



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LEDNOGÓRA DLA
DZIAŁKI NR EWID. 165/4

DATA OPRACOWANIA: 3 STYCZNIA 2024

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH EWA MIELOCH – STOJCZYK
INŻ. ALEKSANDER ZAWADZKI



SPIS TREŚCI

WSTĘP

1.	Przedmiot opracowania	4
2.	Podstawy formalno - prawne opracowania	4
3.	Cel i zakres merytoryczny opracowania	5
4.	Metody pracy i materiały źródłowe	7
5.	Położenie, użytkowanie i zagospodarowanie terenu	8
6.	Charakterystyka i stan poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i ich wzajemnych powiązań	8
6.1	Rzeźba terenu	8
6.2	Warunki geologiczno-gruntowe	8
6.3	Zasoby naturalne	9
6.4	Warunki wodne	9
6.5	Gleby	9
6.6	Szata roślinna i świat zwierzęcy	9
6.7	Krajobraz	11
6.8	Klimat lokalny, stan powietrza atmosferycznego oraz klimat akustyczny	11

OCENA ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU

7.	Ocena rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych i innych ustaleń projektu planu	13
7.1	Cel opracowania projektu planu	13
7.2	Ustalenia projektu planu	13
7.3	Powiązanie ustaleń projektu planu z innymi dokumentami oraz sposób realizacji celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i krajowym.	15
7.4	Skutki braku realizacji ustaleń projektu planu	19
7.5	Istotne dla projektu planu zapisy zawarte w ustawach	19
7.6	Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu	22
8.	Ocena oddziaływania na komponenty środowiska i zagrożenia dla środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu planu, w tym:	23
8.1	Oddziaływanie na rzeźbę terenu i gleby	23



8.2	Oddziaływanie na warunki podłoża	23
8.3	Oddziaływanie na warunki wodne	24
8.4	Oddziaływanie na szatę roślinną, świat zwierzęcy oraz obszary chronione i obszary Natura 2000	26
8.5	Oddziaływanie na stan higieny atmosfery i klimat akustyczny	28
8.6	Oddziaływanie na różnorodność biologiczną	30
8.7	Oddziaływanie na ludzi	30
8.8	Oddziaływanie na krajobraz	30
8.9	Oddziaływanie na zasoby naturalne	31
8.10	Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne	31
8.11	Transgraniczne oddziaływanie	31
8.12	Oddziaływanie skumulowane i znaczące	31
9.	Rozwiązania alternatywne	31
10.	Zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko	32
11.	Metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania	33
12.	Streszczenie	33
ZAŁĄCZNIKI		
1.	Lokalizacja obszaru opracowania na tle mapy topograficznej	
2.	Lokalizacja obszaru opracowania na tle obszarów chronionych	



WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lednogóra dla działki nr ewid. 165/4. Opracowywany projekt planu został wywołany uchwałą Nr XVI/142/2019 Rady Gminy Łubowo z dnia 5 marca 2020 r. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,8 ha, który stanowi działka nr 165/4 położona w miejscowości Lednogóra. Teren objęty projektem planu położony jest w zachodniej części gminy Łubowo, przy drodze wojewódzkiej nr 194, będąca jedną z głównych dróg w gminie. W granicach terenu opracowania znajduje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (na niewielkim fragmencie, przy drodze wojewódzkiej nr 194). Pozostała część działki jest obecnie niezabudowana stanowiąc tereny rolnicze. Obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 194.

2. Podstawy formalno – prawne opracowania

Zgodnie z art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) na organie administracji opracowującym m.in. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spoczywa obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko ww. planu. W tym zakresie nowa ustawa zmienia i precyzuje obowiązujące przed jej wejściem w życie zapisy art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm). Stanowi ona jednocześnie dostosowanie polskich regulacji prawnych do ustaleń zawartych w dyrektywach Wspólnot Europejskich.

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

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – ma na celu przede wszystkim określenie:

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

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

Opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe dla każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającą ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto zgodnie z art. 46 ust. 2 o oś przeprowadzenie



strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest też wymagane w przypadku projektu zmiany takiego dokumentu. Organ opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany może po uzgodnieniu z właściwymi organami, tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w przypadku spełnienia przesłanek wskazanych w art. 48 ust. 1, ust. 3-5 ustawy ooŚ. Analizie i ocenie podlega projekt planu wraz z rysunkiem. Prognoza pozwala – we wszystkich fazach planowania – uwzględnić wzajemne relacje pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi a przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi.

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

3. Cel i zakres merytoryczny opracowania

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

W prognozie oddziaływania na środowisko analizie i ocenie podlega projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst) wraz z rysunkiem, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do uchwały. Szczegółowy zakres informacji wymaganych w prognozie wskazano w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko*. Zgodnie z tym artykułem prognoza oddziaływania na środowisko zawiera:

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

Prognoza określa, analizuje i ocenia:

1. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.
2. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.
3. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.



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

Ponadto prognoza przedstawia:

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

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

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

Niniejsza prognoza została opracowana w oparciu o akty prawne:

- ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 54),
- ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 1336),
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.),
- ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych przyrody* (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 82),
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 25 kwietnia 2012 r. *w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych* (Dz. U. z 2012r. poz. 463),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. 2022, poz. 1225),
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. z 2014, poz. 112 tekst jednolity),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. 2019 r. , poz. 1839),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 12 stycznia 2011 r. *w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków* (Dz. U. 2011r. nr 25, poz. 133),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. *w sprawie ochrony gatunkowej roślin* (Dz. U. z 2014r., poz. 1409),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. *w sprawie ochrony gatunkowej grzybów* (Dz. U. z 2014r., poz. 1408),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r. *w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt* (Dz. U. z 2012r., poz. 2380).



- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. 2014r., nr 77, poz. 510 z późniejszymi zmianami).

4. Metody pracy i materiały źródłowe

W Prognozie przedstawiono wyniki analizy, a także oceny potencjalnych zagrożeń dla środowiska wynikających z zapisów projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lednogóra dla działki nr ewid. 165/4. Zaproponowano rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ ustaleń projektu planu na środowisko. Określono także możliwości podniesienia kondycji i sprawności funkcjonowania systemów przyrodniczych.

Przy opracowaniu niniejszej prognozy wykorzystano następujące materiały źródłowe:

Literatura:

- Atlas klimatu województwa Wielkopolskiego, R. Farat (red.), IMGW w Poznaniu, 2004,
- Ekologia a planowanie przestrzenne, Wiadomości Ekologiczne, t. XXXI, z.3, PAN, 1985,
- Fizjografia Urbanistyczna, A. Szponar, PWN Warszawa, 2003,
- Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne, J. Kondracki, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 1994,
- Geograficzne badania środowiska przyrodniczego, Rychling A. (red.), PWN Warszawa, 2007,
- Geomorfologia, Klimaszewski M., PWN Warszawa, 1978,
- Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA. Fundacja IUCN, Warszawa,
- Mała retencja wodna w Wielkopolsce i jej uwarunkowania przyrodnicze M. Kraska, A. Kaniecki, PAN Kraków, 1995, Meteorologia i klimatologia dla rolników. J. Gumiński, Warszawa 1954,
- Meteorologia i klimatologia dla rolników. J. Gumiński, Warszawa 1954,
- Ocena wstępna jakości powietrza w Wielkopolsce – Pierwszy etap dostosowania monitoringu do prawodawstwa Unii Europejskiej, D. Krysiak, M. Pyłuk, Biblioteka Monitoringu Środowiska. Wojewódzki Inspektorat ochrony Środowiska w Poznaniu (<http://www.fineprint.com>), 2002,
- Ochrona środowiska w gospodarce przestrzennej, L. Ryszkowski, A. Kędziora (red.), Prodruck, Poznań 2005.

Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy,
- [http:// lubowo.e-mapa.net/](http://lubowo.e-mapa.net/)
- www.geoportal.gov.pl

Dokumenty, inne opracowania:

- Uchwała Nr XVI/142/2019 Rady Gminy Łubowo z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lednogóra dla działki nr ewid. 165/4,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo (Uchwała Nr XLII/338/2022 Rady Gminy Łubowo z dnia 18 sierpnia 2022 r.),
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego – 2019r.,
- „Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030” (SPA2020) (Warszawa, Październik 2013 r.).

Powyższe materiały pozwoliły opracować charakterystykę stanu funkcjonowania środowiska, a także możliwości regeneracji i rewitalizacji. Charakterystyka ta została zawarta w rozdziale 5 i 6 *Prognozy*.



W toku prac nad sporządzeniem prognozy zastosowano metodę indukcyjno-opisową, polegającą na łączeniu w całość zebranych informacji o środowisku i mechanizmach jego funkcjonowania. Dodatkowo posłużono się także metodą porównawczą, wykorzystując ogólną wiedzę o funkcjonowaniu środowiska jako całości.

CHARAKTERYSTYKA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

5. Położenie, użytkowanie i zagospodarowanie terenu

Gmina Łubowo położona jest w województwie wielkopolskim, w powiecie gnieźnieńskim, na zachód od miasta Gniezno. Przez jej teren przebiega droga ekspresowa S5 oraz drogi wojewódzkie nr 194, 197 oraz linia kolejowa nr 353. Na terenie gminy znajduje się jezioro Lednica oraz przepływają rzeki Główna i Mała Wełna.

Teren objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części Gminy Łubowo, który mieści się w granicach działki nr 165/4. Obecnie obszar ten jest w niewielkiej części zagospodarowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną (północno-wschodnia część przedmiotowego obszaru). Pozostałą część działki stanowią pola uprawne. W okolicy obszaru opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, zabudowa usługowa, a także zabudowa produkcyjno-usługowa. Budynek sięgają maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych i posiadają głównie dachy skośne dwu- i wielospadowe. W okolicy również występują licznie niezagospodarowane tereny otwarte, użytkowane rolniczo lub nieużytkowane porośnięte roślinnością naturalną. Przez obszar opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150.

Obecnie obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z wojewódzkiej drogi publicznej, natomiast plan przewiduje lokalizację dróg wewnętrznych, które również będą stanowić układ komunikacyjny przedmiotowego terenu.

6. Charakterystyka poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i ich wzajemnych powiązań

6.1. Rzeźba terenu

Zgodnie z regionalizacją fizyczno - geograficzną Polski J. Kondrackiego gmina Łubowo położona jest w granicach Północno-Wielkopolskiego Pasa Wysoczyznowego, w regionie Wysoczyzna Gnieźnieńska z subregionami: Pagórki Kostrzyńskie, Równina Gnieźnieńska, Równina Wrzesińska.

Obszar gminy usytuowany jest w zasięgu zlodowacenia bałtyckiego fazy poznańskiej. Rzeźba tego terenu jest słabo urozmaicona, a została ukształtowana poprzez działania lądolodu i związanych z tym procesów morfotwórczych. Największy udział w ukształtowaniu powierzchni mają równiny wysoczyzny morenowej płaskiej i falistej – Równiny Gnieźnieńskiej. W jej powierzchni najlepiej odznaczona jest rynna Jeziora Lednica i dolina Małej Wełny. Równina Wrzesińska pojawia się w południowej części gminy, gdzie występują charakterystyczne dla niej piaski sandrowe sandru Czerniejewskiego. Z kolei w strefie przejściowej między Równiną Gnieźnieńską a Równiną Wrzesińską, pojawiają się pagórki moreny czołowej o drobnym rytmie. Natomiast Na zachód od jeziora Lednica występują fragmenty wysoczyzny morenowej pagórkowatej. Rzeka Mała Wełna z ciągiem drobnych jezior i jezioro Lednica wykorzystują rynny subglacjalne zlodowacenia bałtyckiego

Teren opracowania, ze względu na swoją skalę jest stosunkowo płaski i wyniesiony do wysokości ok. 112-114 m n.p.m., pochylony jest w stronę południową. Rzeźba terenu obszaru objętego analizą, biorąc pod uwagę małe deniwelacje terenu, nie stwarza w większości ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu. Niemniej jednak, należy przy wprowadzaniu nowego zainwestowania zapewnić odpowiednie gospodarowanie masami ziemnymi, które mogą powstać w trakcie prac budowlanych.

