcie planu. Możliwe rozwiązania alternatywne zostały przeanalizowane na etapie sporządzania projektu planu. Ze względu na obowiązujące dokumenty oraz aktualne potrzeby w zagospodarowaniu terenu, zaproponowane zagospodarowanie w opracowywanym projekcie można uznać za optymalne.

Wprowadzenie wszelkiego zainwestowania poprzez zapisy planu na analizowanym terenie nie wpłynie negatywnie na środowisko przyrodnicze, które w sąsiedztwie już zaczyna być przekształcane, zgodnie z przeznaczeniem w Studium... Ze względu na obowiązujące na tym obszarze dokumenty planistyczne teren opracowania nie pozostanie w obecnym kształcie, nawet w przypadku nie przyjęcia opracowywanego projektu planu. Zaproponowane w nim przeznaczenie terenu, w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, wydaje się być najbardziej optymalnym.



10. Zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko

W działaniach tych szczególny nacisk położony powinien być na ograniczenie inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na środowisko, a także na zadrzewianie oraz wprowadzanie roślinności, która pozwoli na przywrócenie równowagi przyrodniczej na obszarze gminy. Zapisy projektu planu omówione w rozdziale 8 zapewniają ograniczenie ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko projektowanej funkcji mieszkaniowej.

Jednocześnie realizacja zapisów planu miejscowego nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze obszarów sąsiednich, zwłaszcza obszaru Natura 2000 PLB080005 Jeziora Pszczewskie i Doliny Obry oraz obszaru Natura 2000 PLF080002 Rynna Jezior Obrzańskich.

W zapisach planu uwzględniono obostrzenia wynikające z przepisów odrębnych w tym planem ochrony dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (Uchwała nr XXXV/393/13 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 marca).

11. Metody analizy skutków realizacji postanowień projektu planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania

Analiza skutków realizacji zapisów planu w zakresie funkcji i sposobu zagospodarowania nastąpi po jego uchwaleniu. Monitorowanie zamierzeń inwestycyjnych odbywać się będzie na etapie występowania inwestora o pozwolenie na budowę, a następnie poprzez coroczną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. W zakresie ochrony środowiska prowadzony jest monitoring przeprowadzany przez odpowiednie służby, zarówno ochrony środowiska, przyrody czy sanitarne. Należą do nich m.in. Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, jak i wydziały ochrony środowiska urzędu wojewódzkiego, powiatowego oraz gminy Pszczew. Polega on na corocznej analizie i ocenie stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu (w szczególności dotyczącego: stanu wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza, klimatu akustycznego, gleb) oraz na analizie i ocenie innych dostępnych wyników pomiarów i obserwacji. Wyniki monitoringu stanu środowiska przyrodniczego są publikowane w odpowiednich opracowaniach, takich jak np. Raport o stanie środowiska województwa lubuskiego, wydawanym co roku. Jednocześnie poza aspektem środowiskowym, ważny jest aspekt społeczny skutków realizacji zapisów planu. Sporządzający może zbadać stopień zadowolenia mieszkańców miejscowości, jak i całej gminy Pszczew z tych postanowień drogą ankietową bądź poprzez wprowadzenie konsultacji społecznych, przeprowadzanych przy okazji analizy wniosków o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

12. Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew.

Analizie i ocenie poddano projekt uchwały Rady Gminy Pszczew zawierający ustalenia realizacyjne, a także rysunek projektu planu w skali 1 : 1000.

Według obowiązującego Studium ... dla terenu wskazanego do uchwalenia mpzp przewidziana została funkcja: tereny komercyjnych usług turystycznych oraz drogi wojewódzkiej lub krajowej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowany do obowiązującego Studium... poprzez projektowane przeznaczenie terenów.

Obecnie na analizowanym terenie opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla którego opracowywany obszar został przeznaczony pod tereny mieszkalnictwa jednorodzinne (MJ).

Uchwalenie planu przyczyni się do stworzenia warunków umożliwiających inwestycje na projektowanym obszarze, a także dostosowanie zapisów do aktualnych przepisów prawa. Projektowane funkcje nawiązują do istniejącego przeznaczenia opracowywanego terenu jak i terenów sąsiednich.

Niniejsza prognoza złożona jest z dwóch części. Pierwsza część stanowi ocenę istniejących uwarunkowań środowiska przyrodniczego, z uwzględnieniem podziału na jego poszczególne elementy:



obecne użytkowanie terenu, warunki gruntowe, warunki glebowe, rzeźbę terenu, warunki wodne, szatę roślinną i świat zwierzęcy, klimat lokalny i komfort akustyczny, ludzi, obszary Natura 2000, zabytki oraz krajobraz.

Obszar opracowania obejmuje teren znajdujący się w obrębie Pszczew, w centralnej części gminy Pszczew. Jego granice wyznaczają: ul. Kuligowska, stanowiąca drogę powiatową od strony zachodniej, od strony północnej ul. Żurawia. Południową oraz wschodnią granicę obszaru wyznaczają działki stanowiące tereny rolne. Obszar opracowania stanowią tereny częściowo przekształcone przez człowieka, na opracowywanym terenie występuje przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, uzupełniona przez zabudowę towarzyszącą.

Ze względu na obecne zainwestowanie terenu oraz jego sąsiedztwo, możliwym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną.

Druga część opracowania odnosi się do konkretnych zapisów projektu planu w kontekście ich zgodności z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, jak również ich oddziaływania na poszczególne komponenty. Prognoza wykazuje, iż zapisy projektu planu nie spowodują realizacji inwestycji wpływających w znacznym stopniu negatywnie na środowisko na analizowanym obszarze oraz w jego otoczeniu.

