

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Pszczew
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w związku z uchwałą Nr XXV.190.2020 Rady Gminy Pszczew z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, w obrębie Janowo oraz uchwałą Nr LVII.449.2023 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 lutego 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, w obrębie Janowo, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew przyjętego uchwałą Nr LV.425.2022 Rady Gmin Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków, budowli i wiat, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku mieszkalnego jednorodzinnego i na długości co najmniej 70% jego elewacji podstawowej, z wyłączeniem takich elementów jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze i schody zewnętrzne. Dla sytuowania budynków gospodarczych, garażowych i wiat wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną granicę ich sytuowania;
- 3) „planie” – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, literowymi lub literowo-cyfrowymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) wymiarowanie w metrach;
- 7) strefa ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;

- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Janowo wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 9) budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.
4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 i MN7**;
 - 2) tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami **ML1, ML2 i ML3**;
 - 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1, RM2, RM3 i RM4**;
 - 4) teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
 - 5) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4 i R5**;
 - 6) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 7) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1, ZN2 i ZN3**;
 - 8) teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 9) teren drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 10) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1 i KDL2**;
 - 11) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.
5. Elementami nie stanowiącymi ustaleń planu posiadającymi charakter informacyjny są oznaczone na rysunku planu:
- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
 - 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - 3) stanowiska archeologiczne;
 - 4) osie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

Rozdział II **Ustalenia ogólne**

- § 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
 - 2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi i wiatami;
 - 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków w chwili wejścia w życie planu z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, i z zastrzeżeniem § 4 pkt 1.
- § 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, ich odzyskiem lub unieszkodliwianiem oraz zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) zakazuje się prowadzenie chowu lub hodowli zwierząt inwentarskich metodą bezściółkową;
 - 4) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych i zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
 - 5) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakazuje się uwzględnienie przebudowy lub budowy urządzeń drenarskich w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
 - b) nakazuje się zachowanie i zapewnienie dostępu do terenu wód powierzchniowych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) nakazuje się, aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

- § 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę pod warunkiem zachowania tożsamej geometrii dachu oraz dotychczasowej wysokości,
 - b) zakazuje się zmiany formy architektonicznej dachu, za wyjątkiem lokalizacji lukarn na maksymalnie 15% powierzchni poszczególnych połaci oraz w odległości minimalnie 2,00 m od ściany szczytowej,
 - c) zakazuje się zmiany wymiarów, podziału oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych;
 - 2) w przypadku wykreślenia obiektu z wojewódzkiej ewidencji zabytków ustalenia, o których mowa w pkt 1 przestają obowiązywać;
 - 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Janowo wpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków, której granicę oznaczono na rysunku planu, i dla której obowiązują ustalenia ogólne oraz szczegółowe planu;
 - 4) dla stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 5. W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
- 1) ustala się realizację w całości na:
 - a) terenie usług publicznych oznaczonym symbolem **UP**,
 - b) terenie drogi zbiorczej oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - c) terenach dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL1** i **KDL2**,
 - d) terenie drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**.
 - 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o charakterze towarzyszącym na pozostałych terenach, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.
- § 6. W zakresie ochrony przeciwpowodziowej:
- 1) część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
 - 2) część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- dla których ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych;
 - 2) obsługę komunikacyjną terenów poprzez wyznaczone tereny dróg publicznych;
 - 3) liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej minimalnie:
 - a) 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i oznaczonych symbolami **MN1**, **MN2** i **MN6**,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i oznaczonych symbolami **MN3**, **MN4**, **MN5** i **MN7**,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każdy budynek mieszkalny na terenach zabudowy zagrodowej i oznaczonych symbolami **RM1**, **RM2**, **RM3** i **RM4**,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każdy budynek letniskowy na terenach zabudowy letniskowej i oznaczonych symbolami **ML1**, **ML2** i **ML3**,
 - e) 3 miejsca do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych na terenie usług publicznych i oznaczonym symbolem **UP**;

- 4) w przypadku lokalizacji funkcji ogólnodostępnej ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania, przy czym ustalenie to nie dotyczy parkingów liczących mniej niż 9 miejsc do parkowania.

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

- 1) ustala się lokalizację nowych oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) z ujęć indywidualnych;
- 4) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie lub odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 9) w zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wyznacza się obszary ograniczonego użytkowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt stały ludzi z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku skablowania bądź likwidacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zakaz o którym mowa w pkt 1 nie ma zastosowania.

§ 10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.

§ 11. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie ustala się:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - b) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
 - a) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, obszary górnicze,
 - b) formy ochrony przyrody,

- c) strefy ochronne ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- d) obszary osuwania się mas ziemnych,
- e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego,
- f) strefy przemysłowe,
- g) obszary ciche aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1**, **MN2** i **MN6**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 9,00 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) maksymalnie 6,00 m dla budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dachy:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

5. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN3**, **MN4**, **MN5** i **MN7**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 10,00 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) maksymalnie 6,00 m dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, i z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 7) dachy:
 - a) dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach koloru brązowego czerwonego lub szarego dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
 - 8) dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, i zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **MN3** i **MN7**, obowiązują dodatkowo ustalenia § 4 pkt 1.
4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.
5. W zakresie podziału gruntów:
- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami **ML1**, **ML2** i **ML3**.

2. W zakresie przeznaczenia:
- 1) ustala się lokalizację zabudowy letniskowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i wiat.
3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
 - 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 7,00 m dla budynków letniskowych,
 - b) maksymalnie 5,00 m dla budynków gospodarczych i wiat;
 - 5) ustala się dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach koloru brązowego, czerwonego lub szarego dla budynków letniskowych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° budynków gospodarczych i wiat.
4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.
5. W zakresie podziału gruntów:
- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 600 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1**, **RM2** i **RM3**.

2. W zakresie przeznaczenia:
- 1) ustala się lokalizację zabudowy zagrodowej,
 - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego – biogazowni rolniczych,
 - 3) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, i których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
 - 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 10,00 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) maksymalnie 12,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym wiat;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków, z wyłączeniem budynków mieszkalnych, w odległości 1,50 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, i z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach koloru brązowego, czerwonego lub szarego dla budynków mieszkalnych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym wiat;
- 8) dla budynku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, i zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **RM2**, obowiązują dodatkowo ustalenia § 4 pkt 1.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy zagrodowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

§ 16. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RM4**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zagrodowej,
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego – biogazowni rolniczych,
- 3) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, i których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 10,00 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) maksymalnie 15,00 m dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym wiat;
- 5) dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach koloru brązowego, czerwonego lub szarego dla budynków mieszkalnych,
 - b) o kącie nachylenia do 45° dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym wiat;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują dodatkowo ustalenia § 4 pkt 1.

4. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy zagrodowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

§ 17. 1. Ustala się teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usług publicznych związanych z oświatą, kulturą, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia,
- 2) dopuszcza się lokalizację sanitariatów, budynków gospodarczych i wiat.

3. W zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 2) powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy maksymalnie do 12,00 m;
- 5) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45° w odcieniach koloru brązowego, czerwonego lub szarego.

4. W zakresie podziału gruntów:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1500 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnej wielkości na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustala się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4 i R5**, dla których:

- 1) ustala się prowadzenie działalności rolniczej związanej z uprawą i wypasem;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, i których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

§ 19. Ustala się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**, dla którego:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, i których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

§ 20. Ustala się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1, ZN2 i ZN3**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację zieleni z dominującym udziałem samoistnych procesów przyrodniczych;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną 100% powierzchni działki.

§ 21. Ustala się teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) rowów melioracyjnych,
 - b) przepustów, mostków i kładek.

§ 22. Ustala się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga zbiorcza;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 10,00 m.

§ 23. Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1 i KDL2**, dla których:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 10,00 m.

§ 24. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga dojazdowa;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 10,00 m.

Rozdział IV **Ustalenia końcowe**

§ 25. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew przyjętego uchwałą Nr XXXV/221/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 26 marca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie geodezyjnym Janowo przyjętego uchwałą Nr IX/68/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI JANOWO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR RADY GMINY PSZCZEW Z DNIA

LEGENDA

1) USTALENIA PLANU

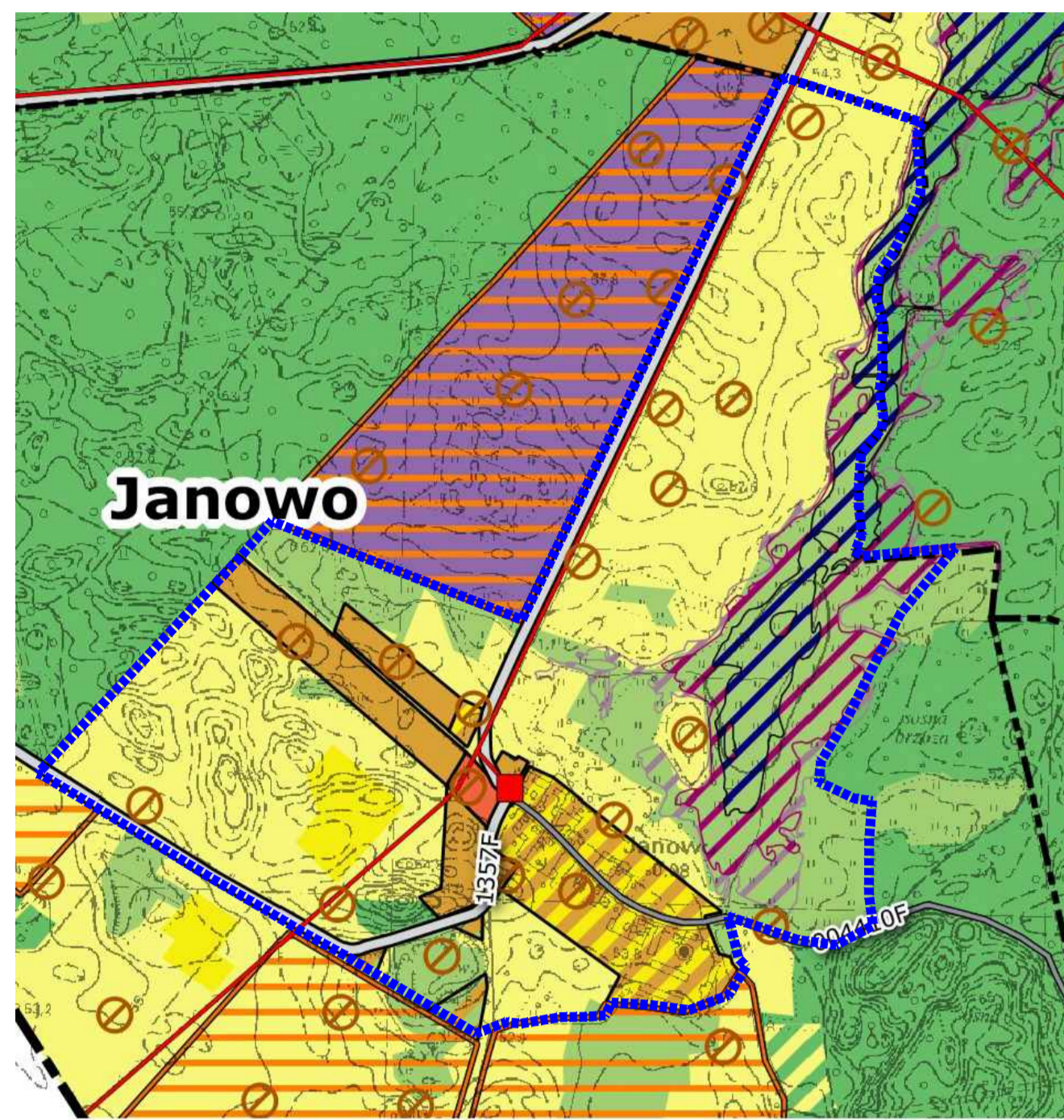
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE W METRACH
	MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	ML TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ
	RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	UP TEREN USŁUG PUBLICZNYCH

	R TEREN ROLNICZY
	ZL TEREN LASU
	ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	KDZ TEREN DRUGI ZBIORCZEJ
	KDL TEREN DRUGI LOKALNEJ
	KDD TEREN DRUGI DOJAZDOWEJ
	STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU RURALISTYCZNEGO WIS SĄDOWO WPISANEGO DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI DZIKTOW
	BUDYNKI WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