6.2. Warunki geologiczno – gruntowe

Według mapy hydrograficznej w rejonie obszaru objętego opracowaniem na całym terenie



opracowania występują grunty o przepuszczalności słabej, głębokość zalegania wód gruntowych wynosi ok. 2 m p. p. t.

Zgodnie ze szczegółową mapą geologiczną, obszar opracowania w całości położony jest na pisakach lodowcowych, miejscami wodnolodowcowych.

Warunki geotechniczne są dobre, sądząc po wprowadzanej zabudowie na terenie objętym planem i można uznać, że uwarunkowania geologiczno – inżynierskie na tym obszarze nie wskazują na większe ograniczenia w możliwości posadowienia budynków.

6.3. Zasoby naturalne

Na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż zasobów naturalnych.

6.4. Warunki wodne

Gmina Łubowo położona jest w całości w dorzeczu rzeki Odry, w regionie wodnym Warty. Sieć rzeczną tworzą rzeki Mała Wełna i Główna oraz pozostałe mniejsze cieki wodne. Zlokalizowane jest tu także jezioro Lednica. Na obszarze opracowania nie występują żadne wody powierzchniowe i urządzenia wodne.

Teren opracowania w całości znajduje się w zasięgu jcwp Główna do zlewni zb. Kowalskiego RW600018185925 (która nie została zmieniona w odniesieniu do poprzedniego cyklu planistycznego 2016-2021).

Obszar gminy położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno” – wody trzeciorzędowe. Jest to zbiornik porowy, bardzo mało podatny na antropopresję ze względu na wgłębne struktury hydrogeologiczne i dobrą izolację od powierzchni terenu utworami słabo przepuszczalnymi. Warstwy wodonośne tworzą piaski drobne i pylaste neogenu i paleogenu. Poziom mioceński występuje na głębokości 80-150m, a wodoprzewodność waha się w przedziale 24-960m³/d. Zwierciadło ma charakter subarteryjski i występuje na głębokościach od ok. 5m do 30m. Natomiast oligoceński poziom wodonośny charakteryzuje się wodoprzewodnością 2,4-4,8m²/d. Obszar opracowania zgodnie z klasyfikacją JCWPd należy do JCWPd nr 60 (GW600060).

Obszar opracowania nie jest położony w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych.

Jakość wód

Główne zanieczyszczenia wód podziemnych w poziomie gruntowym na terenie miasta pochodzą z działalności gospodarczej i rolniczej oraz z zanieczyszczeń komunikacyjnych.

Obszar opracowania, zgodnie z klasyfikacją JCWPd należy do JCWPd nr 60. JCWPd ta zgodnie z oceną stanu (2022 r.) została zaliczona pod względem chemicznym i ilościowym do klasy II, czyli wód dobrej jakości

Obszar objęty projektem planu należy do jcwp Główna do zlewni zb. Kowalskiego RW600018185925. Zgodnie z „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2016-2021”, jcwp Główna do zlewni zb. Kowalskiego, została zaliczona do I klasy pod względem elementów biologicznych oraz do klasy 4 pod względem elementów hydromorfologicznych. Pod względem elementów fizykochemicznych natomiast do klasy >2. Wykazano umiarkowany stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego oraz ogólny zły stan wód.

6.5. Gleby

Na obszarze opracowania znaczna część gruntów to tereny oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne RIVa, które aktualnie są użytkowane rolniczo. W miejscu gdzie zlokalizowana jest zabudowa, grunty oznaczone są jako grunty rolne zabudowane BrIVa.

6.6. Szata roślinna i świat zwierzęcy

Obszar opracowania cechuje się uproszczonym krajobrazem, częściowo przekształconym przez rolniczą działalność człowieka i postępującą urbanizację.



Pod względem roślinności teren opracowania i jego okolica porośnięty jest przez roślinność naturalną z występującymi zadrzewieniami, gdzie możemy zaobserwować występowanie takich gatunków jak: palusznik nitkowaty, sporek polny i chwastnica jednostronna, pokrzywka żegawka i pospolita, serdecznik pospolity oraz łopian większy. Drzewa występujące na tym terenie możemy zaliczyć do gatunków takich jak: topole, dęby, klony, kasztanowce. Roślinność na terenach rolniczych nie jest urozmaicona – występuje roślinność związana z uprawami rolniczymi, ale występuje też roślinność synantropijna, zarówno segetalna, jak i ruderalna. Uprawom zbożowym towarzyszy również flora taka jak: chaber bławatek, mak polny i wyka czteronasienna. Szlakiem komunikacyjnym towarzyszą liczne gatunki ruderalne. Spotkać tu można m. in. gatunki takie, jak: wrotycz pospolity *Tanacetum vulgare* L., perz właściwy *Elymus repens* (L.) Gould, babka zwyczajna *Plantago major* L., babka lancetowata *Plantago lanceolata* L., sałata kompasowa *Lactuca serriola* L., krwawnik pospolity *Achillea millefolium* L., tasznik pospolity *Capsella bursa-pastoris* (L.) Medik., wiechlina roczna *Poa annua* L., cykoria podróżnik *Cichorium intybus* L., bniec biały *Melandrium album* (Mill.) Garcke, wiesiołek dwuletni *Oenothera biennis* L., pasternak zwyczajny *Pastinaca sativa* L., stulicha psia *Descurainia sophia* (L.) Webb ex Prantl, pokrzywa zwyczajna *Urtica dioica* L., nawłoc pospolita *Solidago virgaurea* L. i inne. Rośliny segetalne, spotykane także na obszarze objętym opracowaniem to np. mak polny *Papaver rhoeas* L., chaber bławatek *Centaurea cyanus* L., rumian polny *Anthemis arvensis* L., owies głuchy *Avena fatua* L., rumianek pospolity *Chamomilla recutita* (L.) Rauschert, komosa biała *Chenopodium album* L., szczaw kędzierzawy *Rumex crispus* L., szczaw polny *Rumex acetosella* L., ostrożeń polny *Cirsium arvense* (L.) Scop., rdest ptasi *Polygonum aviculare* L., wyka drobnokwiatowa *Vicia hirsuta* (L.) S.F. Gray, tobołki polne *Thlaspi arvense* L. i inne. Występuje także roślinność przydomowa w obrębie zabudowań, taka jak drzewa owocowe, np. jabłonie, wiśnie, ale pojawiają się także gatunki takie jak lipa drobnolistna, topole i inne. Umieszczenie i sposób sadzenia drzew odzwierciedlają ich rolę, którą miały pełnić (znak, sygnał, świadek, symbol).

Na obszarze objętym projektem mpzp i w okolicy poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego, w tym szata roślinna, ulegały w przeszłości przemianom. Zmiany te miały charakter zarówno naturalny, jak i były wywołane różnymi formami antropopresji. Na omawianym obszarze szczególnie ta druga grupa czynników przyczyniła się do degradacji szaty roślinnej oraz jej degeneracji. Pod pojęciem degradacji szaty roślinnej należy rozumieć zubożenie jej składu w wyniku antropopresji powodującej pogorszenie poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, takich jak: powietrze, woda, gleby, a także fizyczne niszczenie szaty roślinnej (np. w wyniku zmiany przeznaczenia terenu). Na obszarze objętym opracowaniem znaczna część szaty roślinnej uległa degradacji lub degeneracji. Większość bowiem tych obszarów pokryta jest polami uprawnymi lub terenami już zurbanizowanymi. Terenom rolnym towarzyszą gatunki i asocjacje roślin segetalnych, zaś osadom ludzkim – ruderalne.

Fauna, którą można spotkać na terenie gminy Łubowo, a tym samym na terenie opracowania, jest charakterystyczna dla obszarów nizinnych kraju i jest ściśle powiązana z siedliskiem, w jakim się znajduje. Siedlisko to tworzą przede wszystkim szata roślinna oraz stopień przekształcenia krajobrazu, stąd również ze względu na położenie blisko terenów otwartych rolniczych, z większych zwierząt możliwe do zaobserwowania są raczej zwierzęta przemieszczające się pomiędzy kompleksami leśnymi i zadrzewieniami. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu potencjalnie może występować wiele zwierząt zarówno kręgowców jak i bezkręgowców. Licznie występują tu owady: ważki (świtezianka dziewica *Calopteryx virgo*, ważka płaskobrzucha *Libellula depressa*), chrząszcze (chrząszcz majowy, biegacz gajowy, biegacz fioletowy), trzmiele i motyle. Występują one w pobliżu jeziora oraz w rejonie wilgotnych użytków zielonych oraz na polach uprawnych. Zarośla i rowy melioracyjne mogą stanowić potencjalne miejsce bytowania i rozrodu takich gatunków jak: żaba moczarowa, żaba wodna i żaba trawna. Na polach uprawnych, a co za tym idzie, potencjalnie na obszarze opracowania żyją takie zwierzęta, jak: sarny *Capreolus capreolus*, dziki *Sus scrofa*, zające szaraki *Lepus europaeus*, króliki dzikie *Oryctolagus cuniculus*, lisy *Vulpes vulpes*, kuny domowe *Martes foina* i leśne *Martes martes*, jeże *Erinaceus europaeus*, wiewiórki *Sciurus vulgaris*. Ponadto na obszarze gminy spotyka się również jenota *Nyctereutes procyonoides* i norkę amerykańską *Mustela vison*. W okolicy obszaru opracowania występuje dość licznie ornitofauna. Reprezentowana jest przez następujące gatunki: kruk, gawron, kawka, kukułka, sikora bogatka, wróbel, piecuszek, pokląskwa, szpak, pokrzewka



ogrodowa, strzyżyk, dzięcioł duży. Nie można także wykluczyć, bytowania drobnych gryzoni takich jak mysz polna, mysz domowa i mysz zaroślowa. Wśród zwierząt mogą występować gatunki objęte ochroną częściową zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380) takie jak: krety, jeże (jeż wschodni, jeż zachodni), a także, ze względu na znajdujące się w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru jezioro Lednica, inne gatunki zwierząt, które mogą być objęte ochroną ścisłą lub częściową. Wśród ptactwa mogą występować tu m.in.: łabędź niemy, gęś tundrowa. Ponadto na terenie opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma prowadzonego monitoringu siedlisk gatunków chronionych, stąd nie można stwierdzić jednoznacznie, czy te gatunki występują w granicach objętych opracowaniem. Jednocześnie podczas wizji terenowej i inwentaryzacji przyrodniczej nie stwierdzono występowania żadnego gatunku objętego ochroną.

Również nadmienić należy, że teren opracowania znajduje się na obszarach już przekształconych lub w bliskim ich sąsiedztwie, w związku z czym występujące gatunki płazów i owadów, drobnych ssaków, gryzoni oraz ptaków są przystosowane do życia w takich warunkach.