Procedura planistyczna związana z opracowaniem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego jest taka sama jak w przypadku opracowywania nowego planu. Sformalizowaną procedurę sporządzania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz jego zakres reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). W prognozie odniesiono się m.in. do zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska, o ochronie przyrody, Prawo wodne oraz przytoczono konkretne zapisy projektu planu, spełniające wymogi wynikające z tych i innych ustaw. Dotyczą one m.in. gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, gospodarki odpadami, zagospodarowania ścieków.

Na obszarze opracowania mogą wystąpić zmiany w rzeźbie terenu w przypadku sytuowania nowej zabudowy. Obszar opracowania stanowią tereny częściowo przekształcone przez człowieka, na opracowywanym terenie występuje przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, uzupełniona przez zabudowę towarzyszącą. Zapisy projektowanego planu pozwalają na modyfikację formy istniejącej zabudowy terenu. Wszelkie przekształcenia, prowadzące do wprowadzenia nowego zainwestowania, w postaci nowych budynków i obsługującej je infrastruktury komunikacyjnej, wiążą się jednak z nieodwracalnym zniszczeniem powierzchni ziemi i gleby. Mogą w ten sposób powstawać nowe formy antropogeniczne, takie jak: zwałowiska, nasypy, powierzchnie niwelowane. Z tego powodu ważnymi zapisami projektu planu są ustalenia określające maksymalne powierzchnie zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnych. Pozwolą one na pozostawienie niezabudowanych obszarów o nienaruszonej powierzchni terenu i zbliżonym do naturalnego podłożu gruntowym.

W wyniku wprowadzonego zapisami projektu planu zainwestowania warunki podłoża na przedmiotowym obszarze mogą ulec pewnym zmianom, w wypadku modyfikacji i przebudowy, bądź rozbudowy istniejących obiektów budowlanych na analizowanym terenie. W miejscach wprowadzenia zabudowy i lokalizacji elementów infrastruktury technicznej i dojazdów nastąpi uszczelnienie powierzchni kosztem obszarów biologicznie czynnych, zmiany te będą zachodziły wyłącznie w granicach obszaru opracowania.

Zapisy planu nie wpłyną negatywnie na racjonalne wykorzystanie zasobów wodnych gminy Pszczew. Nie przewiduje się ich zmniejszenia w skutek realizacji planu. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie w sposób kontrolowany, bo z sieci wodociągowej, natomiast zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – zgodnie z przepisami odrębnymi. Można stwierdzić, że ustalenia dotyczące regulacji gospodarki wodno-ściekowej, sprawią że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie wpływać na główne założenia poprawy stanu wód (zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, 2016 r.).

Zgodnie z ustawą o ochronie zwierząt (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 638) dla gatunków wymienionych w pkt. 6.6 niniejszej prognozy, a objętych ochroną ścisłą lub częściową obowiązuje szereg zakazów i nakazów, które w przypadku zaobserwowania tych gatunków muszą być bezwzględnie przestrzegane.



Ze względu na zapisy projektowanego planu oraz projektowane przeznaczenie warunki termiczne nie powinny ulec podniesieniu, a warunki wentylacyjno – klimatyczne nie powinny się zmieniać. Z powodu ograniczenia powierzchni zabudowy do na powierzchni działek, zostanie zachowane przewietrzanie na tym obszarze. Ogólne warunki termiczne nie powinny ulec większym wahaniom. Natomiast ze względu na ewentualne uszczelnienie części powierzchni terenu będącego obecnie terenem biologicznie czynnym zmniejszy się powierzchnia parowania. Nie będzie to jednak znaczna różnica względem stanu istniejącego.

Realizacja ustaleń projektu planu nie powinna wpłynąć negatywnie na warunki klimatu akustycznego. Wszystkie projektowane funkcje związane z zabudową, są funkcjami podlegającymi ochronie w zakresie hałasu. Z tego względu w planie, w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Projekt planu określa postępowanie w zakresie ochrony zasobów przyrodniczych i tym samym zapewnia warunki do podtrzymania bioróżnorodności biologicznej.

Projekt planu może wpłynąć na warunki życia społeczności lokalnej w przypadku lokalizacji większej liczby zabudowy mieszkaniowej. Zwiększy to z jednej strony liczbę mieszkańców nie tylko obszaru opracowania, ale też całej miejscowości, z drugiej strony jej lokalizacja przyczyni się do zwiększenia ruchu w jego rejonie. Wprowadzenie zapisów mpzp dla obszaru opracowania, usprawni procedurę zagospodarowania terenu planu. Zapisy projektu planu odnosząc się szeroko do sfery ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego dają podstawy do rozwijania terenów inwestycyjnych przy jednoczesnym podnoszeniu komfortu życia i dbałości o środowisko.

Projekt planu w swoim zakresie zmieni dotychczasowy krajobraz w niewielkim stopniu. Uregulowana zostanie powierzchnia obszarów zabudowy mieszkaniowej. Proponowane funkcje, mają swoje odzwierciedlenie w istniejącym zagospodarowaniu.

Projekt planu nie obejmuje swoim zasięgiem miejsc występowania udokumentowanych złóż zasobów naturalnych i nie przewiduje wprowadzania jednostek, które mogłyby ewentualnie kolidować z eksploatacją złóż na terenach sąsiadujących.

Projekt planu nie obejmuje swoim zasięgiem żadnych stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków archeologicznych, czy rejestrze zabytków. Nie znajdują się na nim również inne zabytki objęte ochroną konserwatorską. Ustalono jednak dla całego obszaru objętego planem w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto w prognozie zawarto informację o braku konieczności wprowadzania rozwiązań alternatywnych do zaproponowanych w projekcie planu, o braku oddziaływania transgranicznego w trakcie realizacji zapisów planu, a także o metodach monitoringu i częstotliwości jego przeprowadzania.