2) OZNACZENIA INFORMACYJNE

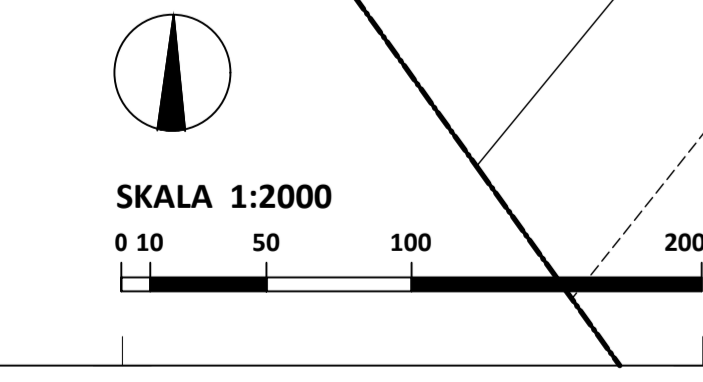
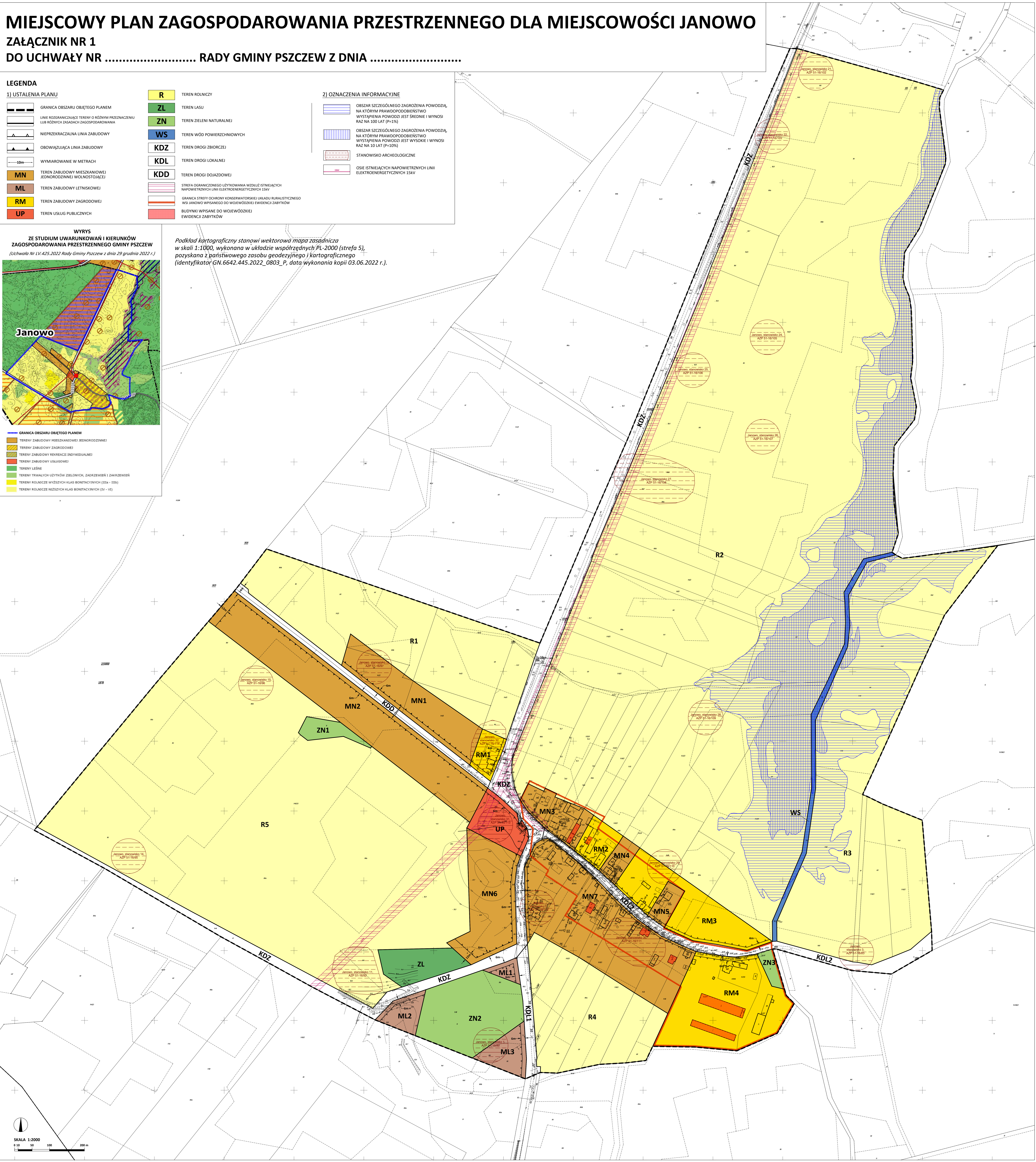
	OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (P=1%)
	OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (P=10%)
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	OSIE ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW (Uchwała Nr LV.425.2022 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r.)



	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY LASÓW
	TERENY FUNKCYJALNYCH UŻYTKÓW ZIELONIKÓW, ZAKRZEWIÓW I ZAKRZEWIEN
	TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BORYTACYONNYCH (IStA - IStB)
	TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BORYTACYONNYCH (ISt - IStA)

Podkład kartograficzny stanowi wektorowa mapa zasadnicza w skali 1:1000, wykonana w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 5), pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (identyfikator GN.6642.445.2022_0803_P, data wykonania kopii 03.06.2022 r.).



UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) stanowi, że wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4; 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania; 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.

2. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania dla obszaru miejscowości Janowo w gminie Pszczew, co umożliwi jej racjonalny rozwój i zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Podstawą do rozpoczęcia prac planistycznych była uchwała Nr XXV.190.2020 Rady Gminy Pszczew z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew w obrębie Janowo, o powierzchni wynoszącej około 179,6 ha. Następnie uchwałą Nr LVII.449.2023 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 lutego 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, w obrębie Janowo, dokonano zmiany granic obszaru opracowania planu miejscowego, i którego powierzchnia wynosi około 93,8 ha.

Z uwagi, iż procedura planistyczna rozpoczęta została przed wejściem znowelizowanych przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2404), zaś w w/w uchwała zmieniająca granice sporządzenia planu miejscowego dotyczyła zmniejszania powierzchni opracowania, sposób formułowania ustaleń części tekstowej i graficznej projektu planu miejscowego odpowiada wymogom rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 i MN7**;
- b) tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami **ML1, ML2 i ML3**;
- c) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1, RM2, RM3 i RM4**;
- d) teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
- e) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **R1, R2, R3, R4 i R5**;
- f) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- g) tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1, ZN2 i ZN3**;
- h) teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- i) teren drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- j) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1 i KDL2**;
- k) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolami **KDD**.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, przyjętego uchwałą Nr LV.425.2022 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r.

3. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W projekcie planu uwzględniono wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy w następujący sposób:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Plan określa przede wszystkim zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę i uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania, utrzymanie istniejącej zabudowy i jej funkcji wynikającej z historycznego ukształtowania, jak też umożliwia lokalizację nowej zabudowy. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy letniskowej i teren usług publicznych związanych z realizacją celów publicznych o znaczeniu lokalnym.

Przeznaczenie poszczególnych terenów objętych planem pod zabudowę nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew. Konkretyzacja przeznaczeń w stosunku do terenu usług publicznych, a także terenów zabudowy zagrodowej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nastąpiła w szczególności na podstawie ustaleń faktycznych dotyczących obecnego zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, granic prawnych nieruchomości, danych ewidencyjnych w katastrze nieruchomości. Ponadto uściślenie przeznaczeń wobec terenów zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nastąpiło na podstawie danych Urzędu Gminy w Pszczewie i dotyczących prowadzenia gospodarstwa rolnego przez poszczególnych właścicieli nieruchomości.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w istniejących strukturach zabudowy oraz obowiązujących linii zabudowy w stosunku do nowoprojektowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę wzdłuż układu komunikacyjnego. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtujące zabudowę. Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mają zapewniony dostęp do dróg publicznych.

Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono także szereg innych ustaleń, w szczególności:

- zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ograniczenia w zagospodarowaniu związane z istniejącymi liniami napowietrznymi 15kV,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W planie miejscowym nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności faktycznych uzasadniających wprowadzenie takich ustaleń. Ponadto w planie nie ustalono szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału, bowiem ocena własnościowa gruntów, a także kształt i powierzchnia istniejących działek, w tym zapewnienie dostępu do dróg, umożliwia realizację przyjętych ostatecznie w planie rozwiązań planistycznych bez konieczności przeprowadzania scalania i podziału. Wobec tego nie zaistniały potrzeby na wprowadzanie unormowań w tym zakresie.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in. linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, geometria dachów.

Realizacja ustaleń planu pozwoli na utrwalenie dotychczasowej zwartej struktury przestrzennej miejscowości Janowo, spajając istniejące tereny zabudowy i równocześnie w sposób wyważony uzupełnić ją odpowiednią proporcjonalnie ilością terenów przestrzeni publicznej, jak i nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. Jednocześnie pozostałe określone przeznaczenie w planie miejscowym między innymi pod tereny rolnicze czy tereny zieleni naturalnej pozwoli na ochronę krajobrazu przed zabudową, w szczególności przed potencjalnymi zagrożeniami związanymi z inwestycjami mogącymi negatywnie wpłynąć lub pogorszyć dotychczasowy stan krajobrazu.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego obszaru. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336).

W planie przyjęto ustalenia w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, a także zapewnienie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W ustaleniach planu uwzględniono szczególnie charakter niektórych terenów, wynikający z ich położenia i funkcji, tj. będących klinami zieleni, terenami zabagnionymi i okresowo zalewanymi, nadając im funkcje zieleni naturalnej (tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZN1, ZN2 i ZN3).

W obszarze opracowania zakazano lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego; lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, ich odzyskiem lub unieszkodliwianiem oraz zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych; a także prowadzenia chowu lub hodowli zwierząt inwentarskich metodą bezściółkową.

Właściwe uwzględnienie kwestii środowiskowych na terenie objętym planem zostało potwierdzone w prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Na przedmiotowym obszarze występują grunty orne klasy IIIa, dla których nie jest wymagane uzyskanie zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) z uwagi na przeznaczenie tych gruntów nadal na cele rolnicze (grunty w jednostce oznaczonej na rysunku planu symbolem R5).

W stosunku do gruntów leśnych występujących w granicach opracowania określono ich dalsze wykorzystanie jako tereny leśne (grunty w jednostce terenu oznaczonej na rysunku planu symbolem ZL).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego obszaru. W granicach planu znajdują się obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Określono ponadto strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Janowo, który to układ ujęty został w wojewódzkiej ewidencji zabytków (Gmina Pszczew nie posiada gminnej ewidencji zabytków). Wprowadzone parametry zabudowy i zasady zagospodarowania w odniesieniu do istniejącej substancji podlegającej ochronie konserwatorskiej, w tym też układu ruralistycznego, pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania.

Z kolei dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych. Dodatkowo zapisy planu regulują postępowanie względem nowo odkrytych zabytków archeologicznych. Na terenie planu nie występują dobra kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Ustalenia planu uwzględniają ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV. Przez obszar planu lub w odległości mniejszej niż 40 m nie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć.

Dla terenów, na których określono lokalizację zabudowy, wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony przed hałasem, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

Obszar objęty planem znajduje się:

- częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz 10 lat ($p=10\%$),

- częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),

których zasięg określono na rysunku planu i ustalono postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa wyżej, nie przewidziano lokalizacji nowej zabudowy.

Ponadto obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$). Z uwagi, że przepisy odrębne nie określają zakazów właściwych dla wspomnianego obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzią, w planie miejscowym nie określono ustaleń w tym zakresie.

Tereny objęte planem miejscowym znajdują się również poza obszarem, na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, tj. między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału, a także poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

W obszarze planu nie zachodzą ruchy masowe ziemi, nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, obszary górnicze, strefy ochronne ujęć wody, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, strefy przemysłowe oraz obszary ciche aglomeracji i obszary ciche poza aglomeracją.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizacji funkcji ogólnodostępnej.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu gwarantują racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej i dotychczasowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, a także optymalnego wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni wskutek ustalonych w planie miejscowym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych przyjęte w planie przeznaczenie spowoduje generalny wzrost wartości gruntu w granicach terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą w jednostkach terenów MN1, MN2 i MN6 oraz częściowo RM3. Oznacza to, że w przypadku sprzedaży gruntów w obrębie tych terenów będzie mogła zostać naliczona jednorazowa opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu. Konieczność wniesienia ww. opłaty obowiązuje przez okres 5 lat od wejścia w życie planu. Przewiduje się także stopniowy wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę, w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie.

Nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości na pozostałych gruntach w obszarze planu.

Koszty wynikające z realizacji ustaleń planu wiążą się z koniecznością budowy sieci infrastruktury technicznej – wodociągowej i kanalizacyjnej.