Lednicki Park Krajobrazowy

Cały teren opracowania położony jest w granicach Lednickiego Parku Krajobrazowego, który położony jest we wschodniej Wielkopolsce, na terenie gmin Kiszkowo, Kłecko, Łubowo (powiat gnieźnieński) oraz Pobiedziska (powiat poznański). Został utworzony na podstawie uchwały Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z 26 maja 1988 roku dla ochrony cennych historycznie i krajobrazowo ziem wokół jeziora Lednica, będących kolebką państwa polskiego. Posiada kategorię V (ochrona krajobrazowa) Międzynarodowej Unii Ochrony Przyrody. Powierzchnia parku wynosi 76,184 km² - nie posiada on otuliny. Na krajobraz parku ukształtowany przez ostatnie zlodowacenie składają się równiny moreny dennej z pagórkami moreny czołowej i długie rynny polodowcowe wypełnione jeziorami, zajmującymi około 7% powierzchni obszaru chronionego. Niecałe 10% parku stanowią lasy, głównie bory sosnowe z domieszką świerka i gatunków liściastych. Większość pozostałych gruntów jest użytkowana rolniczo. Południową część parku przecina droga krajowa nr 5 z Poznania do Bydgoszczy, oraz linia kolejowa nr 353 z Poznania do Inowrocławia (przystanek Lednogóra). Do szczególnych celów ochrony na terenie Parku należy:

1. zachowanie w stanie zbliżonym do obecnego, krajobrazu kulturowego okolic jeziora Lednica, w szczególności krajobrazu dużego akwenu wodnego z urozmaiconą linią brzegową i wyspami oraz krajobrazu leśno-polnego ze zróżnicowaną rzeźbą terenu północnej części Parku;
2. zachowanie cennych ekosystemów z rzadkimi gatunkami roślin i zwierząt, w szczególności ekosystemu jeziora Lednica jako dobrze zachowanego eutroficznego zbiornika wodnego oraz dobrze zachowanych ekosystemów lasów łąkowych, olsów i grądów;
3. zachowanie elementów dziedzictwa kulturowego i historycznego wraz z ich otoczeniem, w tym w szczególności pozostałości zespołu osadniczego z czasów pierwszych Piastów;

6.7. Krajobraz

Obszar gminy Łubowo znajduje się w krajobrazie rolniczym z obszarami wiejskimi. Krajobraz rolniczy ukształtowany jest pod wpływem działalności rolniczej w wyniku wieloletniego użytkowania rolniczego. W granicach opracowania znajdują się tereny roślinności naturalnej. Ponadto w części stanowi tereny rolnicze otwarte – niezabudowane. Na terenie objętym projektem mpzp, a także w jego sąsiedztwie dochodzi do przekształcenia krajobrazu zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową, a nawet produkcyjną. W zakresie krajobrazu kulturowego na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie występują w elementy dziedzictwa kulturowego, wyróżniające się w przestrzeni, mające trzeci wymiar dostrzegalny przez odbiorcę. Według typologii aktualnych krajobrazów Polski, obszar opracowania należy do krajobrazu typu wiejskiego 6d. Poszczególne pola mogą być różnej wielkości, ale ilościowo dominują działki ułożone mozaikowo („szachownica pól”) o kształcie zbliżonym do prostokąta i powierzchni najczęściej powyżej 5 ha i poniżej 30 ha.

6.8. Klimat lokalny, stan powietrza atmosferycznego oraz klimat akustyczny



Klimat lokalny warunkowany jest rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym. Bardzo ważną rolę odgrywają tu wysokość opadów, siła i kierunek wiatru, temperatura powietrza oraz wilgotność.

Obszar opracowania według podziału rolniczo – klimatycznego R. Gumińskiego położony jest w dzielnicy środkowej. Zaliczana ona jest do najcieplejszych w obrębie kraju. Jednocześnie jest to jeden z najsuchszych regionów Polski, gdyż średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi około 500 - 550 mm. Średnia miesięczna temperatura wynosi ok. 7,7 °C. Najchłodniejszym miesiącem jest styczeń, kiedy średnia temperatura wynosi około - 3,7 °C, natomiast w najcieplejszym lipcu średnia temperatura sięga około 17,7 °C. Liczba dni pochmurnych wynosi 140 w roku, natomiast pokrywa śnieżna zalega średnio 64 dni. Okres wegetacyjny na obszarze planu trwa przeciętnie około 220 dni.

Klimat Gminy Łubowo kształtowany jest głównie masami powietrza znad oceanu Atlantyckiego oraz śródziemnomorskiego. Czynniki te powodują, że klimat gminy jest łagodny. Przeważającymi wiatrami są wiatry zachodnie (ich udział wynosi blisko 45 %) i północno-zachodnie w lecie, a w zimie zachodnie i południowo-zachodnie.

Jakość powietrza

Zgodnie z art. 87 ust. 2a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, ze zm.) w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza gmina Łubowo położona jest w zasięgu strefy wielkopolskiej dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM10 oraz zawartego w tym pyłu ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM2,5. „Roczna ocena jakości powietrza w Wielkopolsce za rok 2022” opracowana przez Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu z 2023 roku wykazała, że strefa wielkopolska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5 oraz poziomu docelowego ozonu, kadmu, arsenu, niklu została zaliczona do klasy A. Jedynie w przypadku poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłu zawieszonym PM 10 uzyskała klasę C. W klasyfikacji dodatkowej w przypadku ozonu dla poziomu celu długoterminowego strefę wielkopolską zaliczono do klasy D2, a w przypadku pyłu zawieszonego PM2,5 dla poziomu dopuszczalnego I fazy uzyskała klasę A. Jednocześnie pod kątem ochrony roślin w zakresie dwutlenku siarki, tlenków azotu oraz ozonu, strefę wielkopolską zaliczono do klasy A. W klasyfikacji dodatkowej w odniesieniu do poziomu celu długoterminowego dla ozonu strefie przypisano klasę D2.

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

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

Pod względem komfortu akustycznego na terenie opracowania i w jego pobliżu występują lokalne źródła hałasu, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla pory dziennej i nocnej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014r., poz. 112) i jest to droga wojewódzka nr 194. Obowiązujące obecnie wartości wskaźników długookresowych mieszczą się w przedziałach: dla poziomu dzienne-wieczorno-nocnego L_{DWN} 50–70 dB, dla długookresowego poziomu hałasu w porze nocy L_N 45–65 dB; w przypadku wskaźników krótkookresowych: dla poziomu równoważnego hałasu w porze dnia L_{AeqD} 50–68 dB, dla poziomu równoważnego hałasu w porze nocy L_{AeqN} 45–60 dB.

Zgodnie z Generalnym Pomiarem Ruchu 2020/2021 wykonywanym przez GDDKiA, na drodze wojewódzkiej nr 194 na odcinku Pobiedziska – w. Gniezno Płd. /S5? (punkt pocz. 24,436; punkt końc. 34,377) średni dobowy ruch roczny wyniósł 6 398 pojazdów, w tym 1063 pojazdów ciężarowych, 5 201



samochodów osobowych, 545 samochodów dostawczych, 73 motocykle i 35 autobusów.

OCENA ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU

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

7.1. Cel opracowania projektu planu

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały Nr XVI/142/2019 Rady Gminy Łubowo z dnia 5 marca 2020 r. sporządzenie dla wyżej wymienionego obszaru projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi stworzenie kompleksowego rozwiązania urbanistycznego, co pozwoli na sformułowanie pożądanых rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych. Dla tego terenu wpłynęły liczne wnioski inwestorów zainteresowanych lokalizacją nowych obiektów w tym rejonie. Wymaga to skoordynowanego działania dla uzyskania jednolitej spójnej formy tego rejonu gminy.

W obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, zatwierdzonym uchwałą nr XLII/338/2022 Rady Gminy Łubowo z dnia 18 sierpnia 2022 r. z późniejszymi zmianami, analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Głównym celem opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie całościowego rozwiązania urbanistycznego oraz opracowanie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy wraz z elementami infrastruktury technicznej oraz określenie dla niego szczegółowych i optymalnych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych, w tym zasad obsługi komunikacyjnej. Jednocześnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dostosuje sposób zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych, zapewniającego trwałość procesów i odnawialność zasobów przyrodniczych.

7.2. Ustalenia projektu planu

W ww. projekcie planu ustalono następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem: **1MN/U**,
- 2) tereny komunikacji:
 - a) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW**.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze istniejące na przedmiotowym terenie, określone w rozdziale 5 i 6 niniejszej prognozy, do najważniejszych przesłanek projektu planu miejscowego należą zapisy stanowiące podstawę do stworzenia optymalnego rozwiązania funkcjonalno – przestrzennego. Ze względu na uwarunkowania fizjograficzne, obowiązujący plan oraz sąsiedztwo analizowanego obszaru predestynowanym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa wraz z terenami zieleni urządzonej i terenami komunikacji.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

W projekcie planu znalazł się szereg zapisów niezbędnych dla ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Przede wszystkim w planie ustalono:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,



- d) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

Dopuszczono także realizację kondygnacji podziemnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

Jednocześnie w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustalono nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, tj. dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych.

Zapisy projektu planu odnoszą się także w sposób szczegółowy do prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej na analizowanym terenie, tj. wprowadzono m. in. następujące zapisy: odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

W zapisach projektu planu uwzględnia się również obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych i wewnętrznych oraz z ciągów pieszojezdnych znajdujących się w granicach obszaru planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną powinno się od strony drogi o niższej klasie. Ustalono także parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi, obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, znajdujących się w granicach opracowania planu, na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej; lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5 i 6 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących

Natomiast w zakresie infrastruktury technicznej przewiduje się: lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych (energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych itp.) w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg i włączeniach do dróg publicznych, powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w ciepło: z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi. Jednocześnie dopuszczono: realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych.

Wprowadzone i przedstawione powyżej zapisy o systemach grzewczych nie powinny powodować pogorszenia stanu jakości powietrza zarówno terenów objętych planem, jak i terenów sąsiednich. Szczegółowe zasady ich użytkowania zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225). Z



kolei w zakresie zapisów traktujących o zaopatrzeniu w energię elektryczną z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, ich realizacja i użytkowanie określone zostało w zapisach ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. 2023 poz. 1436).

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustalono: uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 odboczka do Gniezna (rok budowy 1975 r., ciśnienie nominalne MOP 5,5 MPa: dla zabudowy usługowej o szerokości 70,0 m, tj. po 35,0 m od osi rurociągu w obu kierunkach, dla zabudowy mieszkaniowej o szerokości 40,0 m, tj. po 20,0 m od osi rurociągu w obu kierunkach, dla budynków pomocniczych o szerokości 30,0 m, tj. po 15,0 m od osi rurociągu w obu kierunkach; w strefie kontrolowanej nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągu włącznie, licząc od osi gazociągu do pni drzew, uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z położenia w granicach Lednickiego Parku Krajobrazowego

Wymagania i ograniczenia techniczne wiążą się z przebiegającą przez obszar planu infrastrukturą techniczną. Należy więc uwzględniać m. in. pasy technologiczne (eksploatacyjne) infrastruktury, niezbędne do obsługi infrastruktury przesyłowej i dystrybucyjnej w związku z jej eksploatacją. W tym pasie istnieje możliwość wprowadzania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, np. zakaz wznoszenia budynków i sadzenia drzew. Szczegółowe parametry szerokości pasa technologiczne w zależności od rodzaju infrastruktury różnią się i są przedstawiane w rozporządzeniach, normach oraz instrukcjach branżowych i zakładowych. Równocześnie przy nowym zagospodarowaniu należy uwzględnić normatywne odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefie kontrolowanej od ww. gazociągu wysokiego ciśnienia, należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie, nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania, natomiast wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także narażonych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się dla całego obszaru ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi, określonymi m.in. w art. 59 i art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2023 poz. 1478 ze zm.); ze względu na położenie w granicach Lednickiego Parku Krajobrazowego, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi oraz audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego, ze względu na położenie w granicach krajobrazu typu wiejskiego 6d, ochronę zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustalono ochronę krajobrazu zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego. Natomiast w zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustalono: zachowanie, ochronę i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez uzupełnianie brakujących drzew, z uwzględnieniem elementów estetyczno-widokowych, dla nowych nasadzeń, szpalerów drzew gatunków rodzimych, wzdłuż ciągów komunikacyjnych stosowanie rodzimych gatunków roślin zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska, lokalizację zieleni izolacyjnej, w strefie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu.

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

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



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

W obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, zatwierdzonym uchwałą nr XLII/338/2022 Rady Gminy Łubowo z dnia 18 sierpnia 2022 r., analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: mu – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowany do obowiązującego Studium... poprzez projektowane przeznaczenie terenów.

Ważnymi dokumentami, mającymi wpływ na ochronę środowiska przyrodniczego na szczeblu gminnym są lokalne programy ochrony środowiska oraz wojewódzkie plany gospodarki odpadami. Na obszarze gminy Łubowo obowiązuje Plan Gospodarki odpadami z 2004 r., co roku natomiast przeprowadzana jest analiza stanu gospodarki odpadami komunalnymi. Na terenie gminy obowiązuje również „Program Ochrony Środowiska dla gminy Łubowo na lata 2019-2022 z perspektywą do 2026 r.” Zapisy w zakresie ochrony środowiska i gospodarki odpadami są dostosowane do obowiązującego prawa lokalnego.

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

1. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko naturalne (Dz. U. UE. L. 2012. 26. 1),
2. dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. Urz. WE L 206 z 22.07.1992),
3. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. Urz. WE L 197 z 21.07.2001),
4. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/4/WE z dnia 28 stycznia 2003 r. w sprawie publicznego dostępu do informacji dotyczących środowiska i uchylającej dyrektywę Rady 90/313/EWG (Dz. Urz. WE L 41 z 14.02.2003),
5. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/35/WE z dnia 26 maja 2003 r. przewidującej udział społeczeństwa w odniesieniu do sporządzania niektórych planów i programów w zakresie środowiska oraz zmieniającej w odniesieniu do udziału społeczeństwa i dostępu do wymiaru sprawiedliwości dyrektywę Rady 85/337/EWG (Dz. Urz. UE L 156 z 25.06.2003),
6. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/1/WE z dnia 15 stycznia 2008 r. dotyczącej zintegrowanego zapobiegania zanieczyszczeniom i ich kontroli (Dz. Urz. UE L 24 z 29.01.2008).

Ponadto są to ustalenia wynikające z szeregu konwencji międzynarodowych, a szczególnie z konferencji ONZ w Rio de Janeiro z 1992 r. zawartych w ramowej konwencji w sprawie zmian klimatu.

Zapisy powyższych przepisów zostały przede wszystkim uwzględnione w procedurze sporządzania miejscowego planu, który wymaga opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w ramach



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

Innymi dokumentami rangi międzynarodowej o charakterze przestrzennym, stanowiącymi podstawę do formułowania celów ochrony środowiska we wcześniej wymienionych programach krajowych są m.in.:

1. Konwencja Ramsarska o obszarach wodno - błotnych z 1971 r.
2. Konwencja Berneńska o ochronie dzikiej fauny i flory europejskiej oraz ich siedlisk naturalnych z 1979 r.
3. Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu z Rio de Janeiro, 1992 r.
4. Konwencja o ochronie różnorodności biologicznej z Rio de Janeiro, 1992 r.
5. Konwencja Bońska o ochronie wędrownych gatunków dzikich zwierząt, 1979 r.
6. Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu z Kioto, 1997 r. wraz z Protokołem.
7. Konwencja Paryska w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego, 1972 r.
8. Porozumienie o ochronie nietoperzy w Europie EUROBATS, 1991 r.
9. Europejska Konwencja Krajobrazowa, 2000 r.

Wśród najważniejszych celów Konwencji Ramsarskiej w projekcie mpzp i w niniejszej prognozie uwzględniono m.in. zapisy o ochronie populacji wędrownych ptaków (poprzez ogólne zapisy chroniące środowisko przyrodnicze, w tym głównie gruntowo-wodne). Spośród najważniejszych celów Konwencji Berneńskiej uwzględniono m.in. zapisy o zachowaniu europejskich gatunków dzikich zwierząt i roślin oraz ich siedlisk (poprzez ogólne zapisy chroniące środowisko przyrodnicze). Podobnie pozostawienie i zabezpieczenie obszarów przyrodniczo cennych wraz z wszelkimi zasobami (zwierzętami, roślinami) respektuje fundamentalne założenia Konwencji o ochronie różnorodności biologicznej z Rio de Janeiro oraz Konwencji Bońskiej o ochronie wędrownych gatunków dzikich zwierząt, a także zapisy Porozumienia o ochronie nietoperzy w Europie EUROBATS. Również cel Konwencji Paryskiej, tj. pobudzenie aktywności narodów do ochrony ich własnego dziedzictwa kulturowego i naturalnego, znajduje odzwierciedlenie w zapisach projektu mpzp. Są to m. in. zapisy o ochronie obiektów zabytkowych. Ochrona krajobrazu w gminie spełnia także założenia Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. Uwzględniono m. in. zapisy o: prawnym uznaniu krajobrazów za podstawowy składnik otoczenia człowieka, dziedzictwo kulturalne i naturalne oraz fundament tożsamości mieszkańców; ustanowieniu procedur uczestnictwa społeczeństwa oraz władz lokalnych i regionalnych w opracowywaniu i wdrażaniu polityki krajobrazowej; uwzględnieniu krajobrazu w polityce planowania przestrzennego, kulturalnej, środowiskowej, rolnej, społecznej i gospodarczej.

Ważnym międzynarodowym dokumentem jest Strategia „Europa 2020”. W zakresie środowiskowym zakłada ona obniżenie emisji gazów cieplarnianych o 20% w porównaniu z rokiem 1990, 20% energii powinno pochodzić ze źródeł odnawialnych, a efektywność energetyczna powinna wzrosnąć o 20%. Cele te są przekładane na cele krajowe, tak aby każde państwo członkowskie mogło kontrolować swoje postępy w ich realizacji. Strategia „Europa 2020” służy jako ramy odniesienia dla działań na szczeblu UE oraz na szczeblu krajowym i regionalnym.

Na poziomie krajowym strategiczne cele ochrony środowiska, oparte o prawo międzynarodowe, zawarte są w dokumentach rządowych takich jak: Polityka ekologiczna państwa 2030 – strategii rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej.

Rolą Polityki ekologicznej państwa jest zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego Polski oraz wysokiej jakości życia dla wszystkich mieszkańców. Wzmacnia ona działania rządu polegające na budowie innowacyjnej gospodarki z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Polityka ekologiczna państwa 2030 jest strategią w rozumieniu ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. W systemie dokumentów strategicznych doprecyzowuje i operacjonalizuje Strategię na rzecz Odpowiedzialnego



Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.) – SOR. Jest pierwszą przyjętą strategią z dziewięciu dokumentów równolegle opracowywanych przez poszczególne resorty, a składających się na system rozwoju kraju.

W rezultacie cel główny Polityki, tj. Rozwój potencjału środowiska na rzecz obywateli i przedsiębiorców, przeniesiono wprost z SOR. Cele szczegółowe określono w odpowiedzi na najważniejsze trendy w obszarze środowiska, w sposób umożliwiający połączenie kwestii związanych z ochroną środowiska z potrzebami gospodarczymi i społecznymi. Cele szczegółowe dotyczą zdrowia, gospodarki i klimatu. Realizacja celów środowiskowych ma być wspierana przez cele horyzontalne dotyczące edukacji ekologicznej oraz efektywności funkcjonowania instrumentów ochrony środowiska. Chodzi o rozwijanie kompetencji, umiejętności i postaw ekologicznych społeczeństwa oraz poprawę zarządzania ochroną środowiska w Polsce.

Cele szczegółowe będą realizowane przez projekty strategiczne oraz wiele zadań, które konkretyzują działania wskazane w SOR i inne działania wskazane w trakcie prac nad Polityką ekologiczną państwa 2030 (np. wynikające z międzynarodowych zobowiązań dla Polski w perspektywie do 2030 r.).¹

W zakresie ustaleń dotyczących projektów mpzp gmin, Polityka ekologiczna odnosi się m. in. do:

- zrównoważonego gospodarowania wodami, w tym zapewnienia dostępu do czystej wody dla społeczeństwa i gospodarki oraz osiągnięcie dobrego stanu wód,
- likwidacji źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza lub istotnego zmniejszenia ich oddziaływania,
- przeciwdziałaniu zmianom klimatu,
- adaptacji do zmian klimatu oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych,
- ochronie gleb,
- gospodarki odpadami w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym
- zarządzania zasobami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, w tym ochrona i poprawa stanu różnorodności biologicznej i krajobrazu.

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

1. ochrony gleb (np. poprzez zapisy o: ochronie zieleni poprzez możliwie maksymalne zachowanie zadrzewień i ich uwzględnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu; gospodarowaniu masami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi),
2. zrównoważonego gospodarowania wodami (zapisy ustalające prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej na obszarze opracowania);
3. gospodarowania odpadami (zapisy o: zagospodarowaniu zgodnie z obowiązującym planem gospodarki odpadami na terenie gminy Łubowo oraz przepisami odrębnymi);
4. likwidacji źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza lub istotnego zmniejszenia ich oddziaływania (zapisy o: eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi);
5. różnorodności biologicznej i krajobrazu (zapisy o: ochronie zieleni poprzez możliwie maksymalne zachowanie zadrzewień i ich uwzględnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu, nakazie zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej).
6. jakości powietrza (zapisy o: zaopatrzeniu w ciepło: z sieci ciepłowniczej, a indywidualne systemy grzewcze jedynie tam, gdzie nie jest możliwe podłączenie do sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi),

Opracowywany projekt planu miejscowego musi być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz planami i programami przyjętymi w gminie. Natomiast dokumenty te jak zostało to wyżej wspomniane

¹ <https://www.gov.pl/web/srodowisko/polityka-ekologiczna-panstwa-2030--strategia-rozwoju-w-obszarze-srodowiska-i-gospodarki-wodnej>



są dostosowywane do zapisów krajowych polityk i strategii opartych na standardach i przepisach wspólnotowych oraz przyjętych przez Polskę konwencjach międzynarodowych.

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

7.4. Skutki braku realizacji ustaleń projektu planu

Nieumiejętne kształtowanie właściwych procesów ekologicznych w dłuższej perspektywie czasowej może doprowadzić na danym terenie do postępującej degradacji zarówno środowiska przyrodniczego, jak i krajobrazu. Może to być spowodowane m.in. niepodlegającym kontroli rozwojem różnego rodzaju działalności człowieka niszczącej środowisko czy też wzrostu zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w obrębie prowadzonych prac budowlanych. Wprowadzanie funkcji, które będą wpływać na krajobraz i intensyfikować korzystanie z niego przez mieszkańców i inwestorów, również może powodować skutki negatywne dla środowiska.

Do aspektów pozytywnych niepodjęcia realizacji założeń projektu mpzp pod względem ochrony środowiska naturalnego można by zaliczyć głównie ogólny brak potencjalnej ingerencji w niektóre komponenty środowiska przyrodniczego, takie jak: powierzchnia ziemi, gleby, fauna i flora, występujące w większym lub mniejszym stopniu niemal w przypadku każdej inwestycji. Nie uległby zmianie krajobraz terenu objętego projektem mpzp – nie wprowadzono by przede wszystkim większej ilości zabudowań. Należy jednak spojrzeć, że w stanie obecnym rzeźba terenu oraz gleba na obszarze objętym projektem mpzp, głównie w pobliżu istniejących terenów zabudowanych i komunikacyjnych, są już w dużym stopniu przekształcone. Gleby na tym terenie mają wiele cech gleb antropogenicznych. W wyniku wieloletniego użytkowania rolnego na niektórych obszarach omawianego terenu występuje warstwa płużna, profil glebowy jest całkowicie przekształcony. Długotrwałe osadnictwo na tym terenie i wszystkie związane z nim działania (uprawa roli, powstanie zabudowań, ciągów komunikacyjnych itd.) spowodowały silne i trwałe zmiany w rzeźbie terenu. Funkcje przewidziane w projekcie mpzp są obecnie realizowane. W sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu występują już budynki o podobnym charakterze, więc realny wpływ podczas realizacji projektu mpzp na krajobraz tego miejsca, byłby ograniczony. Poza tym stan czystości środowiska omawianego terenu prawdopodobnie utrzymywał by się na dotychczasowym poziomie.

Istnieje jednak szereg potencjalnie negatywnych czy też mało korzystnych konsekwencji braku realizacji postanowień projektu mpzp. Powstawanie zabudowy w oparciu o indywidualne decyzje nie zapewnia w przyszłości prowadzenia działań zmierzających do kompleksowego uzbrojenia tego terenu w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że zbyt intensywne zainwestowanie poszczególnych terenów wiąże się z trwałym uszczelnieniem znacznych powierzchni, a to wpływa na zmniejszenie zdolności infiltracyjnych gruntów. Natomiast zwiększenie odpływu powierzchniowego wody skutkuje słabszym zasilaniem lokalnych zasobów wodnych. Realizacja ustaleń projektu mpzp nie zmieni w znacznym stopniu dotychczasowego środowiska (w stosunku do stanu obecnego), a jednocześnie stworzy mieszkańcom tej części gminy nowe możliwości rozwoju, nie istnieją więc przesłanki przemawiające za rezygnacją z realizacji analizowanych zapisów.