Skutki finansowe uchwalenia planu określa Prognoza skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu miejscowego przewiduje konieczność poniesienia wydatków przez Gminę z tytułu budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. Ponadto plan generuje wydatki z tytułu wykupu części terenów pod drogę dojazdową (jednostka terenu oznaczona na rysunku planu symbolem KDD) i jej późniejszą realizację. Przedmiotowe jest uwarunkowane i zasadne w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (jednostki terenu oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 i MN2).

Szczegółowe skutki finansowe uchwalenia planu określa prognoza skutków finansowych.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Nowo zaprojektowane tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (jednostki terenu oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 i MN2) i stworzona dla nich obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną dojazdową (jednostka terenu oznaczona na rysunku planu symbolem KDD), spowoduje konieczność wykupu gruntów znajdujących się w granicach terenu KDD. Wiązać się to będzie z realizacją celu publicznego jakim zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne.

Wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych na wyznaczonych terenach rolniczych, oznaczonych w planie symbolami R1, R2, R3, R4 i R5, wynika z uwarunkowań lokalnych związanych z ochroną walorów krajobrazowych obszaru opracowania, a także potrzebą ochrony istniejącego układu osadniczego i jego nowoprojektowanych struktur przed ujemnym oddziaływaniem na środowisko. W kontekście tych zapisów nastąpi eliminacja możliwych do realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów odrębnych, np. biogazowni rolniczych o mocy większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, czy też obiektów związanych z hodowlą zwierząt o wielkości obsady kwalifikującej ją do tego rodzaju przedsięwzięć. Ponadto na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych w planie symbolami RM1, RM2, RM3 i RM4 zakazano lokalizacji przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego – biogazowni rolniczych, a więc również o mocy mniejszej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, co ma na celu zapewnienie właściwych i korzystnych warunków aerosanitarnych na obszarze opracowania, w szczególności na sąsiadujących terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.

Przedmiotowe rozwiązania w planie miejscowym dopuszczalne jest z mocy art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącym, że w miejscowym planie określa się obowiązkowo „szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy”. Wprowadzony zakaz zabudowy na terenach rolniczych znajduje oparcie również w zapisach i wytycznych aktualnego dokumentu studium, którego plan miejscowy stanowi uszczegółowienie, tj. ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości terenu; zachowanie zadrzewień śródpolnych i zbiorników wodnych, korzystnie stymulujących utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej; stosowanie rozwiązań ograniczających skutki ujemnego oddziaływania na środowisko przy budowie, rozbudowie i modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych; ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków i zbiorników wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez ograniczenie zabudowy. Wprowadzone ustalenie odnoszące się do gruntów zewidencjonowanych jako grunty orne, łąki czy pastwiska, z których część znajduje się dodatkowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, odpowiada zatem zasadzie proporcjonalności i wyważa optymalnie interes ogólny z interesem indywidualnym.

Nie przewiduje się ograniczeń prawa własności w innych przypadkach.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa, a gmina Pszczew nie znajduje się w strefie nadgranicznej, określonej rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy (Dz. U. z 2005 r. Nr 188, poz. 1580).

9) Potrzeby interesu publicznego

Plan miejscowy waży interes publiczny i prywatny. Część zapisów planu służy ściśle zabezpieczeniu interesu publicznego, do których należą regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody, a także wyznaczenie terenów zieleni.

Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie. Ponadto podstawowe cele przedmiotowego planu, czyli zabezpieczenie ładu przestrzennego oraz umożliwianie realizacji zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej czy usług publicznych, pośrednio służą szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego.

Planowane funkcje w planie miejscowym są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze przy zachowaniu parametrów zabudowy dopuszczonych planem.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094). [procedura w toku]

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Pszczew oraz w m. Janowo). Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40). [procedura w toku]

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach opracowania. Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez istniejącą gminną sieć wodociągową, w zasięgu której znajduje się część terenów objętych planem. Ustalenia planu dopuszczają rozbudowę istniejącej sieci poprzez realizację nowych odcinków, jak też zastosowanie indywidualnych rozwiązań w postaci ujęć własnych i zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: [w toku]

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z w/w przepisem, „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy”.

Odnosząc się do powyższych wymogów zacząć należy od faktu, że obszar objęty planem miejscowym, w szczególności tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy, zlokalizowany jest w obrębie dotychczas zurbanizowanej struktury przestrzennej miejscowości Janowo. W związku z tym projektowane uzupełnienie zabudowy nie wpłynie negatywnie na znaczne zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Istniejącą, jak i nowa zabudowa jest dobrze skomunikowana siecią obecnych dróg publicznych – za pomocą drogi powiatowej i dróg gminnych gminnej. Dodatkowo zaprojektowano drogę publiczną dojazdową wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (jednostki terenu oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 i MN2) w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej tych terenów. Podkreślenia wymaga, że tereny przeznaczone pod nową zabudowę nie zaburzą powiązań widokowych. Plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych przede wszystkim poprzez wskazane drogi publiczne. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

6. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew:

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew przyjęta uchwałą Nr XXXV.273.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 13 maja 2021 r. nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. Nadmienić należy, że nowy dokument studium jest bardzo aktualny i został przyjęty uchwałą Nr LV.425.2022 Rady Gmin Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r.

W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń planu miejscowego dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Do zadań własnych Gminy Pszczew będzie należało uzupełnienie uzbrojenia terenów przewidzianych pod lokalizację nowej zabudowy, w szczególności budowa kolejnych odcinków

sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej. Plan generuje także wydatki z tytułu wykupu części terenów pod drogę dojazdową (jednostka terenu oznaczona na rysunku planu symbolem KDD) i jej późniejszą realizację.

Ponadto prognozuje się dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości. Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy i osób prawnych planujących założenie działalności gospodarczej na obszarze opracowania, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli. Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego są podstawą to tworzenia sprzyjających warunków do zamieszkania oraz do prowadzenia działalności gospodarczej. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele mieszkaniowe są czynnikami stymulującymi napływ nowych mieszkańców co skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.

Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych.

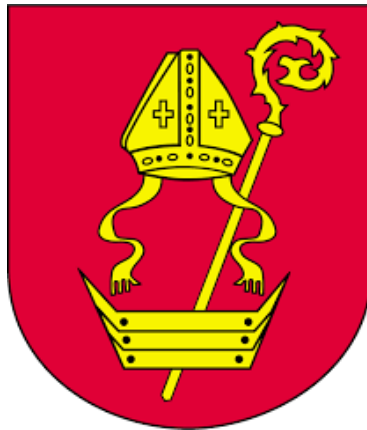
Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy został szczegółowo przedstawiony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

8. Podsumowanie

Przedstawione uzasadnienie w pełni potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, a w następstwie funkcjonowania jako prawa miejscowego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI JANOWO

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO



Opracował:
mgr Adrian Rudziński

Międzyrzecz, dnia 18 lipca 2023 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp	3
1.1. Podstawy formalno-prawne	3
1.2. Cel, przedmiot i zakres	4
1.3. Metodologia	5
2. Charakterystyka obszaru opracowania	5
3. Charakterystyka zamierzeń planistycznych.....	9
4. Stan środowiska przyrodniczego	10
4.1. Istniejący stan środowiska przyrodniczego.....	10
4.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji założeń planu.....	11
4.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	11
5. Problemy i cele ochrony środowiska	12
5.1. Istniejące problemy ochrony środowiska.....	12
5.2. Cele ochrony środowiska ustanowione na poziomie ponadlokalnym.....	12
6. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska.....	13
6.1. Powietrze.....	13
6.2. Wody powierzchniowe i podziemne	14
6.3. Warstwa glebowa i powierzchnia ziemi	14
6.4. Zasoby naturalne	15
6.5. Klimat.....	15
6.6. Flora i fauna, różnorodność biologiczna	15
6.7. Krajobraz.....	16
6.8. Zdrowie ludzi	17
6.9. Zależności między elementami środowiska	18
6.10. Przedmiot ochrony obszarów Natura 2000	18
6.11. Zabytki i dobra materialne	19
7. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	20
8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań przyjętych.....	20
9. Zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko	20
10. Streszczenie.....	22
11. Materiały źródłowe i literatura.....	22

1. Wstęp

1.1. Podstawy formalno-prawne

Podstawę prawną sporządzenia niniejszej prognozy oddziaływania ustaleń dokumentu planistycznego na środowisko przyrodnicze stanowi art. 51, a także art. 52 i 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094).

Opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko zostało wykonane na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo.

Formalno-prawna podstawa podjęcia prac nad opracowaniem planu miejscowego zainicjowana została uchwałą Nr XXV.190.2020 Rady Gminy Pszczew z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, w obrębie Janowo. Kolejno uchwałą Nr LVII.449.2023 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 lutego 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew, w obrębie Janowo, zmniejszono granice obszaru objętego opracowaniem.

Poszczególne zagadnienia, będące przedmiotem prognoz środowiskowych znajdują umocowanie także w szeregu innych aktów prawnych, którymi są m.in.:

- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1356),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409),
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 ze zm.),
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 537),
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 916 ze zm.),
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 699 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70),
- 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 2022 r., poz. 1225),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie rodzajów, typów i podtypów rezerwatów przyrody (Dz. U. z 2005 r. Nr 60, poz. 533),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r. Nr 16, poz. 87),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 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 (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 1713),

- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011 r. Nr 25, poz. 133),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz. U. z 2014 r., poz. 1169),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 2380),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409).

1.2. Cel, przedmiot i zakres

Celem opracowania jest określenie i ocena skutków, jakie wynikają dla środowiska przyrodniczego, z projektowanego przeznaczenia terenu i wpływu realizacji ustaleń dokumentu planistycznego. Wpływ ten obejmuje poszczególne elementy środowiska, takie jak: powietrze, gleba, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, ludność, fauna, flora oraz krajobraz, także we wzajemnym ich powiązaniu. Ponadto celem prognozy jest określenie wrażliwości i odporności środowiska na presję, oraz możliwości zapobiegania, ograniczania i kompensacji negatywnych oddziaływań na środowisko.

Niniejsze opracowanie obejmuje miejscowość Janowo wraz z otaczającą przestrzenią rolniczą w południowo-zachodniej części gminy, przy granicy z gminą Międzyrzecz oraz na północ od miejscowości, o powierzchni około 93,80 ha. Obsługę komunikacyjną zapewnia przede wszystkim droga publiczna powiatowa w kierunku Policka.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru wynika z konieczności wypracowania zasad zabudowy i zagospodarowania, z uwzględnieniem polityki przestrzennej określonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew przyjętego uchwałą Nr LV.425.2022 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 grudnia 2022 r.

W następstwie tego zostaną utrwalone dotychczasowe struktury przestrzenne. Usankcjonowana zostanie zabudowa miejscowości Janowo z jednoczesnym wskazaniem gruntów pod realizację funkcji związanej z usługami publicznymi oraz sportem i rekreacją dla umożliwienia integracji społeczności lokalnej. Z kolei wprowadzony zakaz zabudowy na terenach rolniczych będzie chronił przed przedsięwzięciami mogącymi negatywnie wpłynąć w szczególności na stan środowiska przyrodniczego oraz dotychczasowe zagospodarowanie.

Ścisły obszar opracowania jest tożsamy z granicami obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego, przy czym analizowane zagadnienia (zwłaszcza w części diagnostycznej), wymagały niejednokrotnie uwzględnienia szerszego tła terytorialnego.

1.3. Metodologia

Pierwszym etapem prac nad prognozą jest rozpoznanie istniejących uwarunkowań. Diagnozy dokonuje się przede wszystkim na podstawie istniejących opracowań. Pozyskanie informacji dzieli się zasadniczo na dwa etapy:

- 1) analiza piśmiennictwa** – analiza dokumentów związanych z obszarem opracowania (oraz niejednokrotnie szerszym tłem terenowym), takich jak:
 - opracowanie ekofizjograficzne,
 - opracowania strategiczne (głównie w zakresie ochrony środowiska, gospodarki, gospodarki odpadami)
 - opracowania planistyczne (np. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego),
 - opracowania statystyczne (opracowania wykonane przez służby statystyczne),
 - inne opracowania specjalistyczne (opracowania monograficzne i tematyczne dotyczące analizowanego obszaru, informacje od lokalnych instytucji),
 - materiały kartograficzne – mapy topograficzne, sozologiczne, hydrograficzne itp.
- 2) wizja lokalna** – inwentaryzacyjne prace terenowe nad lokalnymi uwarunkowaniami i stanem zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem; etap ten stanowi istotne uzupełnienie etapu poprzedniego, podnosząc znacznie poziom aktualności i precyzyjności wykonanych analiz diagnostycznych, a także ustaleń prognostycznych.

W oparciu o zebrane informacje określa się stan funkcjonowania środowiska na terenie objętym opracowaniem oraz jego główne problemy, a także ewentualne cele i przedmiot ochrony.