Analizowany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu przede wszystkim stworzenie spójnej całości pod względem urbanistycznym i funkcjonalno-przestrzennym na terenie w części niezainwestowanym, w tym wytyczenie nowych dróg umożliwiających optymalną obsługę



komunikacyjną. Teren ten w części jest już zagospodarowany, a sam plan dodatkowo dostosuje zapisy dla tych obszarów do obecnie obowiązujących przepisów oraz standardów ochrony środowiska.

Tym samym nie uchwalenie analizowanego planu miejscowego, w dłuższym okresie czasu, mogłoby doprowadzić do realizacji inwestycji odbiegających standardami od przyjętych, a przez to pogarszających jakość środowiska i komfort życia na tym terenie.

7.5. Istotne z punktu widzenia projektu planu zapisy zawarte w ustawach

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

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

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

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
- d) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustanowienia szczególnych form ochrony przyrody,
- 2) utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych,
- 3) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją,
- 4) ustalenia w trybie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.) warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.



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

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

i dla których przepisami odrębnymi² ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. W projekcie planu ustalono nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi tj.: dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych.

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

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

Na obszarze opracowania występują obszary wyznaczone jako szczególna forma ochrony przyrody na podstawie ustawy z *dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*³ i jest to Lednicki Park Krajobrazowy.

Lednicki Park Krajobrazowy położony jest we wschodniej Wielkopolsce, na terenie gmin Kiszkowo, Kłecko, Łubowo (powiat gnieźnieński) oraz Pobiedziska (powiat poznański). Został utworzony na podstawie uchwały Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z 26 maja 1988 roku dla ochrony cennych historycznie i krajobrazowo ziem wokół jeziora Lednica, będących kolebką państwa polskiego. Posiada kategorię V (ochrona krajobrazowa) Międzynarodowej Unii Ochrony Przyrody. Powierzchnia parku wynosi 76,184 km² -nie posiada on otuliny. Obowiązującym aktem prawnym określającym granice i zakazy obowiązujące w Lednickim Parku Krajobrazowym jest Uchwała nr XXVI/457/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 września 2012 r. w sprawie utworzenia Lednickiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2012 r., poz. 4361) zmieniona uchwałą nr XLIII/827/14 Sejmiku Województwa

² rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014, poz. 112 tekst jednolity)

³ Dz. U. z 2023 r., poz. 1336.



Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2014 r. zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia Lednickiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2682). Do szczególnych celów ochrony na terenie Parku należy:

1. zachowanie w stanie zbliżonym do obecnego, krajobrazu kulturowego okolic jeziora Lednica, w szczególności krajobrazu dużego akwenu wodnego z urozmaiconą linią brzegową i wyspami oraz krajobrazu leśno-polnego ze zróżnicowaną rzeźbą terenu północnej części Parku;
2. zachowanie cennych ekosystemów z rzadkimi gatunkami roślin i zwierząt, w szczególności ekosystemu jeziora Lednica jako dobrze zachowanego eutroficznego zbiornika wodnego oraz dobrze zachowanych ekosystemów lasów łęgowych, olsów i grądów;
3. zachowanie elementów dziedzictwa kulturowego i historycznego wraz z ich otoczeniem, w tym w szczególności pozostałości zespołu osadniczego z czasów pierwszych Piastów

Dla Lednickiego Parku Krajobrazowego nie ma obowiązującego planu ochrony. Zapisy opracowywanego planu są spójne z zapisami uchwały nr XXVI/457/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 września 2012 r. w sprawie utworzenia Lednickiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2012 r., poz. 4361) poprzez uwzględnienie tych zapisów i ustalenie gospodarowania na terenie Parku zgodnie jego wytycznymi, a co za tym idzie nie wpłyną negatywnie na stan środowiska przyrodniczego w tym rejonie. Dlatego też ustalenia analizowanego projektu planu nie będą miały negatywnego wpływu na gatunki oraz siedliska przyrodnicze występujące na tych obszarach, gdyż uściślają w zakresie ochrony przyrody warunki na jakich ma odbywać się nowe zagospodarowanie terenu. Ponadto analizowany projekt planu realizuje natomiast pozostałe cele ustawy o ochronie przyrody poprzez m.in.: zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu oraz określenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ochrona środowiska związana jest z różnymi dziedzinami działalności ludzkiej. Jednak pozostałe ustawy, regulujące w sposób szczegółowy zakres i zasady tej ochrony – takie jak: *Prawo geologiczne i górnicze*, *Prawo łowieckie*, *ustawa o ochronie zwierząt*, *ustawa o lasach*, *ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych* dotyczą w zasadzie innej problematyki, niż ta zawarta w treści analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

- zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych pochodzące z prowadzonej działalności rolniczej,
- zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych innego pochodzenia niż rolnicze (m. in. nielegalne składowiska odpadów, źle użytkowane zbiorniki bezodpływowe),
- indywidualne sposoby ogrzewania zabudowy mieszkaniowej,
- przekształcenia ziemi, związane z budową dróg i domów,
- ograniczanie naturalnej bioróżnorodności, poprzez intensyfikację zabudowy oraz wprowadzanie gatunków obcych
- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej wymagających określenia pasów technologicznych,
- zaśmiecanie terenów leśnych i jezior,



- zanieczyszczenia komunikacyjne, pochodzące z pojazdów spalinowych (powodując m. in. degradację chemiczną gleb oraz zanieczyszczenia powietrza),

Opracowywany dokument odnosi się do terenu w części zainwestowanego zabudową mieszkaniową, dlatego już aktualnie zostaje on przekształcany. Projekt planu przewiduje wprowadzenie nowych terenów mieszkaniowo-usługowych oraz stworzenie nowego układu komunikacyjnego. Dla takiego zagospodarowania terenów najistotniejsze jest zapewnienie różnorodności biologicznej, ograniczenie zanieczyszczeń przenikających do gleby oraz powietrza, a także zapewnienie odpowiedniego komfortu akustycznego dla terenów sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Jednocześnie zapisy planu miejscowego nie przewidują na obszarze opracowania wprowadzenia zabudowy należącej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

8.1. Oddziaływanie na rzeźbę terenu i gleby

Na obszarze opracowania nie przewiduje się większych zmian rzeźby terenu, większym przekształceniom mogą ulec tereny pod nowymi budynkami, co związane jest z ich posadowieniem i fundamentowaniem. Wszelkie tego typu przekształcenia, prowadzące do wprowadzenia nowego zainwestowania, w postaci nowych budynków i obsługującej je infrastruktury komunikacyjnej, wiążą się z nieodwracalnym zniszczeniem powierzchni ziemi i gleby. Mogą w ten sposób powstawać nowe formy antropogeniczne, takie jak: zwałowiska, nasypy, powierzchnie niwelowane. Z tego powodu ważnymi zapisami projektu planu są ustalenia określające maksymalne powierzchnie zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnych. Pozwolą one na pozostawienie niezabudowanych obszarów o nienaruszonej powierzchni terenu i zbliżonym do naturalnego podłożu gruntowym. Ponadto prace ziemne powodują powstawanie mas ziemnych, które należy w odpowiedni sposób zagospodarować, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasady gospodarowania masami ziemnymi określa m.in. ustawa z 14 grudnia 2012 r. o odpadach i przepisy wykonawcze wydane na jej podstawie.

8.2. Oddziaływanie na warunki podłoża

W wyniku wprowadzonego zapisami planu zainwestowania warunki podłoża na przedmiotowym obszarze mogą ulec pewnym zmianom. W miejscach wprowadzenia zabudowy i lokalizacji elementów infrastruktury technicznej i dojazdów oraz projektowanego systemu komunikacyjnego nastąpi uszczelnienie powierzchni kosztem obszarów biologicznie czynnych.

Pod względem warunków geologiczno-inżynierskich przedmiotowy teren nie przedstawia większych trudności dla sytuowania budynków. Niemniej jednak wskazane byłoby, podczas wprowadzania nowych inwestycji, wszelkie prace zmieniające kształt terenu i wpływające na nośność gruntów poprzedzać szczegółowymi badaniami geotechnicznymi, wykonywanymi zgodnie z przepisami szczególnymi (rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie *ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych* (Dz. U. z 2012r. poz. 463).

Na obszarze objętym prognozą przewiduje się przekształcenia powierzchni ziemi, jednak zmiany te będą miały raczej charakter lokalny i mało istotny dla szerszej skali. Niewielkiej niwelacji mogą ulec jedynie tereny, na których staną nowe budynki oraz powstaną drogi i elementy infrastruktury technicznej. Prace związane z realizacją tego typu zagospodarowania zawsze wiążą się z nieodwracalnym zniszczeniem powierzchni ziemi i gleby. Powstają nasypy z gruntu wybranego pod fundamenty i piwnice nowych obiektów budowlanych oraz z wykopów pod sieci podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej. Wykopy związane z fundamentowaniem budynków powodują powstawanie mas ziemnych, które należy w odpowiedni sposób zagospodarować. Prace ziemne będą na ogół dotyczyć strefy przypowierzchniowej gruntu. W efekcie końcowym tych prac powierzchnia terenu zostanie miejscami nieznacznie podniesiona, bez zasadniczego wpływu na jego ogólną konfigurację. Należy przypuszczać, że większość projektowanych



obiektów będzie miała standardowe posadowienie, czyli do głębokości ok. 2,0 m p.p.t. i w tych przypadkach przekształcenia rzeźby związane z zainwestowaniem będą niewielkie. Sposób zagospodarowania mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacjami inwestycji (w szczególności drogowych) powinien zostać określony w decyzjach administracyjnych dotyczących tych inwestycji.

Skutkiem powstania nowych budynków, czy elementów infrastruktury komunikacyjnej będzie także, szczególnie w rejonach, w których naturalna gleba nie spełnia technicznych wymogów lokalizacji obiektów, zmiana warunków podłoża tj. usunięcie warstwy próchnicznej oraz zagęszczenie i uszczelnienie gruntów. Może tu dojść do wymiany gruntu i wprowadzenia nasypów. Ponadto na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę, w obszarach niezainwestowanych, nastąpi ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej. W rejonach przeznaczonych pod np. ciągi komunikacyjne powierzchnia biologicznie czynna zostanie całkowicie zlikwidowana.

Przekształcenia powierzchni ziemi zależą będą w dużej mierze od rozwiązań technicznych. Dla optymalnego zabezpieczenia powierzchni ziemi i gleby przed degradacją, prace budowlane należy prowadzić tak, aby zapobiec ewentualnym zjawiskom geomechanicznym. Prace ziemne tj. niwelacje i wykopy należy wykonywać w okresach o niskich opadach, a odsłonięte powierzchnie trzeba zabezpieczać przed możliwością niekontrolowanych przepływów wód opadowych lub spływowych. Rowy odwodnieniowe należy zabezpieczyć technicznie lub biologicznie przed erozyjnym działaniem wody.

8.3. Oddziaływanie na warunki wodne

Wprowadzone ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym istniejących warunków wodnych. Ustalono: odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej, pobór wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej, której lokalizacja została przewidziana na obszarze objętym granicami omawianego projektu mpzp, może stanowić przyczynę pojawienia się negatywnych oddziaływań, zarówno w odniesieniu do lokalnych zasobów wód powierzchniowych, jak i podziemnych. Prowadzenie prac budowlanych, niezbędnych do zrealizowania nowej zabudowy, także w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, wymaga ingerencji w powierzchnię ziemi i warunki gruntowe, a co za tym idzie, w sposób pośredni oddziałuje również na kształtowanie lokalnych warunków wodnych. Powiększanie powierzchni zabudowanych związane jest ze wzrostem udziału powierzchni uszczelnionych oraz pojawieniem się nowych obiektów, których funkcjonowanie związane jest z generowaniem ścieków. Zostaje także ograniczona powierzchnia umożliwiająca swobodną infiltrację wód opadowych i roztopowych (skutkujące ograniczeniem zasilania wód podziemnych), przyspieszenie tempa spływu powierzchniowego z terenów utwardzonych oraz zwiększenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska gruntowo wodnego na skutek prowadzenia niewłaściwej gospodarki wodno-ściekowej (np. gromadzenie ścieków w nieszczelnych zbiornikach). Brak szczegółowego określenia zasad prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej na terenach zabudowy, jak również niewłaściwego sposobu prowadzenia prac budowlanych, może skutkować zanieczyszczeniem zasobów wód podziemnych i powierzchniowych, obniżeniem poziomu zalegania wód gruntowych. Niewłaściwe prowadzenie inwestycji budowlanych skutkować może także ograniczeniem zasilania zbiorników i cieków wodnych, prowadząc w konsekwencji do ich zaniku (przerwanie ciągłości systemów, melioracyjnych, ograniczenie zasilania cieków wodami opadowymi i roztopowymi itd.). Dlatego też, aby zminimalizować lub wyeliminować ryzyko wspomnianych powyżej oddziaływań konieczne było wprowadzenie do projektu mpzp szczegółowych ustaleń m.in. w zakresie prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej, sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które zostały powyżej przytoczone.

Z punktu widzenia, najkorzystniejszym z wariantów jest podłączenie budynków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej. Kontrola jednego, spójnego systemu jest bowiem prostsza a przede wszystkim skuteczniejsza, niż kontrolowanie pojedynczych, rozproszonych systemów oczyszczalni przydomowych / zbiorników bezodpływowych. Co ważne, zarządzający systemem kanalizacyjnym w oparciu o pełną wiedzę na temat stanu technicznego tego systemu skutecznie może przeprowadzać prace konserwujące i



naprawcze. Dzięki takiemu rozwiązaniu środowisko gruntowo-wodne będzie lepiej chronione.

Utworzenie, zgodnie z projektem mpzp, sieci wodociągowej, na terenach przewidzianych do zabudowy spowoduje ograniczenie źródeł potencjalnego skażenia środowiska, gdyż woda wodociągami będzie dostarczana ze stacji uzdatniania. Ujęcia wody nie będą więc liczne i rozporoszone, co ogranicza potencjalne zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego. Celem ochrony wód powierzchniowych i podziemnych należało będzie mieć na uwadze wykaz indywidualnych ujęć wody na terenie gminy przy dalszym planowaniu przestrzennym i realizacji inwestycji.

Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych będzie odbywać się na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Tradycyjnymi sposobami zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie miast to zrzuty do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Jednak w przypadku gwałtownych opadów deszczu, systemy te nie są w stanie przyjąć tak dużej ilości wody w krótkim czasie, co może wiązać się z lokalnymi podtopieniami. Wskazuje się więc wykorzystywanie współczesnych metod stosowanych w celu poprawy stosunków wodnych, które powinny obejmować kilka aspektów, czyli wstępne oczyszczanie mas wodnych, retencja, czasowe zmagazynowanie i wykorzystanie wód opadowych i roztopowych. Do lokalnego zagospodarowania wód opadowych można wykorzystać muldy chłonne, zielone ściany, ogrody deszczowe, ale także np. wykorzystywać wodę opadową i roztopową do spłukiwania toalet czy prania. Jednak najbardziej rozpowszechnionym sposobem zagospodarowania wód, w tym także na terenie planu, będzie zapewnienie pozostawienia terenu biologicznie czynnego na terenach najintensywniejszej zabudowy. Zalecane jest także szerokie stosowanie powierzchni przepuszczalnych. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej wiązać się może z tym, że część tych wód jest bezpowrotnie tracona, gdyż systemami kanalizacji odprowadzana jest do rzek, a następnie morza. Skutkiem tego może być obniżenie się poziomu wód gruntowych, zmniejszenie ich zasobów i nadmierne przesuszanie gruntów. Ponadto wszystkie planowane funkcje na terenie objętym projektem planu, zgodnie z §8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.), są rozumiane jako niskie, nie przekraczające wysokości do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie. Zatem zgodnie z §28 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia działki budowlane w obszarze opracowania nie muszą być wyposażone w kanalizacje umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Z punktu widzenia regulacji wodnych podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być ich zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych na miejscu, przed odprowadzeniem do odbiornika. Natomiast odprowadzenie tych wód do sieci kanalizacji deszczowej powinno odbywać się na terenach, gdzie występują ograniczone warunki zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (np. duży udział powierzchni uszczelnionych). Biorąc jednak pod uwagę skalę opracowania przedmiotowego planu i przyjęte rozwiązania, jego ustalenia nie powinny spowodować negatywnego wpływu na zasoby jakościowe oraz ilościowe wód podziemnych.

Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. 2023 poz. 335)

do celów środowiskowych zgodnie z art. 59 pr.w. celem środowiskowym dla JCWPd jest:

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

Działania służące osiągnięciu ustalonych dla JCWPd celów środowiskowych polegają w szczególności na stopniowym redukowaniu zanieczyszczenia wód podziemnych przez odwracanie znaczących i utrzymujących się tendencji wzrostowych zanieczyszczenia powstałego w wyniku działalności człowieka.

Podstawowym celem środowiskowym dla JCWPd jest utrzymanie lub osiągnięcie dobrego stanu, definiowanego w art. 2 RDW jako stan osiągnięty przez część wód podziemnych, jeżeli zarówno jej stan



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

Z tego względu dla jednolitych części wód powierzchniowych – Główna do zlewni zb. Kowalskiego dla której stan ekologiczny określono jako umiarkowany, celem środowiskowym będzie uzyskanie i utrzymanie stanu ekologicznego co najmniej dobrego.

Ewentualna realizacji kondygnacji podziemnych, wymagać będzie szczelnego wykonania fundamentów i uwzględnienia wpływu wyporu wody na stabilność budowli. Przy wykonaniu szczelnych fundamentów, hipotetyczne zanieczyszczenia wody nie powinny wystąpić. W postępowaniu o pozwolenie na budowę takich obiektów powinna przeprowadzana być dokumentacja geologiczno-inżynierska lub dokumentacja badań podłoża. Budowle należy zabezpieczyć przed wilgocią oraz ciśnieniową wodą gruntową. Zalecane jest to przez ochronę bierną, polegającą na stosowaniu izolacji ciężkich typu wannowego, które skutecznie chronią budowle i nie zubażają zasobów wody podziemnej (jak w przypadku stosowania drenaży). Aby nie prowadzić do umniejszenia wód podziemnych sugeruje się poddać recyrkulacji wód odpływu powierzchniowego, a w okresie suszy zawrócić poprzez zraszanie terenów zielonych. W projekcie budowlanym może znaleźć się także sposób monitorowania stanu wód w okresie budowy i po jej zakończeniu.

Można stwierdzić, że projektowane przeznaczenie terenów oraz niewielka skala opracowania nie będzie wpływać na główne założenia poprawy stanu wód, a jednocześnie ureguluje gospodarkę wodno-ściekową na tym terenie.

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

Najważniejszym zapisem dotyczącym ochrony środowiska jest zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu i ochrona zieleni poprzez możliwie maksymalne zachowanie zadrzewień i ich uwzględnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu. Pozwolić to może na ochronę gatunków naturalnie występujących na obszarze opracowania, a dodatkowo wprowadzenie bardziej urozmaiconej szaty roślinnej, w tym różnorodnej zieleni wysokiej, co z pewnością będzie korzystną zmianą stanu istniejącego. Wprowadzenie nowych nasadzeń jednocześnie pozwoli na zachowanie ciągłości biologicznej na analizowanym terenie.

Na obszarze opracowania występują obszary wyznaczone jako szczególna forma ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i jest to Lednicki Park Krajobrazowy. Niemniej jednak skala projektu planu, zrównoważone wprowadzanie nowej zabudowy oraz niewielki zasięg oddziaływania nie będą miały wpływu na tą i inne formy ochrony przyrody.

Zapisane ustalenie w projekcie planu: „dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach Lednickiego Parku Krajobrazowego, realizację odpowiednio inwestycji w ramach Lednickiego Parku



Krajobrazowego, uwzględnienie zasad zagospodarowania i użytkowania terenu na tym obszarze oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody” pozwoli na niepogorszenie stanu parku. Zgodnie z przepisami odrębnymi uchwały XXVI/457/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 września 2012 r. w sprawie utworzenia Lednickiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 4361), zmienioną uchwałą nr XLIII/827/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2014 r. zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia Lednickiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2682), na terenie planu będą obowiązywać pewne zakazy i ograniczenia. I tak, zgodnie z:

- 1) § 4 ust. 1 pkt 1 ww. uchwały -zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.) -w § 5 ust. 1 pkt 1 projektu uchwały ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego. Zatem realizacja ustaleń projektu miejscowego planu nie naruszy ww. zakazu;
- 2) § 4 ust. 1 pkt 2 ww. uchwały -zakaz umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej -projekt planu nie przewiduje wykonywania czynności mogących skutkować zabiciem zwierząt lub zniszczeniem ich siedlisk czy miejsc przebywania;
- 3) § 4 ust. 1 pkt 3 ww. uchwały -zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych –projektu planu nie przewiduje usunięcia istniejących zadrzewień, oraz ustala zachowanie, ochronę i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez uzupełnianie brakujących drzew, z uwzględnieniem elementów estetyczno-widokowych;
- 4) § 4 ust. 1 pkt 4 ww. uchwały -zakaz pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu -przedmiotowy projekt planu nie przewiduje korzystania z ww. zasobów naturalnych;
- 5) § 4 ust. 1 pkt 5 ww. uchwały -zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych - ustalenia przedmiotowego projektu planu nie przewidują realizacji prac ziemnych ingerujących w rzeźbę terenu. Co prawda, projekt planu zawiera zapis: o wykorzystywaniu nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast realizacja ustaleń nie naruszy tego zakazu;
- 6) § 4 ust. 1 pkt 6 ww. uchwały -zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej - ustalenia przedmiotowego projektu planu nie przewidują prac mogących zmieniać stosunki wodne;
- 7) § 4 ust. 1 pkt 7 ww. uchwały -zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej – w obrębie 100 m od terenu opracowania nie występują rzeki, jeziora i inne zbiorniki;



- 8) § 4 ust. 1 pkt 8 ww. uchwały -zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych; na terenie opracowania nie znajdują się zbiorniki wodne, starorzecza oraz obszary wodno-błotne;
- 9) § 4 ust. 1 pkt 9 ww. uchwały -zakaz organizowania rajdów motorowych i samochodowych - ustalenia projektu planu nie przewidują prowadzenia działalności związanej z organizowaniem rajdów;
- 10) 1§ 4 ust. 1 pkt 10 ww. uchwały -zakaz używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych -na terenie objętym projektem planu nie ma otwartych zbiorników wodnych.

Tym samym nowe zagospodarowanie będzie odbywać się zgodnie z przywołanymi wyżej przepisami odrębnymi.

Realizacja zapisów planu wpłynie na faunę obszaru analizowanego poprzez zwiększenie udziału zabudowy. Wprowadzana zabudowa ma być lokalizowana w sposób planowy, a zatem nie pogarszający walorów przyrodniczych danego terenu. Jednocześnie obszar opracowania ze względu na ograniczenia związane z układem komunikacyjnym, istniejącym i planowanym, nie stanowi dogodnego i potencjalnego miejsca dla przemieszczania się zwierząt. Tym samym projektowana funkcja i stopień intensyfikacji zabudowy nie powinny oddziaływać w większym stopniu na faunę występującą w gminie Łubowo.

Na terenie opracowania ani w jego bezpośrednim nie ma prowadzonego w sąsiedztwie monitoringu siedlisk gatunków chronionych, stąd nie można stwierdzić jednoznacznie, czy te gatunki występują w granicach objętych opracowaniem. Jednocześnie podczas wizji terenowej i inwentaryzacji przyrodniczej nie stwierdzono występowania żadnego gatunku objętego ochroną. W przypadku ewentualnego stwierdzenia siedlisk gatunków chronionych kolidujących z przeznaczeniem terenów na obszarze objętym projektem planu, należy uzyskać zezwolenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu na odstępstwa ww. zakazów zgodnie z art. 56 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. 2023 poz. 1336).