Dogłębne prace diagnostyczne dają rzetelną bazę informacyjną na temat stanu zagospodarowania i funkcjonowania obszaru objętego opracowaniem. Pozwala to przystąpić do formułowania prognozy środowiskowych skutków ustaleń dokumentu planistycznego. Określenie konsekwencji daje z kolei podstawę do wskazania sposobów ograniczania oddziaływań negatywnych, a także ewentualnych alternatywnych rozwiązań planistycznych.

Uzupełnieniem prognozy jest analiza i weryfikacja przewidywanych skutków realizacji postanowień planistycznych. Etap ten w sposób oczywisty następuje w pewnym odstępie czasowym od wprowadzenia założeń dokumentu w życie. Kontrola zmian w środowisku powinna polegać na obserwacji poszczególnych komponentów środowiska oraz jego kompleksowego funkcjonowania. Stopień szczegółowości i częstotliwość badań powinny być wprost proporcjonalne do intensywności oddziaływania ustaleń dokumentu na środowisko naturalne.

2. Charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w gminie Pszczew i obejmuje zabudowę miejscowości Janowo wraz z szerokim otoczeniem, które stanowi rolnicza przestrzeń produkcyjna wraz kilkoma enklawami leśnymi i zieleni śródpolnej. Zgodnie z podziałem administracyjnym gmina położona jest w północno-wschodniej części województwa lubuskiego, w powiecie międzyrzeckim. Granice przedmiotowego planu miejscowego od południa, zachodu i wschodu wyznaczają tereny leśne i rolne. Dodatkowo wzdłuż wschodniej granicy przepływa Policka Struga. Z kolei poprzez

granice północną opracowania sąsiaduje z nieodległymi zabudowaniami miejscowości Policko. Łączna powierzchnia wynosi ok. 93,80 ha.

Obszar planu znajduje się w granicach mezoregionu Bruzda Zbąszyńska. Jest to nizina o młodoglacjalnym krajobrazie i wysokościach względnych wynoszących 45-138 m n.p.m. Największą powierzchnię zajmuje równina sandrowa pochodzenia wodnolodowcowego, porośnięta w przewadze lasami. Na jej obszarze występują wały ozów, rzadziej pagóry kemów. Rozcięta jest doliną rzeki Obry i ciągiem rynnowych jezior. W zachodniej części występują rynny glacialne jeziora Głębokiego oraz jezior Kęszyckich. W centralnej części tego obszaru przebiega południkowo rynna jezior: Głębocek, Żółwin, Bobowicko, Bukowieckie i Wyszanoskie. W rejonie Międzyrzecza znajduje się płaskie, nieckowate obniżenie zastoiskowe o rzędnych wysokościach 48-52 m n.p.m.

Pod względem geomorfologicznym dokumentowany obszar położony jest w obrębie równiny sandrowej mezoregionu Bruzdy Zbąszyńskiej. Równina ta porozcinana jest przez doliny wód roztopowych i rynny subglacialne, w dnach których występują równiny torfowe oraz równiny jeziorne. Analizując morfologię obszaru planu można stwierdzić, iż jest to teren równinny bez wyraźnych wypiętrzeń, gdzie deniwelacje terenu osiągają wartość do 5 m, a średnia wysokość terenu wynosi ok. 52 m n.p.m. Wyjątek stanowią pojedyncze niewielkie wzniesienia o wysokości dochodzącej do 62 m n.p.m. Generalnie obszar jest nachylony w kierunku wschodnim gdzie znajduje się niewielka dolina Strugi Polickiej. Dodatkowo na południe od Janowa występuje sztuczna niecka o ostrych krawędziach powstawała w wyniku działań górniczych, która jest wypełniona wodą.

Obszar województwa lubuskiego położony jest na przedpołu Sudetów i posiada wielopiętrową budowę geologiczną. Każde z pięter ma swój zespół skał, którego główne odkształcenie nastąpiło w określonym momencie czasu geologicznego. Na powierzchni widoczne są jedynie utwory trzeciorzędowe i czwartorzędowe piętra młodolpejskiego, których miąższość na analizowanym terenie sięga 200-250 metrów.

Sedymentację trzeciorzędu rozpoczynają utwory oligocenu a kończą osady pliocenu. Najstarszym piętrem trzeciorzędu na obszarze gminy Pszczew jest oligocen występujący w postaci wąskiego pasa ciągnącego się wzdłuż doliny Obry, reprezentowany przez piaski kwarcowe, mułki i ropy glaukonitowe z wkładkami piaskowców. Niemal cały analizowany obszar przykrywają utwory miocenu w postaci piasków, mułków i ilów z wkładkami węgla brunatnych. Osady trzeciorzędowe przykryte są przez utwory czwartorzędu osiągające miąższości od 25m do ponad 150m. Wśród utworów czwartorzędowych dominują piaski i żwiry fluwioglacjalne fazy poznańskiej zlodowacenia bałtyckiego. Holocen zaznaczył się zróżnicowaniem procesów erozji i sedymentacji. Procesy erozji rozwinęły się głównie w obszarach wypiętrzonych moren czołowych i wysoko leżących polach sandrowych. Powstały niskie tarasy piaszczyste oraz lokalne torfowiska związane głównie z ciepłym klimatem pro borealnym i starszym holocenem.

Analizując wydzielenia geologiczne w obszarze granic planu generalnie dominują grunty luźne, średnio zagęszczone stanowiące warstwę piasków, żwirów i mułków rzecznych. W niewielkim stopniu na północy obszaru występują także piaski i mułki jeziorne, natomiast na niewielkim fragmencie w części południowo-wschodniej znajdują się piaski i żwiry sandrowe.

Gleby gminy Pszczew wykształciły się na skałach akumulacji rzecznej, lodowcowej i wietrznej. Zmienność podłoża skalnego i ukształtowanie powierzchni, a w następstwie zróżnicowanie lokalnych warunków hydrologicznych, klimatycznych i florystycznych zdeterminowały przebieg procesów glebotwórczych na analizowanym terenie.

Na obszarze opracowania dominują gleby kompleksu żytniego słabego oraz dobrego, które skupiają się w części południowej oraz środkowej. Gleby kompleksu żytniego bardzo słabego w większych skupiskach występują natomiast w części północnej i zachodniej. Spośród pozostałych

kompleksów gleb ornich wskazać należy także na gleby kompleksu pszennego bardzo dobrego, żytniego bardzo dobrego oraz zbożowo-pastewnego mocnego. Zaliczane są jako użytki zielone bardzo dobre i dobre. Większość kompleksów reprezentują gleby brunatne wylugowane, w mniejszym zaś stopniu brunatne właściwe i czarne ziemie właściwe. Trwałe użytki zielone zlokalizowane są z kolei w obrębie doliny Strugi Polickiej oraz dopływających do niej skanalizowanych bezimiennych cieków przy wschodniej granicy i na północ od Janowa. Tworzą je przede wszystkim gleby torfowe i murszowo-torfowe i mułowo-torfowe.

Biorąc pod uwagę bonitacyjną klasyfikację planu należy zauważyć, ma ona odzwierciedlenie w wyznaczonych kompleksach glebowych. Zasadniczo w obrębie kompleksów dobrych i bardzo dobrych występują grunty klas IV a także klas III, których największe skupisko odnotowuje się w rejonie środkowym. Im dalej na północ tym większy udział gruntów słabych i bardzo słabych. W sąsiedztwie cieków wodnych występują zaś użytki Ł różnych klas.

Na terenie przedmiotowego planu nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych. Natomiast obszar ten objęty jest koncesją nr 15/97/p z dnia 28 kwietnia 1997 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Sulęcín – Międzyrzecz”, udzieloną na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa – ważną do dnia 28 kwietnia 2027 r.

Pod względem hydrogeologicznym obszar plan leży w Regionie Wielkopolskim (VI), subregionie lubusko-poznańskim. Cechą charakterystyczną modelu hydrogeologicznego jest dwupoziomowy czwartorzędowo-mioceni, złożony system wodonośny, który tworzą struktury hydrogeologiczne różnej genezy, o zróżnicowanej ciągłości. Jest to system wielowarstwowy wód podziemnych w utworach czwartorzędu i miocenu, ściśle powiązanych z wodami Obry i jej dopływów. Granicami systemu są działy wodne zlewni Obry.

Dla zaspokojenia potrzeb wodnych omawianego rejonu zasadnicze znaczenie mają wody czwartorzędowe, natomiast udział wód trzeciorzędowych w całkowitym poborze wód jest niewielki. Osady kenozoiczne, zwłaszcza czwartorzędowe, mają tu decydujący wpływ na dynamizm krążenia wód podziemnych.

Na warunki inżyniersko-geologiczne największy wpływ mają wody występujące w osadach zlodowacenia bałtyckiego. W badanej strefie mamy do czynienia z dwoma poziomami wodonośnymi, które rozdziela warstwa glin zwałowych fazy leszczyńskiej: pierwszy – w osadach piaszczysto-żwirowych związanych z fazą poznańską i pomorską zlodowacenia bałtyckiego, drugi – w osadach piaszczysto-żwirowych fazy leszczyńskiej zlodowacenia bałtyckiego. Poziom pierwszy występuje w utworach wodnolodowcowych i rzecznych. Łączy się też z piaskami występującymi w obrębie osadów jeziornych. Między tymi osadami istnieje bezsporny, bezpośredni kontakt hydrauliczny. Zaznaczyć należy, że jest to w zasadzie swobodne zwierciadło wody. Lokalnie występuje niewielkie napięcie związane z przykryciem przez warstwy nieprzepuszczalne. Zwierciadło wody tego poziomu ustala się w strefie głębokości 0,5-4,0 m p.p.t., lecz najczęściej na głębokości 1-3 m. Poziom drugi tworzą piaski i żwiry wodnolodowcowe fazy leszczyńskiej zlodowacenia bałtyckiego podścielone glinami zwałowymi tej samej fazy zlodowacenia. Z nich czerpie wodę wiele studni wierconych. Warstwa tego poziomu leży bardziej regularnie. Jej zwierciadło jest najczęściej napięte i ustala się na głębokości średnio 2-4 m p.p.t. Utwory tworzące pierwszy poziom wodonośny nie leżą regularnie, są często rozczłonkowane, posiadają przerwy, co wiąże się z dużym urozmaiceniem litologicznym utworów czwartorzędowych.

Szczególną uwagę należy zwrócić na infiltrację, której wielkość warunkuje zasilanie wód podziemnych. Zgodnie z mapą hydrograficzną (arkusz N-33-128-C Międzyrzecz; skala 1:50000) na powierzchni analizowanego planu dominują grunty o średniej i zróżnicowanej przepuszczalności

(piaski i skały lite silnie uszczelnione oraz gliny organiczne). Istotny udział mają także grunty słabo przepuszczalne (gliny i pyły).

W granicach planu nie występują żadne ujęcia wody do zbiorowego zaopatrzenia w wodę, a tym samym strefy ochronne ujęć wody.

Według Mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce, wymagających szczególnej ochrony (Kleczkowski i inni, 1990) obszar objęty opracowaniem znajduje się poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Najbliższy z nich (GZWP „144 Dolina Kopalna Wielkopolska”) znajduje się w odległości ok. 10 km na południe od granicy planu. Jest to zbiornik o charakterze doliny kopalnej, o zasobach dyspozycyjnych wynoszących w przybliżeniu 480 tys. m³/d i średniej głębokości ujęć 60 m p.p.t.

W odniesieniu do wód powierzchniowych Gmina Pszczew w całości należy do dorzecza Warty i jest odwadniana przez Obrę i jej dopływy. Głęboko wcięta swym korytem i silnie meandrująca Obra łączy całą okolicę w jeden system hydrograficzny, odwadniając w kierunku północno-zachodnim do Warty.

W obszarze opracowania głównym obiektem jest Policka Struga biegnąca zasadniczo wzdłuż wschodniej granicy, która wraz z uchodzącymi do niej bezimiennymi skanalizowanymi ciekami wodnymi odprowadza wody w kierunku północnym do Obry, do której uchodzi w rejonie miejscowości Policko. Ponadto na południe od miejscowości Janowo występuje niewielki bezimienny zbiornik wodny o charakterze bezodpływowym odwadniający przyległe grunty. Z kolei w odległości ok. 700 m na północ przepływa rzeka Obra. Rzeka ta płynie z południowego wschodu ku północnemu zachodowi wąską doliną o stromych krawędziach i charakteryzuje się krętym biegiem, z licznymi zakolami.

Zgodnie z komentarzem do mapy sozologicznej w skali 1:50 000 (arkusz N-33-128-C „Międzyrzecz”) obszar opracowania leży w strefie klimatu umiarkowanego przejściowego i objęty jest zarówno wpływami Atlantyku jak i kontynentu Euroazji z przewagą wpływu oceanu Atlantyckiego. Występują tu mniejsze amplitudy temperatury, krótsze i łagodniejsze zimy, a okres wegetacyjny rozpoczyna się wcześniej i trwa dłużej niż na obszarach Polski centralnej i wschodniej.