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

Realizacja ustaleń projektu planu, szczególnie biorąc pod uwagę projektowane funkcje, nie wpłynie znacznie na zmianę warunków klimatu akustycznego. Ponadto każde zwiększenie terenów zabudowy kosztem terenów biologicznie czynnych, przyczynia się do przekształcania warunków topoklimatycznych.

Topoklimat oraz stan higieny są wypadkową szeregu czynników zarówno o charakterze naturalnym, jak i antropogenicznymi działaniami dokonywanymi w przeszłości i obecnie. Ocenia się, że zapisy projektu mpzp mogą przyczynić się do pewnych niewielkich zmian składu powietrza atmosferycznego na omawianym obszarze oraz w okolicy. Poniżej przedstawiono szczegółowiej oddziaływanie skutków zmiany mpzp na warunki klimatyczne i stan higieny atmosfery.

Należy pamiętać, że pomiędzy zagospodarowaniem przestrzennym a zmianami klimatycznymi oraz koniecznością adaptacji do zmian klimatu występuje sprzężenie zwrotne. Zmiany klimatyczne będą prowadziły do zmniejszenia zasobów przestrzeni dostępnej dla danego typu prowadzonej lub planowanej działalności.

Klimat obszarów zabudowanych zagrożony jest szczególnie: intensyfikacją wyspy ciepła i silnymi ulewami powodującymi podtopienia oraz suszą sprzyjającą deficytowi wody na obszarach zabudowanych. W przypadku realizacji projektu mpzp klimat (w tym topoklimat) nie będą zagrożone. Spowodowane będzie to przede wszystkim niewielką skalą zmian, które wprowadzone będą na stosunkowo małych obszarach. Zmiany klimatu wywołane działaniami planowanymi w projekcie mpzp będą niewielkie a ich znaczenie marginalne. Przeciwdziałanie zmianom klimatu (w tym topoklimatu) polegać ma, zgodnie z projektem mpzp, na:

- skutecznym systemie planowania przestrzennego zapewniającego właściwe i zrównoważone wykorzystanie terenów,
- projektowaniu sieci przesyłowych, w tym m.in. podziemnych oraz naziemnych z uwzględnieniem ekstremalnych sytuacji pogodowych,
- ochronie różnorodności biologicznej.



Są to zapisy zgodne ze Strategicznym planem adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030.

W zapisach projektu planu ustalono, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi. Ww. przepisy odrębne m.in. stanowi Uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Ponadto obowiązuje „Program ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej”, w której wskazano działania naprawcze w strefie wielkopolskiej. Program przewiduje m. in. udzielanie dotacji na wymianę starych niskosprawnych kotłów, pieców i palenisk zasilanych paliwem stałym, które będą mogły pozwolić na wymianę indywidualnych systemów grzewczych na bardziej ekologiczne. Wskazuje się, żeby obiekty, które mogą zostać przyłączone do sieci ciepłowniczej zostały do niej dołączone, a indywidualne systemy grzewcze występowały jedynie tam, gdzie nie jest możliwe podłączenie do sieci ciepłowniczej. Jednak analizując przedmiotowy obszar planu oraz jego sąsiedztwo, można stwierdzić, że projektowany teren posiada możliwość przyłączenia do istniejącej sieci ciepłowniczej.

Ze względu na zabudowanie terenu w niewielkiej części warunki termiczne mogą ulec nieznacznemu podniesieniu, natomiast ze względu na uszczelnienie części powierzchni terenu obecnie biologicznie czynnego zmniejszy się powierzchnia parowania. Niemniej jednak zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów sprzyjać będzie zachowaniu dotychczasowych uwarunkowań, dlatego też warunki wentylacyjno – klimatyczne nie powinny się zmienić.

Realizacja projektowanej zabudowy na obszarze opracowania nie spowoduje negatywnego oddziaływania na stan środowiska. Projektowane zainwestowanie sankcjonowane zapisami analizowanego projektu planu ogranicza możliwości wprowadzania funkcji uciążliwych, a więc takich które generują uciążliwości, czyli negatywne oddziaływanie na sąsiednie tereny związane z hałasem lub zanieczyszczeniami powietrza, będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Przy czym zgodnie z art. 144 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, ze zm.) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Natomiast zgodnie z art. 144 ust. 2 ww. ustawy eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalacje ma tytuł prawny.

Przy terenie objętym planem przebiega droga wojewódzka mogąca stanowić lokalne źródło hałasu. Niemniej, dla projektowanych przeznaczeń bezpośredniego jej sąsiedztwa ustalono nakaz dotrzymania odpowiednich poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Oddziaływanie planowanych przedsięwzięć na klimat akustyczny można podzielić na dwa etapy: I – etap budowy oraz II – etap eksploatacji. Warto podkreślić, że to na etapie budowy spodziewane są największe emisje hałasu; będzie to jednak hałas krótkotrwały, nie kumulujący się w czasie. Podczas eksploatacji, w wyniku zastosowanych środków łagodzących (np. nasadzenia drzew) lub ograniczeń administracyjnych można będzie ograniczyć skutki emisji hałasu z pojazdów silnikowych. Sama rozbudowa systemu komunikacji drogowej, choć spowoduje wzrost ruchu pojazdów silnikowych, to z drugiej strony wykorzystane nowoczesne technologie i rozwiązania, poprawią klimat akustyczny w ich sąsiedztwie.

Ochrona przez hałasem drogowym dotyczy metod i sposobów stosowanych w strefie emisji (powstawania), jak i imisji (odbioru) hałasu. Do działań w strefie emisji zalicza się przede wszystkim zmniejszenie efektu generowania hałasu przez pojazdy u źródła, tj. w przekroju drogi. Efektywnymi metodami ochrony przez hałasem są metody i środki związane z pojazdem i kierowcą (konstrukcja pojazdu czy styl jazdy kierowców). Do działań związanych ze sposobem projektowania dróg i doбором elementów drogi zaliczyć można pochYLENIE drogi, przekrój poprzeczny (odpowiednie ukształtowanie skarpy wykopu z zastosowaniem zieleni może stanowić dobry sposób ochrony przez hałasem w bezpośrednim sąsiedztwie źródła), nawierzchnia drogi (tj. stosowanie tzw. „cichych nawierzchni”, których właściwości akustyczne otrzymuje się dzięki odpowiedniemu doborowi i wykonaniu warstw ściernalnych betonu asfaltowego). Do rozwiązań organizacyjnych należałoby zaliczyć odpowiednią hierarchizację sieci dróg oraz wyraźne



wydzielenie układu ulic podstawowych i uzupełniających. Wskazane byłoby także dostosowanie struktury pojazdów, przede wszystkim wyłączenia z ruchu wybranych grup pojazdów z niektórych arterii oraz wprowadzenia ograniczeń czasowych ich poruszania się (np. w porze nocy).

Do działań w ramach ochrony przed hałasem w strefie imisji można zaliczyć metody i środki związane z ograniczeniem hałasu za pomocą urządzeń zlokalizowanych na drodze fali dźwiękowej pomiędzy źródłem hałasu a odbiorcą, np. ekrany akustyczne. Jednocześnie na nowopowstałych budynkach mogą być stosowane ekrany na elewacji – takie zabezpieczenie powoduje, że znaczna część fali dźwiękowej jest zatrzymywana właśnie na tej przesłonie.

Najprawdopodobniej drogą, która będzie w największym stopniu generować hałas będzie droga wojewódzka nr 194. Od strony ww. drogi w sąsiedztwie terenów mieszkaniowo-usługowych wyznaczono szpaler drzew. Ponadto zabudowa będzie odsunięta od ww. drogi poprzez wyznaczone linie zabudowy. Ze względu, że na odcinku drogi wojewódzkiej, przy której zlokalizowany jest teren inwestycji, nie prowadzono pomiarów emisyjnych i imisyjnych dla wskaźników LDWN i LN, nie można jednoznacznie stwierdzić w jakim stopniu teren będzie narażony na uciążliwości związane z hałasem komunikacyjnym. Jednakże bazując na mapach akustycznych dla drogi wojewódzkiej 194 sporządzonych przez Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu w 2022 r., które obejmują tereny przy granicy gminy Łubowo z gminą Pobiedziska, tj w odległości ok. jednego kilometra od terenu objętego planem, można stwierdzić że dla terenu na którym jest projektowane przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe, nie zostaną przekroczone wskaźniki dla poziomu dziennie-wieczorno-nocnego L_{DWN} 50–70 dB, dla długookresowego poziomu hałasu w porze nocy L_N 45–65 dB. Na ww. mapach akustycznych na obszarach o podobnym oddaleniu od drogi, co teren objęty projektem mpzp, wskaźnik LDWN wynosi od 55,0 do 59,9 dB, a wskaźnik LN wynosi od 50,0 do 54,9 dB. Dodając do tego wyniki GPR 2020/2021 wykonywane przez GDDKiA oraz fakt, że w pobliżu zlokalizowana jest droga S5, która w tym rejonie posiada podobny przebieg, co droga wojewódzka 194, stanowiąc również dojazd do Poznania, przez co skupia znaczną część ruchu w tym zakresie, można stwierdzić, że teren objęty planem jest tylko w nieznacznym stopniu zagrożony hałasem komunikacyjnym, a wyznaczony szpaler drzew i odsunięcie od drogi poprzez wyznaczone linię zabudowy, powinno być wystarczające do zapewnienia optymalnej ochrony przed hałasem obszaru planu.

8.6 Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

Wprowadzenie nowej zabudowy i infrastruktury pozostanie nie bez znaczenia dla istniejących na terenie opracowania roślin i zwierząt. Proponowane zmiany zawarte w omawianym dokumencie nie wpłyną diametralnie na rozerwanie siedlisk, gdyż nie mają one charakteru wielkoskalowego. Niemniej jednak każde nowe zainwestowanie na terenie już zagospodarowanym przyczynia się do niszczenia gatunków występujących samoczynnie. Obszar objęty opracowaniem w części jest już obecnie zainwestowany, a projektowane zagospodarowanie jest kontynuacją istniejących funkcji. Zwiększenie powierzchni obszarów zabudowy mieszkaniowej i usługowej z pewnością w dużej mierze zmieni dotychczasowe użytkowanie terenu. Działania te spowodują nieodwracalne w skutkach zajęcie terenów, które obecnie stanowią obszary biologicznie czynne. Mając jednak na względzie zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy, należy stwierdzić, że dokonano jednego z najbardziej optymalnych wyborów terenu w skali całej miejscowości. Dlatego też projekt planu określa postępowanie w zakresie ochrony zasobów przyrodniczych i tym samym zapewnia warunki do podtrzymania bioróżnorodności biologicznej, szczególnie poprzez zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej i ochronę zieleni poprzez możliwie maksymalne zachowanie zadrzewień i ich uwzględnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu, co powinno wpłynąć pozytywnie na urozmaicenie gatunkowe roślinności na obszarze opracowania.

8.7 Oddziaływanie na ludzi

Projekt planu miejscowego będzie wpływał na warunki życia społeczności lokalnej poprzez sankcjonowanie wprowadzenia nowych terenów przeznaczonych pod obiekty usługowe i mieszkaniowe. Spowoduje to z jednej strony zwiększenie przebywania ludzi w obrębie analizowanego obszaru oraz możliwość lokalizacji funkcji generujących wzmożony transport. Zapisy projektu planu miejscowego odnosząc się szeroko do sfery ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz kształtowania ładu



przestrzennego dają podstawy do rozwijania terenów inwestycyjnych przy jednoczesnym podnoszeniu komfortu życia i dbałości o środowisko.

Zwiększony będzie ruch komunikacyjny w rejonie intensywniejszej zabudowy w zakresie dojazdu samochodów osobowych do nowych miejsc pracy oraz dojazdu samochodów ciężarowych do obiektów usługowych. Jednak zaprojektowane drogi publiczne, dostosowane są do wzmożonego ruchu pojazdów (m. in. przez wyznaczenie konkretnych wartości szerokości), tak więc aspekt ten nie powinien negatywnie wpłynąć na jakość życia mieszkańców najbliższej okolicy. W zakresie zanieczyszczeń emitowanych do powietrza przez poruszające się pojazdy, w związku z projektowanymi drogami, może dojść do ich wzrostu, choć w odniesieniu do istniejącego stanu zagospodarowania – jedynie w nieznacznym stopniu.