Według J. Januszewskiego (1961) obszar należy do najcieplejszych terenów województwa lubuskiego. Opady oscylują w granicach 550-625 mm. Półrocze letnie ma większą ilość opadów niż zimowe. Największe zachmurzenie występuje w grudniu, a najmniejsze we wrześniu. Zimą dominują wiatry z kierunku NW i SW, z maksymalnym udziałem wiatru zachodniego, natomiast latem z kierunku W, NE i SE.

Według regionalizacji klimatycznej Polski A. Wosia (1993) obszar opracowania położony jest w Regionie Lubuskim (R-XIV). Specyficzną cechą tego regionu jest stosunkowo częste występowanie dni z pogodą gorącą, słoneczną, bez opadu. Mniej jest dni z typami pogody przymrozkowej.

Szata roślinna na terenie planu charakteryzuje się antropogenicznymi przekształceniami, jakie zachodziły na przestrzeni wielu lat. Wśród gruntów dominują grunty orne, na których uprawia się głównie roślinność zbożową, a także zbiorowiska łąkowe związane z ciekami wodnymi.

W granicach analizowanego obszaru występują typowe składniki rolniczego krajobrazu, takich jak zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, wypełniające zwykle trudno dostępne dla upraw rolnych miejsca. Tego rodzaju biotopy spotkać można głównie wzdłuż zmeliorowanych cieków wodnych, a także wokół bezodpływowego zbiornika wodnego na południe od Janowa. Szatę roślinną terenu opracowania urozmaicają nasadzenia wzdłuż ciągów komunikacyjnych, składające się głównie z takich gatunków jak: klon, jesion, lipa, dąb, brzoza i kasztan. W granicach planu spotkać można również roślinność urządzoną towarzyszącą zabudowaniom miejscowości Janowo w środkowej części planu. Duże połacie, zwłaszcza na terenach intensywniej użytkowanych przez człowieka zajmują

zbiorowiska synantropijne - ruderalne i segetalne. Pierwsze, reprezentujące zespoły z klasy Artemisietea, są związane z takimi siedliskami jak przydroża, nieużytki itp. Drugie, zespoły chwastów upraw zarówno roślin okopowych jak i zbożowych, zaliczane są do klasy Stellarietea mediae. Zbiorowiska te są powszechnie spotykane w Polsce, dlatego też ich obecność nie podnosi wartości przyrodniczej analizowanego terenu.

Obszar leśny występuje w południowej części w postaci niewielkiej enklawy. Poza granicami opracowania, stanowiąc jego otoczenie, zbiorowiska leśne występują od południa zachodu oraz wschodu, i mają gospodarczy charakter.

Generalnie flora omawianego obszaru reprezentowana jest przez wiele pospolitych i często spotykanych na obszarze Polski drzew, roślin zielnych i krzewów, które mają wyłącznie lokalne znaczenie. Natomiast do bardziej wartościowych zbiorowisk analizowanego terenu, stanowiących centra lokalnej bioróżnorodności, należą płaty użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych. Są to ekosystemy trawiaste, przyczyniające się do zachowania różnorodności przyrodniczej, ale także poprawiające strukturę gleby, jej zdolność magazynowania wody i odporność na erozję. Ekosystemy trawiaste są formacjami roślinnymi, w których występują przede wszystkim trawy i byliny. Drzewa i krzewy stanowią na ogół niewielką domieszkę na tych siedliskach i nie występują w zbyt dużym zwarciu w otwartym krajobrazie łąk i pastwisk.

Powyższe zbiorowiska roślinności wpływają na kształtowanie mikroklimatu analizowanego obszaru, podnoszą walory estetyczno-krajobrazowe oraz spełniają rolę wiatrochronną i glebochronną.

Fauna opisywanego obszaru jest stosunkowo uboga zarówno gatunkowo jak i ilościowo. Ma na to wpływ niską różnorodność siedlisk i składu gatunkowego roślin. Generalnie fauna analizowanego terenu jest dość typowa dla otwartych obszarów upraw rolnych, położonych w pobliżu zabudowy siedliskowej i nie wyróżnia się na tle lokalnych i regionalnych walorów przyrodniczych.

Na przedmiotowym terenie spotkać można pospolicie występujące w całym kraju gatunki ssaków, a wśród nich jeże, krety, wiewiórki, ryjówkowate, lisy, kuny leśne, myszy, tchórze, dziki. Obecność w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kompleksów leśnych skutkuje występowaniem na polach pod lasem żerujących saren, głównie jesienią i zimą.

Awifaunę analizowanego obszaru stanowią ptaki związane przede wszystkim z siedliskami rolniczymi. Grupę tę reprezentuje: skowronek, pliszka żółta, potrzuszcz, kuropatwa, przepiórka, bażant. Wyższa roślinność zielna, łąki oraz miejsca wilgotne (rowy melioracyjne) są siedliskiem dla gatunków takich jak: pokląskwa, cierniówka, czajka, łożówka, żuraw. Zadrzewienia i zakrzewienia stanowią dogodnie siedlisko do życia dla gatunków: gołąb grzywacz, zięba, trznadel, kos, pierwiosnek, piecuszek, kapturka, bogatka, słowik rdzawy, zięba, wilga, zaganiacz. Bardzo prawdopodobna jest obecność zalatujących na żerowiska drapieżnych gatunków ptaków, wśród których można wskazać: bielika, myszołowa, jastrzębia, krogulca. Duży udział w awifaunie przedmiotowego terenu mają również gatunki synurbijne związane z siedliskami mocno przekształconymi, bądź stworzonymi przez człowieka (roślinność urządzone, ogrody przydomowe). Grupę tę reprezentują: wróbel domowy, mazurek, szpak, kopciuszek, jaskółka, kos. W strefie ekotonowej lasów występujących wzdłuż południowej granicy planu spotkać można: dzięcioły, sikory, pełzacz, sójkę i kowalika.

3. Charakterystyka zamierzeń planistycznych

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związane jest z koniecznością usankcjonowania dotychczasowych funkcji z uwzględnieniem kierunków określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczew. Ustalenia umożliwiają ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej oraz wyłączenie z użytkowania rolniczego części użytków rolnych w obrębie istniejącej zabudowy miejscowości

Janowo, choć przewiduje się, że generalnie skala tych zmian będzie niewielka, a ewentualne wyłączenia o charakterze miejscowym dotyczyć będą terenów wzdłuż istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego dróg publicznych.

Projekt planu wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 i MN7), tereny zabudowy zagrodowej (RM1, RM2, RM3 i RM4), tereny zabudowy letniskowej (ML1, ML2 i ML3), teren usług publicznych (UP), tereny rolnicze (R1, R2, R3, R4 i R5), teren lasu (ZL), teren wód powierzchniowych (WS), tereny zieleni naturalnej (ZN1, ZN2 i ZN3), teren drogi zbiorczej (KDZ), tereny dróg lokalnych (KDL1 i KDL2) oraz teren drogi dojazdowej (KDD).

Zasadniczo projekt dokumentu ma charakter sankcjonujący dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie. Dosłużyć temu mają określone generalne przeznaczenia jak i parametry zagospodarowania.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy letniskowej określają maksymalny rozwój zabudowy miejscowości Janowo, który będzie polegał na dogęszczeniu w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Dodatkowo określono teren UP z przeznaczeniem pod usługi związane z oświatą, kulturą, sportem i rekreacją. W chwili obecnej brakuje bowiem w miejscowości obiektu, który pełniłby funkcję integrującą lokalną społeczność.

Również tereny rolnicze i teren leśny zostały wyznaczone przy uwzględnieniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania, w tym dla terenów rolniczych określono działalność rolniczą związaną z uprawą i wypasem, z wyłączeniem możliwości lokalizacji zabudowy. Teren WS obejmuje Policką Strugę, która płynie przy wschodniej granicy planu w kierunku Policka gdzie uchodzi do rzeki Obry. Pozostałe istniejące cieką mają charakter rowów melioracyjnych niewydzielonych ewidencyjnie i zaliczają się do otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia terenów R. Podobnie zaklasyfikowano niewielki bezodpływowy zbiornik wodny na południe od miejscowości Janowo w rejonie skrzyżowania drogi powiatowej z drogą gminną, i oznaczony jako teren ZN2.

4. Stan środowiska przyrodniczego

4.1. Istniejący stan środowiska przyrodniczego

Stan środowiska jest uzależniony w znacznym stopniu od przekształcenia warunków naturalnych i stopnia zainwestowania. Najwyższą jakość przedstawiają obszary przekształcone w najmniejszym stopniu, pozostające poza strefami zabudowy wiejskiej oraz obszarami intensywnego użytkowania rolniczego związanego z obiektami gospodarskimi.

Dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu objętego planem miejscowym ukształtował się na przestrzeni kilkuset lat, w czasie których rozwinęło się osadnictwo w obrębie samej miejscowości Janowo wraz z rolniczą przestrzenią produkcyjną stanowiącą jej otoczenie. Widoczne zmiany dokonywały się w sposób harmonijny. Z uwagi na rolniczy charakter otoczenia, jakość gruntów rolnych oraz związaną z tym istniejącą zabudową zagrodową należy uznać, że obszar opracowania pozostaje w stanie równowagi przyrodniczej. Na przestrzeni ostatnich 30 lat odnotowano szereg nowych budynków o funkcji mieszkaniowej i gospodarskiej, powstałej w ramach istniejącej struktury miejscowości. Z drugiej jednak strony dochodzi do rozbiórki zdekapitalizowanych kilkudziesięcioletnich obiektów. Można przyjąć, że zmiany jakie zachodzą nie mają charakteru żywiołowego i niekontrolowanego, obszar opracowania nie podlega bowiem presji osadniczej.

Poddany analizie obszar charakteryzuje się widocznymi zmianami w pierwotnym środowisku za sprawą działania czynników antropogenicznych. Na obszarze opracowania występuje zabudowa

mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, która stanowi dominującą formę zagospodarowania miejscowości Janowo. Charakterystyczna dla miejscowości jest zabudowa gospodarcza związana z rolniczą gospodarką kolektywną wchodząca w skład dawnego Państwowego Gospodarstwa Rolnego na terenie RM4. Obecny stan obiektów jest w znacznym stopniu zdekapitalizowany, a część z nich została rozebrana.

4.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji założeń planu

W drodze obecnie przyjętych form użytkowania nie przewiduje się wystąpienia istotnych zmian w środowisku omawianego obszaru. Można spodziewać się dalszej, lecz powolnej antropogenizacji terenu objętego działalnością rolniczą. Zmiany nie mają intensywnego charakteru, ale cechują się raczej utrwalaniem agroekosystemów. Z kolei na terenach odłogowanych przewiduje się procesy naturyzacyjne.

Jednocześnie w zachodniej części miejscowości sporządzono plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XXXV/221/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 26 marca 1998 r. z przeznaczeniem pod usługi handlu oraz poszerzenie drogi, a na południe od wsi w rejonie skrzyżowania drogi powiatowej nr 1357F (KDZ) z drogą gminną (KDD) obowiązuje plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr IX/68/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r. z przeznaczeniem pod zabudowę letniskową, zieleń ochronną oraz wody otwarte.

W przypadku braku realizacji ustaleń obecnie sporządzanego planu miejscowego będzie możliwa realizacja ustaleń dotychczasowych dokumentów. Dodatkowo istnieje możliwość realizacji zabudowy na terenach dotychczas wolnych od zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, których ustalenia mogą być niezgodnie z kierunkami określonymi w studium.

Z punktu widzenia interesu Gminy Pszczew, konieczne jest ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy na rolniczych gruntach niezabudowanych. Natomiast zmiana przeznaczenia określonego w planie pod usługi o charakterze publicznym (UP), zagwarantuje miejsce do spotkań i integracji lokalnej społeczności.

4.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Na obecnym etapie planowania nie przewiduje się wystąpienia znaczącego oddziaływania na środowisko w świetle zapisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Bardziej szczegółowe przewidywania będą możliwe na etapie projektu budowlanego. Ostateczna ocena powinna mieć miejsce na etapie sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko, jeżeli jego sporządzenie będzie wymagane (jest to wskazane m.in. ze względu na „zasadę przezorności”). Należy przy tym wskazać, że plan zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Z uwagi na regulacyjny charakter planu, nie przewiduje się pogorszenia aktualnego stanu środowiska przyrodniczego. Wprowadzenie nowej zabudowy może wpłynąć na ograniczenie bioróżnorodności analizowanego terenu oraz zmniejszenie populacji występujących tu gatunków pospolitych jedynie w stopniu niewielkim. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą mogą przyczynić się do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej oraz wyłączenia z użytkowania rolniczego części użytków rolnych. Skala zmian jakie mogą zachodzić nie będzie jednak w istotny sposób wpływać na środowisko, ponieważ nie jest objęta presją osadniczą.

5. Problemy i cele ochrony środowiska

5.1. Istniejące problemy ochrony środowiska

W chwili obecnej na obszarze objętym planem do istniejących problemów środowiska należą:

- emisja i migracja zanieczyszczeń powietrza pochodzących z ogrzewania paliwami stałymi budynków położonych w bliższym i dalszym sąsiedztwie – okoliczne zabudowania stanowią skupisko źródeł emisji niskiej pyłów i gazów; skala problemu ma jednak wymiar wyłącznie lokalny; w celu ograniczenia emisji spalin i jej negatywnych skutków należy stosować czystsze technologie grzewcze (np. kotły na gaz ziemny i olej opałowy, zbiorowe systemy grzewcze w miejsce indywidualnych); oczyszczanie powietrza ułatwia dobre przewietrzanie terenu oraz położenie w sąsiedztwie terenów leśnych;
- występowanie lokalnych pól elektromagnetycznych, których źródłem są napowietrzne linie elektroenergetyczne; przez obszar planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, które wymagają zachowania właściwych stref ograniczonego użytkowania w przypadku lokowania nowego zagospodarowania w ich pobliżu (szerokość stref wg rysunku planu – 14 m);
- emisja hałasu i wibracji z drogi – ze względu na relatywnie niewielkie natężenie ruchu pojazdów, problem ten można uznać za mało znaczący okresowy, a dodatkowe zmniejszenie oddziaływania akustycznego drogi jest możliwe np. w drodze lokalizacji zieleni izolacyjnej oraz właściwej organizacji ruchu oraz urządzeń ruchu.

Do potencjalnych zagrożeń środowiska na badanym obszarze należy ryzyko zanieczyszczenia gleb i wód podziemnych. Zgodnie z treścią mapy sozologicznej większą część obszaru opracowania zajmują grunty podatne na infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych. Wymaga to szczególnej ostrożności w zakresie gospodarki ściekowej, istotne jest również rozważne stosowanie chemicznych środków ochrony roślin w rolnictwie i ogrodnictwie; w związku mało intensywnym wykorzystaniem terenu ryzyko infiltracji zanieczyszczeń jest w chwili obecnej niewielkie.

Reasumując można stwierdzić, że aktualnie obserwuje się pewne problemy środowiska na badanym obszarze, jednak ich skala jest niewielka i mają one charakter przede wszystkim lokalny. Należy zaznaczyć, że na obszarze planu nie występują żadne elementy silnie obciążające i zakłócające funkcjonowanie środowiska przyrodniczego zarówno w skali lokalnej jak i ponadlokalnej.

5.2. Cele ochrony środowiska ustanowione na poziomie ponadlokalnym

Analizowany obszar ze względu na swój charakter i uwarunkowania przyrodnicze (grunty orne), położony jest poza siecią lokalnych i ponadlokalnych korytarzy ekologicznych. Natomiast na południe przebiega korytarz o znaczeniu ponadregionalnym *Lasy zachodniej Wielkopolski KPnC-19A* (Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M., Górny M., Kurek R.T., Ślusarczyk R. Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011). Korytarz ten stanowi jedną z najważniejszych dróg wędrówek i migracji gatunków w Polsce, zapewniając jednocześnie łączność siedlisk i populacji w skali kontynentu.

Prawnej ochronie podlegają w szczególności grunty rolne klas I-III, grunty leśne, a także gatunki fauny i flory objęte ochroną gatunkową. Zastosowanie znajdują tu także ogólne zasady prośrodowiskowe stosowane w każdej skali (np. zasada zrównoważonego rozwoju, stosowania czystych technologii itp.).

6. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska

Należy zaznaczyć, że miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem ogólnym, który nie reguluje ścisłych kwestii technicznych, związanych z realizacją i funkcjonowaniem przewidzianego zagospodarowania. Rozważania zawarte poniżej zawierają liczne informacje zgromadzone na podstawie dokumentów wykraczających poza procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niemniej na tym etapie nie przewiduje się wystąpienia długotrwałych, znaczących i negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze dla przedsięwzięć budowlanych zaakceptowanych zapisami planu miejscowego. Ewentualne oddziaływanie na środowisko wystąpi w trakcie realizacji inwestycji, tj. budowy, i będzie miało charakter przejściowy oraz ograniczony przestrzennie.

6.1. Powietrze

Wpływ realizacji założeń planu miejscowego na jakość powietrza atmosferycznego wiąże się z emisją zanieczyszczeń. Poziom emisji zależy głównie od następujących czynników – sposobu zagospodarowania terenu, pozyskiwania energii cieplnej oraz generowanego ruchu samochodowego.

Z uwagi na charakter regulacyjny planu miejscowego ustalenia zasadniczo sankcjonują dotychczasowe przeznaczenie jako tereny pod zabudowę i wolne od zabudowy. Powstanie nowej zabudowy będzie możliwe w obrębie istniejącej struktury miejscowości Janowo. Wpłyne to na niewielki wzrost intensywności zagospodarowania, a w związku z tym niewielki wzrost ruchu samochodowego. Mimo to nie przewiduje się istotnego wzrostu emisji dwutlenku azotu oraz węglowodorów alifatycznych.

Drugim elementem, który może mieć wpływ na poziom zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego jest sposób zagospodarowania poszczególnych obszarów na terenie planu miejscowego, technologia i sposoby ograniczania emisji zanieczyszczeń. Przedmiotowy plan ma zasadniczo charakter regulacyjny i odnosi się przede wszystkim do istniejących form zagospodarowania. Ustalenia planu nie kształtują nowych struktur, ale dopuszczają uzupełnienie zabudowy.

Projekt ustala zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru. W chwili obecnej do zanieczyszczenia powietrza przyczynia się pośrednio migracja zanieczyszczeń z istniejących indywidualnych systemów grzewczych zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem jak i poza nim.

Przewiduje się, że skala wprowadzonych zanieczyszczeń do powietrza będzie ograniczona i stosunkowo niewielka, a możliwość wprowadzenia nowej zabudowy nie powinna spowodować znacznego pogorszenia zdolności przewietrzania, z uwagi na usytuowanie obszaru planu w sąsiedztwie obszarów wolnych od zabudowy, lasu oraz cieków wodnych.

Na terenach rolniczych oznaczonych w planie symbolami R1, R2, R3, R4 i R5 wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych. Przedmiotowe wynika z uwarunkowań lokalnych związanych z ochroną walorów krajobrazowych obszaru opracowania, a także potrzebą ochrony istniejącego układu osadniczego i jego nowoprojektowanych struktur przed ujemnym oddziaływaniem na środowisko. W kontekście tych zapisów nastąpi eliminacja możliwych do realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów odrębnych, np. biogazowni rolniczych o mocy większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, czy też obiektów związanych z hodowlą zwierząt o wielkości obsady kwalifikującej ją do tego rodzaju przedsięwzięć. Ponadto na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych w planie symbolami RM1, RM2, RM3 i RM4 zakazano lokalizacji przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego –

biogazowni rolniczych, a więc również o mocy mniejszej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, co ma na celu zapewnienie właściwych i korzystnych warunków aerosanitarnych na obszarze opracowania, w szczególności na sąsiadujących terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Generalnie nie przewiduje się istotnych stałych oddziaływań bezpośrednich i pośrednich oraz oddziaływań wtórnych i skumulowanych na jakość powietrza.

6.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Do wód powierzchniowych zalicza się Policka Struga odwadniająca obszar, wraz bezimiennymi dopływami, w kierunku północnym do rzeki Obry, który na rysunku planu miejscowego został oznaczony jako teren wód powierzchniowych WS. Natomiast niewielki staw zlokalizowany na południe od Janowa pomiędzy drogą powiatową KDZ a drogą gminną KDL2 znajduje się w granicach terenu ZN2. Również istniejące rowy melioracyjne nieposiadające wyodrębnionych działek ewidencyjnych zostały przypisane do terenów rolniczych. Stanowią bowiem urządzenia melioracji wodnych szczegółowych służące regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby.

Założenia projektowe nakazują odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się także do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej zagospodarowanie w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się do gruntu w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi, a także dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Oprócz odprowadzania zanieczyszczeń istotne jest także zaopatrzenie w wodę oraz wykorzystanie zasobów wodnych na terenie objętym planem. W zakresie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Pomimo wrażliwości wód gruntowych (związanych z przepuszczalnością gruntów, na przedmiotowym obszarze, nie przewiduje się oddziaływań na wody powierzchniowe i podziemne związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego. Warunkiem takiego stanu rzeczy jest wypełnienie założeń projektu planu w zakresie gospodarki wodą oraz ściekami, a także spełnienia elementarnych wymogów ochrony środowiska. Należy podkreślić regulacyjny charakter planu oraz w zdecydowanej mierze usankcjonowanie istniejącego sposobu zagospodarowania. Ponadto przy założeniu użycia sprawnego technicznie sprzętu w czasie realizacji inwestycji (szczelne silniki spalinowe, zachowanie wymogów związanych z uzupełnianiem paliw itp.), nie przewiduje się możliwości negatywnego oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne w trakcie prac budowlanych.

6.3. Warstwa glebowa i powierzchnia ziemi

Ze względu na uwarunkowania i ustalenia omówione w poprzednich paragrafach, nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń do gruntu na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Nie przewiduje się również możliwości wprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych bezpośrednio do gruntu. Dlatego potencjalny wpływ na warstwę glebową i powierzchnię ziemi będzie ograniczał się do oddziaływań o charakterze mechanicznym.

Możliwe prace budowlane będą często wiązały się z prowadzeniem robót ziemnych, w wyniku których nastąpią nieuniknione zmiany w układzie powierzchniowych warstw geologicznych poprzez przerwanie ich ciągłości lub wymieszanie gruntów. Będą to zmiany polegające na wykopach i przemieszczeniu mas ziemi, wynikające z konieczności przygotowania podłoża pod zabudowę oraz

ukształtowania terenu w zakresie koniecznym dla pełnienia funkcji przewidzianych planem. Ze względu na mało urozmaiconą rzeźbę terenu, nie przewiduje się konieczności wystąpienia znaczących zmian ukształtowania powierzchni. Istotnym jest, że przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i odnosi się przede wszystkim do istniejących form zagospodarowania. Ustalenia planu nie kształtują nowych struktur, a ewentualne zmiany będą wynikały z dopełnienia nową zabudową i innym trwałym zagospodarowaniem.

6.4. Zasoby naturalne

Na terenie objętym planem nie prowadzi się i nie przewiduje się rozpoczęcia eksploatacji kopalni pospolitych (brak zasobów). W związku z tym realizacja inwestycji wnikających z ustaleń projektu planu nie będzie oddziaływać na zasoby naturalne oraz ograniczać ich wydobycia.

Najpowszechniej wykorzystywanym zasobem naturalnym na tym obszarze jest warstwa glebowa. W przypadku realizacji nowych obiektów o funkcji nierolniczej nieuniknione będzie trwałe wyłączenie części gleb z produkcji rolnej, jednakże ze względu na niewielką ich powierzchnię określoną pod funkcję pod zabudowę, nie przewiduje się znacznego ubytku potencjału produkcyjnego gleb w gminie.

6.5. Klimat

Realizacja ustaleń planu nie wywoła istotnych skutków dla klimatu zarówno obecnie, jak i w przyszłości. Potencjalne zmiany mogą dotyczyć jedynie przekształceń topoklimatu, zwłaszcza w rejonie zabudowań i utwardzenia terenu (drogi, place, parkingi). Zmiany te mogą dotyczyć lokalnego wzrostu temperatury powietrza (m.in. wskutek akumulacji energii słonecznej i procesów grzewczych) oraz nieznacznego zmniejszenia możliwości przewietrzania. Ich skala będzie zależna od intensywności zagospodarowania i zastosowanych rozwiązań, jednakże w żadnym wypadku nie powinny one wykroczyć poza granice przedmiotowego terenu. Zmiany topoklimatu nie powinny mieć jednak negatywnego wpływu na warunki bytowania ludności. Należy zaznaczyć, że skala przedsięwzięcia jest niewielka, a sąsiedztwo terenów wolnych od zabudowy będzie miało pozytywny wpływ na warunki klimatyczne obszaru opracowania.

6.6. Flora i fauna, różnorodność biologiczna

Ocena wpływu realizacji ustaleń planu na lokalną faunę i florę jest zagadnieniem złożonym. Pod względem walorów florystycznych oraz faunistycznych (i generalnie przyrodniczych), obszar został uznany za przeciętny, a gatunki występujące zasadniczo należą do licznych i pospolitych.

Obszar samej miejscowości Janowo jest w chwili obecnej przekształcony antropogenicznie i charakteryzuje się widocznymi zmianami w pierwotnym środowisku. Uzupełnienie nowej zabudowy na terenach gdzie plan to dopuszcza nie wpłynie ograniczenie bioróżnorodności analizowanego terenu oraz zmniejszenie populacji występujących tu gatunków roślin i zwierząt. Większość bowiem obszaru planu stanowią grunty rolnicze bez prawa do zabudowy. Intensyfikacja zagospodarowania nie spowoduje także istotnego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnych, zajętych przez grunty użytkowane rolniczo i roślinność. Przedsięwzięcia o charakterze nierolniczym będą natomiast wymagały dokonania pewnych wyłączeń gruntów z użytkowania rolniczego, jednak nastąpi to tylko w niewielkim zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji.

Z kolei funkcja rolnicza dla terenów otwartych otaczających miejscowość Janowo nie wpływa na konieczność likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień. Przy czym ustalenia planu na całym jego obszarze nakazują zachować zadrzewienia śródpolne będące zielenią o charakterze izolacyjno-krajobrazowym. Z kolei teren ZL sankcjonują leśny charakter gruntów oznaczonych jako użytki Ls. Podlegają one zatem ochronie i nie przewiduje się ich likwidacji. Nie przewiduje się także

oddziaływania ustaleń planu na sąsiednie tereny leśne.

Z drugiej strony można przypuszczać, że na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej, oddziaływanie na różnorodność florystyczną może mieć charakter pozytywny. Służyć temu będzie zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Wskutek ww. działań można spodziewać się, że skład gatunkowy flory na znacznych powierzchniach (i obecnie ubogich gatunkowo) zostanie wzbogacony. Należy jednak unikać wprowadzania nadmiernej ilości gatunków obcych, w szczególności zaś gatunków zdolnych do silnej ekspansji.

Z kolei pewien okresowy wpływ na faunę przedmiotowego obszaru może być związany z prowadzeniem prac budowlanych, jednak oddziaływanie tego rodzaju ustąpi wraz z zakończeniem działań inwestycyjnych. Z kolei hałas eksploatacyjny obecny po zakończeniu inwestycji można ograniczyć poprzez stosowanie rozwiązań izolujących i tłumiących, głównie w postaci nasadzeń roślinności o zróżnicowanej wysokości i składzie gatunkowym. Oddziaływanie na faunę pozostanie na tym samym poziomie. Można jednak założyć, że w sytuacji zaistniałej presji ze strony człowieka funkcje zajętych terenów przejmą tereny przyległe i inne obszary znajdujące się w sąsiedztwie. Ze względu na brak presji osadniczej na tym obszarze, możliwości absorpcyjne lokalnego środowiska są znaczne. Dodatkowo uwzględnienie wytycznych zawartych w niniejszym dokumencie pozwoli na minimalizację ryzyka wystąpienia negatywnych oddziaływań.

Ze względu na niewielką zmienność warunków siedliskowych ścisły obszar opracowania nie cechuje się znacznym zróżnicowaniem florystycznym. Pod względem walorów przyrodniczych, szczególnie szaty roślinnej, obszar należy uznać za przeciętny. Większą część obszaru zajmują tereny już zabudowane i zagospodarowane, a także grunty orne. Jedynie obszar niewielkiego zbiornika wodnego wraz z najbliższym otoczeniem jako siedlisko o cechach ponadprzeciętnych.

Reasumując można założyć, że ustalenia planu w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania oraz zachowanie zasad wynikających z różnego rodzaju zaleceń i planów ochrony, pozwalają uznać potencjalne negatywne oddziaływanie na florę i faunę obszaru za mało istotne. Nie przewiduje się wystąpienia istotnego oddziaływania ustaleń planu na bioróżnorodność obszaru. Należy wyraźnie zaznaczyć, że potencjalne, negatywne oddziaływanie na bioróżnorodność będzie miało miejsce jedynie w skali lokalnej i w żaden sposób nie powinno wpłynąć na obniżenie walorów w skali ponadlokalnej. Ponadto, ze względu na tereny otwarte wokół obszaru planu możliwości absorpcyjne lokalnego środowiska są większe, a uwzględnienie wytycznych zawartych w niniejszym dokumencie pozwoli na minimalizację ryzyka wystąpienia negatywnych oddziaływań. Nie wyklucza się również oddziaływań pozytywnych związanych z wprowadzeniem elementów zieleni urządzonej.

6.7. Krajobraz

Walory krajobrazowe analizowanego terenu są typowe dla zabudowy wiejskiej pośród rozległej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wpływ na estetykę obszaru ma istniejące zagospodarowanie znajdujące się wewnątrz analizowanego terenu, a także skupiska zieleni o różnej funkcji. Ustalenia planu nie wpłyną na przekształcenie dotychczasowego krajobrazu. Poddany analizie obszar charakteryzuje się widocznymi zmianami w pierwotnym środowisku, głównie za sprawą działania czynników antropogenicznych. Na obszarze opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która stanowi dominującą formę zagospodarowania miejscowości Janowo. Uzupełnienie tej zabudowy stanowi z kolei zabudowa zagrodowa.

Realizacja założeń planu spowoduje usankcjonowanie istniejącej zabudowy z możliwością uzupełnienia w granicach istniejącej struktury przestrzennej. Zasadniczą formą ochrony obecnego krajobrazu ruralistycznego jest określenie zakazu zabudowy na terenach rolniczych, okalających miejscowość Janowo i przeważających w granicach planu. Dodatkowo wpływ będzie mieć

zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania. Wprowadzenie harmonijnej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej i usługowej może pozytywnie utrwalić pejzaż przedmiotowego obszaru.

Przewidywany wpływ realizacji ustaleń planu na krajobraz będzie miał wymiar lokalny i w żaden sposób nie zmniejszy głównych walorów krajobrazowych gminy Pszczew.

6.8. Zdrowie ludzi

Na zdrowie ludzi bezpośredni wpływ mają wszelkie czynniki zakłócające i zanieczyszczające. Znaczący wpływ mają również stresory takie jak hałas i wibracje oraz pola elektromagnetyczne.

Dotrzymanie dopuszczalnych wartości emisji hałasu (zwłaszcza w przypadku hałasu komunikacyjnego), jest często bardzo trudne i wymaga dużych nakładów inwestycyjnych, jakkolwiek w przypadku kształtowania klimatu akustycznego na nowo zainwestowanych terenach należy rygorystycznie przestrzegać wartości progowych wynikających z przepisów prawa. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie oddziaływania hałasu z istniejącej drogi powiatowej (KDZ), biegnącej Policka i przecinającej analizowany obszar. Z uwagi na istniejącą już zabudowę wsi Janowo i regulacyjny charakter planu w zakresie ustalenia nowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, nie należy spodziewać się istotnego wzrostu hałasu komunikacyjnego w wyniku pojawienia się zwiększenia ruchu kołowego. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 i MN7, ML1, ML2 i ML3 oraz RM1, RM2, RM3 i RM4 ustalono strefy ochrony przed hałasem, które pod względem akustycznym kwalifikują się odpowiednio jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny zabudowy zagrodowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

Zgodnie z treścią map zagrożenia powodziowego wschodnia część obszaru znajduje się w zasięgu granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$) oraz na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$). Wystąpienie powodzi będzie następstwem cofnięcia się wód wezbraniowych rzeki Obry od miejscowości Policko na tereny doliny Strugi Polickiej. Obie granice zostały wskazane na rysunku planu, a ich zasięg nie obejmuje istniejącej zabudowy. Plan miejscowy nie dopuszcza wprowadzenia nowej zabudowy na tych obszarach. Jednocześnie ich zagospodarowanie musi uwzględniać przepisy odrębne i będzie wymagać uzgodnień z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Poznaniu.

Należy zaznaczyć, że ustalenia planu miejscowego w znacznym stopniu sankcjonują stan istniejący analizowanego terenu. Na nowo zostały wyznaczone zasady oraz wskaźniki kształtowania zabudowy, co oznacza, że charakter zagospodarowania nie ulegnie zmianie.

Na terenach rolniczych oznaczonych w planie symbolami R1, R2, R3, R4 i R5 wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych. Przedmiotowe wynika z uwarunkowań lokalnych związanych z ochroną walorów krajobrazowych obszaru opracowania, a także potrzebą ochrony istniejącego układu osadniczego i jego nowoprojektowanych struktur przed ujemnym oddziaływaniem na środowisko. W kontekście tych zapisów nastąpi eliminacja możliwych do realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów odrębnych, np. biogazowni rolniczych o mocy większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, czy też obiektów związanych z hodowlą zwierząt o wielkości obsady kwalifikującej ją do tego rodzaju przedsięwzięć. Ponadto na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych w planie symbolami RM1, RM2, RM3 i RM4 zakazano lokalizacji przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego –

biogazowni rolniczych, a więc również o mocy mniejszej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, co ma na celu zapewnienie właściwych i korzystnych warunków aerosanitarnych na obszarze opracowania, w szczególności na sąsiadujących terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Ze względu na konieczność zapewnienia zaopatrzenia w energię elektryczną terenów zainwestowanych, przewiduje się możliwość zachowania istniejących linii średniego napięcia, które są źródłem pól elektromagnetycznych. Dla ww. linii wyznaczono w planie strefy ograniczonego użytkowania o szerokości wg rysunku planu. Natomiast nowe sieci elektrotechniczne nakazuje się realizować jako podziemne.

Na obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie nie występują czynne cmentarze, a także nie przewiduje się lokalizacji nowych. Nie ma zatem konieczności ustalania stref ochrony sanitarnej.

Z powyższych względów nie przewiduje się wystąpienia negatywnych oddziaływań realizacji ustaleń planu na zdrowie ludzi.

6.9. Zależności między elementami środowiska

Środowisko przyrodnicze cechuje się nierozzerwalną współzależnością wszystkich jego elementów. Jeśli zmianie ulega jeden z komponentów, nie pozostaje to bez znaczenia dla stanu i funkcjonowania pozostałych elementów.

Jednym z najwrażliwszych komponentów środowiska przyrodniczego jest różnorodność biologiczna, która zwykle ulega obniżeniu wraz ze zmianą warunków życiowych na danym terenie. Procesy inwestycyjne z reguły prowadzą do znacznego zmniejszenia składu gatunkowego fauny i flory. Wskutek zagospodarowania zmienia się topoklimat, może pogorszyć się jakość powietrza, wód oraz gleb, a także klimat akustyczny. Ponadto następuje przerwanie lub ograniczenie wymiany ekologicznej z otoczeniem. Wskazane jest zatem takie kształtowanie zagospodarowania, aby ograniczyć do minimum powstawanie barier ekologicznych (np. umiarkowane stosowanie ogrodzeń).

Ze względu na lokalne uwarunkowania środowiskowe, a także skalę oraz charakter planowanej inwestycji, nie przewiduje się wystąpienia istotnych zmian we wzajemnych zależnościach pomiędzy elementami środowiska. Ewentualne oddziaływania mogą mieć jedynie charakter lokalny.

6.10. Przedmiot ochrony obszarów Natura 2000

W odległości ok. 600 m na północny-wschód od granic przedmiotowego obszaru znajdują się dwa obszary zaliczane do sieci Natura 2000.

Specjalny obszar ochrony siedlisk „Rynna jezior Obrzańskich” (PLH080002) obejmuje szerokie, południkowe obniżenie położone pomiędzy Pojezierzem Łagowskim, a Pojezierzem Poznańskim, w regionie Bruzdy Zbąszyńskiej. Rzeką Obrą przepływa przez szereg jezior leżących w rynn timerze polodowcowej, z których największe to Jezioro Zbąszyńskie. Jeziora są płytkie, eutroficzne, otoczone rozległymi torfowiskami niskimi i przejściowymi wśród lasów łęgowych. Na terenach zalesionych przeważają bory sosnowe. W ostoi utrzymują się też rozległe łąki i pastwiska. Obszar ważny dla fauny związanej z siedliskami wodno-błotnymi. Zanotowano tu dobrze zachowane siedliska 7 rodzajów (w tym cenne zbiorowiska łęgowe):

- starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nymphaea*, *Potamogeton*,
- zmiennowilgotne łąki trzęślicowe *Molinia*,
- ziołorośla górskie *Adenostylis alliariae* i ziołorośla nadrzeczne *Convolvulus sepium*,

- górskie łąki konietlicowe użytkowane ekstensywnie Polygono-Trisetio,
- torfowiska przejściowe i trzęsawiska przeważnie z roślinnością z Scheuchzerio-Caricetea,
- grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny Galio-Carpinetum, Tilio-Carpinetum,
- łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae.

Do najpoważniejszych zagrożeń ostoi zalicza się osuszanie terenu, wiosenne wypalanie roślinności, zmianę sposobu gospodarowania na obszarach użytkowanych rolniczo, presja zabudowy letniskowej i różnych form rekreacji.

Obszar specjalnej ochrony ptaków „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” obejmuje głęboką rynnę polodowcową ciągnącą się południkowo na odcinku ok. 50 km pomiędzy Pojezierzem Łagowskim a Pojezierzem Poznańskim. W rynnie znajduje się ciąg połączonych ze sobą różnej wielkości jezior rynnowych, zwanych Jeziorami Pszczewskimi. Przez większość z nich przepływa rzeka Obra, wykorzystująca środkową i południową część rynny. Jeziora są w większości eutroficzne, otoczone szuwarami, torfowiskami, łąkami i lasami.

Dobrze zachowały się siedliska różnych typów w tym 7 rodzajów siedlisk: starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, ziołorośla górskie i nadrzeczne, niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, torfowiska przejściowe i trzęsawiska, grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny, łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi, zalewane muliste brzegi rzek z roślinnością i pomorski kwaśny las brzoźowo-dębowy.

Obszar ma równie duże znaczenie dla ochrony ptaków. Występują tutaj: jarzębatka, lerka, dzięcioł czarny, zimorodek, derkacz, żuraw, błotniak stawowy, kania czarna, kania ruda, trzmielojad, bielik, orlik krzykliwy, bocian czarny, bocian biały i bąk. Występujące ssaki (wydra, bóbr europejski, nocek duży), płazy (kumak nizinny) i ryby (koza).

Do największych zagrożeń dla lokalnej fauny i jej siedlisk należą: stale rosnący ruch turystyczny, rozwój infrastruktury turystycznej i budownictwa rekreacyjnego nad brzegami jezior oraz wzrost intensywności turystycznego użytkowania samych jezior przez turystów wodnych i wędkarzy. Inne ważne zagrożenia to eutrofizacja jezior, ekspansja norki amerykańskiej, niszczącej łągi ptaków wodno-błotnych oraz zaprzestanie wykorzystywania rolniczego użytków zielonych.

Podstawowe warunki utrzymania bądź osiągnięcia właściwego stanu populacji ptaków obszaru i stanu ich siedlisk to odpowiedni reżim hydrologiczny rzeki Obry, utrzymanie niewielkiej penetracji ludzkiej obszaru, (szczególnie w okresie lęgowym), w tym ograniczenie postępującej zabudowy rekreacyjnej, skuteczna ochrona prawna najcenniejszych fragmentów oraz ekstensywne użytkowanie łąk i innych terenów otwartych.

Ze względu na niewielkie powiązania ekologiczne z otoczeniem oraz planowane przeznaczenie o charakterze regulacyjnym, nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planu miejscowego na integralność obszarów chronionych. Nie przewiduje się również negatywnego oddziaływania na inne chronione siedliska w obszarze Natura 2000.

6.11. Zabytki i dobra materialne

Zgodnie z informacją uzyskaną od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Gorzowie Wlkp., układ ruralistyczny miejscowości Janowo, którego granice przedstawiono na rysunku planu, podlega ochronie konserwatorskiej z wpisem do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na przedmiotowym obszarze wskazano także obiekty o lokalnych walorach zabytkowych, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, i oznaczonych na rysunku planu, oraz dla których określono

katalog ustaleń. Jest to pięć domostw, chlew i dwie stodoły. Dodatkowo na całym obszarze zewidencjonowanych zostało 17 stanowisk archeologicznych z różnych okresów.

Ponadto, zgodnie z istniejącym stanem prawnym odkrycie w trakcie prac nowego stanowiska archeologicznego będzie wymagało podjęcia odpowiednich kroków i uzgodnień służb ochrony zabytków. Przestrzeganie powyższych wymagań pozwoli na zabezpieczenie wartości kulturowych, związanych z obiektami archeologicznymi.

W związku z powyższym negatywne oddziaływanie na elementy środowiska kulturowego nie wystąpi. Nie przewiduje się też negatywnego wpływu ustaleń planu miejscowego na istniejące dobra materialne zlokalizowane na przedmiotowym terenie.

7. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Na etapie formułowania ustaleń planistycznych nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko. Poszczególne inwestycje lokalizowane na terenach zabudowy produkcyjnej powinny podlegać indywidualnej ocenie w zakresie oddziaływań ponadlokalnych.

8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań przyjętych

Założenia przyjęte w projekcie planu miejscowego nie przyczynią się do istotnego pogorszenia stanu środowiska, dlatego nie proponuje się stosowania rozwiązań alternatywnych. Projekt planu miejscowego nie został wykonany w kilku wariantach.

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

Negatywne oddziaływanie na środowisko, wynikające z realizacji ustaleń dokumentu planistycznego (tu: planu miejscowego), może zostać wyeliminowane lub zminimalizowane dzięki podjęciu określonych działań. Tam gdzie nie ma możliwości uniknięcia lub wydatnego zmniejszenia negatywnego wpływu na środowisko, należy stosować kompensację przyrodniczą, która pozwoli zrównoważyć utracony potencjał. Na obecnym etapie procedury planistycznej, przewidywane, potencjalne straty środowiskowe powstałe na skutek realizacji przedsięwzięć możliwych w drodze sporządzenia planu miejscowego, nie wymagają działań kompensacyjnych.

Na terenie objętym opracowaniem należy stosować następujące procedury, działania i środki, wynikające z zapisów projektu planu miejscowego lub przepisów odrębnych i dobrych praktyk:

- 1) bezwzględne przestrzeganie wyznaczonych prawem zasad ochrony przyrody i środowiska, w tym stosowanie rozwiązań służących ograniczeniu ilości zanieczyszczeń emitowanych do poszczególnych komponentów środowiska, zarówno na etapie realizacji, jak i w okresie eksploatacji,
- 2) stosowanie rozwiązań i technologii pozwalających maksymalnie ograniczyć uciążliwość proponowanych funkcji oraz eliminujących ryzyko wystąpienia awarii, mogącej wpłynąć negatywnie na jakikolwiek z komponentów środowiska przyrodniczego,
- 3) wyłączenie powierzchni rolnych z produkcji z zachowaniem wszystkich etapów procedury, przy jednoczesnym ograniczeniu wyłączeń do niezbędnego minimum,
- 4) ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poprzez:
 - stosowanie technologii „przyjaznych środowisku” (technologie budowlane, eksploatacyjne),
 - instalowanie urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do atmosfery (filtry),
 - stosowanie źródeł energii charakteryzujących się niskim stopniem emisji zanieczyszczeń do atmosfery (np. energia elektryczna, gaz ziemny),

- stosowanie zieleni izolacyjnej w pobliżu punktowych i liniowych źródeł emisji,
 - właściwa organizacja układu komunikacyjnego pozwalająca na ograniczenie ruchu samochodowego do niezbędnego minimum,
- 5) ograniczenie emisji zanieczyszczeń do wód podziemnych i gleby poprzez:
- stosowanie technologii „przyjaznych środowisku” (technologie budowlane, eksploatacyjne),
 - pełne podłączenie obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - zagospodarowywanie wód opadowych w ramach retencji powierzchniowej,
 - montaż instalacji pozwalających na oszczędne gospodarowanie wodą,
 - właściwe izolowanie elementów infrastruktury, mogących emitować zanieczyszczenia do gleby i wód podziemnych,
 - właściwe przygotowanie miejsc postojowych i miejsc składowania odpadów,
 - prowadzenie monitoringu stanu wód podziemnych i powierzchniowych, a także stanu technicznego infrastruktury,
- 6) określenie zasad gospodarowania odpadami poprzez uniemożliwienie niekontrolowanego wyrzucania odpadów poprzez zapewnienie sprawnego systemu ich usuwania i właściwe zagospodarowanie terenów otwartych,
- 7) ograniczenie emisji hałasu komunikacyjnego i technologicznego poprzez:
- nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż liniowych i punktowych źródeł emisji hałasu,
 - stosowanie właściwych nawierzchni drogowych, cichszych technologii i urządzeń oraz utrzymywanie ich w dobrym stanie technicznym,
- 8) ochrona powierzchni ziemi i gleb poprzez:
- kompensację trwałego pokrycia terenu zabudową, w drodze utworzenia (w granicach własnego terenu), obszarów zieleni urządzonej,
 - utrzymanie możliwie maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - ograniczenie zmian geologicznych i morfologicznych do niezbędnego minimum, pozwalającego na właściwe wypełnianie przewidzianych funkcji,
 - przeprowadzenie rekultywacji powierzchni terenu po zakończeniu prac inwestycyjnych,
- 9) minimalizacja niekorzystnego wpływu na różnorodność biologiczną poprzez:
- ograniczenie powstawania barier antropogenicznych i dążenie do zachowania korytarzy migracji fauny, poprzez zachowanie szpalerów zadrzewień, umiarkowane stosowanie ogrodzeń, zachowanie wolnych przestrzeni pomiędzy planowanymi obiektami,
 - utrzymanie możliwie maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących skupisk zieleni,
 - prowadzenie działalności zadrzewieniowej i zakrzewieniowej wzdłuż dróg i miejsc parkingowych,
 - rozważne dobieranie gatunków w procesie kształtowania nowych obszarów zieleni urządzonej – umiarkowane stosowanie gatunków obcych, zwłaszcza szczególnie ekspansywnych,
- 10) minimalizacja niekorzystnego wpływu przyszłego zainwestowania na krajobraz antropogeniczny poprzez:
- unikanie wprowadzania zabudowy tymczasowej,
 - spełnienie wysokich standardów architektonicznych oraz ładu przestrzennego dla istniejącej oraz nowej zabudowy i zagospodarowania, w zakresie form i materiałów oraz stanu technicznego, w celu zwiększenia walorów estetycznych krajobrazu antropogenicznego,
 - maksymalną możliwą ochronę i zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień,

- wprowadzanie zieleni urządzonej.

10. Streszczenie

Podsumowując, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Janowo, skala zmian nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko. Należy podkreślić regulacyjny charakter planu, który ma na celu usankcjonowanie sposobu użytkowania i zagospodarowania.

W projekcie planu miejscowego ustalono wskaźniki dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy. Dominującą funkcją są tereny rolnicze (R1, R2, R3, R4, R5 i R6) z zakazem zabudowy. Wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych na wyznaczonych terenach rolniczych wynika z uwarunkowań lokalnych związanych z ochroną walorów krajobrazowych obszaru opracowania, a także potrzebą ochrony istniejącego układu osadniczego i jego nowoprojektowanych struktur przed ujemnym oddziaływaniem na środowisko. W kontekście tych zapisów nastąpi eliminacja możliwych do realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów odrębnych, np. biogazowni rolniczych o mocy większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, czy też obiektów związanych z hodowlą zwierząt o wielkości obsady kwalifikującej ją do tego rodzaju przedsięwzięć.

W planie miejscowym, na pozostałych terenach w granicach opracowania, zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco negatywnie wpływać na stan środowiska naturalnego, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Z kolei tereny przewidziane pod zabudowę to: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 i MN7), tereny zabudowy zagrodowej (RM1, RM2, RM3 i RM4), tereny zabudowy letniskowej (ML1, ML2 i ML3) oraz teren usług publicznych (UP). Planowane funkcje przy sformułowanych ustaleniach w planie miejscowym generalnie nie będą miały istotnego wpływu na środowisko przyrodnicze.

Ponadto na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych w planie symbolami RM1, RM2, RM3 i RM4 zakazano lokalizacji przedsięwzięć związanych z przekształcaniem substratów pochodzenia rolniczego – biogazowni rolniczych, a więc również o mocy mniejszej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, co ma na celu zapewnienie właściwych i korzystnych warunków arosanitarnych na obszarze opracowania, w szczególności na sąsiadujących terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.

Założenia zapisane w planie miejscowym wynikają z polityki przestrzennej prowadzonej przez samorząd terytorialny gminy i nie kolidują z przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska, a rozwiązania dotyczące ochrony środowiska są zgodne z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym, dotyczącym przedmiotowego terenu. Zmiany, które nastąpią w środowisku, nie będą miały istotnego wpływu na jego stan.

11. Materiały źródłowe i literatura

W pracach nad niniejszą prognozą wykorzystano te same materiały źródłowe, które posłużyły do sporządzenia opracowania ekofizjograficznego podstawowego na potrzeby przedmiotowego planu miejscowego.

ZAŁĄCZNIK do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo

Międzyrzecz, dnia 18 lipca 2023 r.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że ukończyłem jednolite studia magisterskie z kształceniem w obszarze nauk o Ziemi. Tym samym spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094), do kierowania zespołem sporządzającym prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janowo.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