8.8 Oddziaływanie na krajobraz

Projekt zmiany planu w swoim zakresie nie wpłynie negatywnie na krajobraz, gdyż proponowane funkcje w większości mają swoje odzwierciedlenie w istniejącym zagospodarowaniu. Jednocześnie nie przewiduje się wprowadzania inwestycji o charakterze wielkoskalowym. Projektowane zagospodarowanie będzie wykorzystywało naturalne predyspozycje środowiska, a zapisy dążące do zintensyfikowania inwestycji respektują lokalne uwarunkowania i charakter zabudowy. Ponadto pod względem zagospodarowania, przeznaczenie w projekcie planu stanowi kontynuację sąsiednich terenów już zabudowanych oraz projektowanych do zabudowy. Projektowana zabudowa nie wpłynie więc negatywnie na otaczający krajobraz w tym względzie.

Zgodnie z audytem krajobrazowym dla województwa wielkopolskiego, przedmiotowy teren nie znajduje się w zasięgu krajobrazu priorytetowego. Jednak uwzględnia rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony obszaru Lednickiego parku krajobrazowego. Na poziomie lokalnym, w zakresie wytycznych odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, projekt planu jest zgodny m.in. poprzez kształtowanie struktury przestrzennej Lednogóry z przewagą zabudowy o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz lokalizowaniu jej w ramach kontynuacji istniejącej zabudowy z uwzględnieniem zapobiegania łączenia się miejscowości. Również w zakresie kształtowania linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy, projekt planu jest zgodny z rekomendacjami audytu krajobrazowego poprzez, wyznaczenie linii zabudowy w nawiązaniu do już utrwalonych, charakterystycznych przy poszczególnych ulicach, z dostosowaniem do funkcji mieszkaniowo-usługowej, z uwzględnieniem walorów estetyczno-widokowych.

8.9 Oddziaływanie na zasoby naturalne

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

8.10 Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne

Projekt planu nie obejmuje elementów dziedzictwa kulturowego, wyróżniających się w przestrzeni, mających trzeci wymiar dostrzegalny przez odbiorcę.

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

Dobra materialne to środki, które wykorzystywane są zupełnie lub częściowo w procesie konsumpcji. Są one co do zasady wytwarzane przez ludzi lub przetwarzane z substancji występujących naturalnie. Ich powstanie może być także wynikiem naturalnych procesów zachodzących w przyrodzie. Te, które służą do zaspokajania życiowych potrzeb ludzi określa się jako konsumpcyjne, natomiast dobra materialne używane do tworzenia innych określa się mianem kapitałowych bądź produkcyjnych (wytwórczych).



Nie przewiduje się negatywnego wpływu na istniejące w obszarze opracowania dobra materialne. Zapisy projektu planu pozwalają na ochronę istniejących dóbr materialnych, m. In. poprzez zachowanie odpowiedniego układu zabudowy czy stworzenie optymalnego układu komunikacyjnego. Ponadto wprowadzenie nowych funkcji, takich jak usługowa będzie prowadzić do wzrostu ilości dóbr materialnych oraz zwiększenia ich dostępności dla okolicznych mieszkańców.

8.11. Transgraniczne oddziaływanie

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

8.12. Oddziaływanie skumulowane i znaczące

Do oddziaływań skumulowanych wynikających z ustaleń zawartych w projekcie mpzp w zakresie emisji hałasu i wibracji, może dochodzić przede wszystkim w strefach nakładania się uciążliwości pochodzących z terenów tras komunikacyjnych z innymi obecnymi lub planowanymi inwestycjami na sąsiednich obszarach. Z uwagi jednak na charakter i stan faktyczny zagospodarowania przestrzennego gminy i obszaru objętego projektem mpzp, raczej nie przewiduje się tego typu, znaczących oddziaływań. Nie znaczy to jednak, że tego typu wpływy można wykluczyć w 100%. Oddziaływania takie mogą być w przyszłości związane z istniejącymi, ale przede wszystkim planowanymi obiektami infrastruktury technicznej, a także budową i modernizacją dróg w bliższej lub dalszej odległości od obszaru objętego projektem mpzp. Nie mniej jednak prace jak i funkcjonowanie ww. obiektów będą ograniczone w przestrzeni. W związku z tym potencjalne znaczące oddziaływania będą miały charakter lokalny i nie będą miały większego znaczenia dla funkcjonowania omawianego obszaru.

9. Rozwiązania alternatywne

Zaproponowane w projekcie planu zagospodarowanie funkcje nie będą powodować negatywnego wpływu na obszary z nim sąsiadujące oraz nie wniosą za sobą negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego, co zapewniają zapisy dotyczące kształtowania środowiska przyrodniczego zawarte w projekcie planu. Możliwe rozwiązania alternatywne zostały przeanalizowane na etapie sporządzania koncepcji planu. Ewentualne kolizje projektowanego zagospodarowania ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym w większości przypadków będą lokalne i nieistotne dla funkcjonowania i stanu środowiska rozpatrywanego w skali miasta oraz obszarów przyległych.

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

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

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



Jednocześnie realizacja zapisów planu miejscowego nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze obszarów NATURA 2000.

W projekcie mpzp określono zasady dotyczące środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego, których zastosowanie powinno zapewnić należytą ochronę oraz pozwolić na odpowiednie utrzymanie zarówno naturalnych procesów, jak i układów biocenotycznych występujących na tych obszarach. Ponadto w decyzji środowiskowej dla poszczególnych inwestycji można zawrzeć dodatkowe, szczegółowe zapisy chroniące, minimalizujące, łagodzące bądź kompensujące ewentualne negatywne oddziaływania realizacji konkretnych projektów na środowisko przyrodnicze. Do podstawowych ogólnych działań ograniczających zaliczyć można: stosowanie odpowiednich technologii, materiałów i rozwiązań konstrukcyjnych (np. nasadzeń roślinności chroniących przed hałasem i zanieczyszczeniami atmosferycznymi itp.); prawidłowe zabezpieczenie sprzętu i placu budowy; dostosowanie terminu prac do cyklu wegetacyjnego roślin i terminów rozrodu zwierząt.

Działania w zakresie modernizacji, przebudowy, rozbudowy istniejącej już infrastruktury elektroenergetycznej należy projektować z uwzględnieniem rozwiązań minimalizujących negatywne oddziaływanie na ptaki, związane z eksploatacją tej infrastruktury, np. przy współpracy z ornitologiem.

Celem ograniczenia negatywnego oddziaływania na komfort życia i zdrowie ludzi zaleca się szczególnie zwrócenie uwagi na:

- stosowanie ekranów akustycznych np. „ścian zieleni” wzdłuż szlaków komunikacyjnych wszędzie tam, gdzie jest to potrzebne;
- dostosowanie lokalizacji inwestycji do powierzchni terenu; postulowanie tam, gdzie to możliwe by potencjalne źródła emisji hałasu w sposób optymalny wykorzystywały naturalną rzeźbę i pokrycie terenu celem obniżenia rozchodzenia się fal dźwiękowych i drgań;
- szerokie stosowanie zieleni nasadzeniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe i uzasadnione. Tereny zieleni są stosunkowo tanim sposobem na poprawę komfortu akustycznego i obniżenie poziomu zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego. Zieleń stanowi rodzaj filtra, który przy każdym opadzie atmosferycznym ulega samooczyszczeniu. Hamując prędkość wiatru, zieleń powoduje opadanie cięższych od powietrza cząstek pyłu na liście i ziemię, zmniejszając ich wchłanianie przez układ oddechowy. Zawartość szkodliwych gazów w powietrzu nad dużymi parkami jest 2-3 razy mniejsza niż nad terenami ściśle zabudowanymi. Dlatego powinny być szeroko propagowane, również ze względów ekonomicznych. Ponadto poprawia ona estetykę krajobrazu, przez co podnosi się komfort życia mieszkańców;
- dobór gatunków roślin powinien uwzględniać, poza techniczno-ekonomicznymi aspektami, ich szczególne właściwości biologiczne. Preferowane powinny być gatunki wytwarzające znaczne ilości substancji antybiotycznych, tzw. fitoncydów. Można zaliczyć do nich m.in. berberys, bez czarny, brzoza, cis, czeremcha, głóg, jałowiec, sosna, świerk i inne. Ponadto skupiny zieleni powodują jonizację powietrza. Powinno się stosować te gatunki, które wpływają korzystnie na zdrowie człowieka. Są to m.in.: brzoza, lipa, sosna, świerk i inne. Unikać należy gatunków jonizujących dodatnio powietrze, co niekorzystnie wpływa na ogólny stan psychiczny ludzi (dęby, klony, robinie, topole);
- zaleca się szerokie stosowanie żywopłotów wzdłuż tras komunikacyjnych. Żywopłoty charakteryzują się wysokim pochłanianiem substancji szkodliwych z powietrza. Oprócz tego skutecznie osłabiają siłę wiatru powodującego erozję gleby. Ponadto zajmują stosunkowo małe powierzchnie.

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

Analiza skutków realizacji zapisów projektu planu w zakresie funkcji i sposobu zagospodarowania nastąpi po jego uchwaleniu. Monitorowanie zamierzeń inwestycyjnych odbywać się będzie na etapie występowania inwestora o pozwolenie na budowę, a następnie poprzez coroczną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. W zakresie ochrony środowiska prowadzony jest monitoring przeprowadzany przez odpowiednie służby, zarówno ochrony środowiska, przyrody czy sanitarne. Należą do nich m.in. Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, jak i wydziały ochrony środowiska urzędu wojewódzkiego, powiatowego oraz gminy Łubowo. Polega on na corocznej analizie i ocenie stanu poszczególnych



komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu (w szczególności dotyczącego: stanu wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza, klimatu akustycznego, gleb) oraz na analizie i ocenie innych dostępnych wyników pomiarów i obserwacji. Wyniki monitoringu stanu środowiska przyrodniczego są publikowane w odpowiednich opracowaniach, takich jak np. Raport o stanie środowiska województwa wielkopolskiego, wydawanym co roku.

Sam monitoring skutków realizacji przyjętego dokumentu może polegać np. na analizie i ocenie stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych przez ww. jednostki, w ramach monitoringu środowiska prowadzonego w oparciu o wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć zlokalizowanych na obszarze objętym projektem planu lub w ramach indywidualnych zamówień, na kontroli i ocenie zgodności wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną z ustaleniami przyjętego dokumentu. Muszą jednak one się odnosić do terenów objętych projektem planu.

Jednocześnie poza aspektem środowiskowym, ważny jest aspekt społeczny skutków realizacji zapisów planu. Sporządzający może zbadać stopień zadowolenia mieszkańców gminy z tych postanowień drogą ankietową bądź poprzez wprowadzenie konsultacji społecznych, przeprowadzanych przy okazji analizy wniosków o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyniki analiz dotyczących aktualności dokumentów planistycznych z potrzebami mieszkańców i gminy powinny być przekazywane co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady. Dlatego proponuje się, aby analizy dotyczące stanu poszczególnych komponentów środowiska na obszarze objętym opracowaniem były przeprowadzane również z taką częstotliwością. Pomiar i badania prowadzone w celu określenia stanu poszczególnych komponentów środowiska powinny być przeprowadzane zgodnie z metodyką i wymogami określonymi w poszczególnych rozporządzeniach, a także w specjalistycznych opracowaniach określających metodyki referencyjne, odnoszące się do sposobu analizowania stanu jakości poszczególnych komponentów środowiska. Z uwagi na różnorodność zagadnień dotyczących metody i wymogów jakie wskazane są w przypadku prowadzenia monitoringu poszczególnych komponentów środowiska, w niniejszym opracowaniu nie przytoczono ich brzmienia. W przypadku niniejszego opracowania najistotniejsze będzie monitorowanie przestrzegania zapisanych w ustaleniach planu, zachowania minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych oraz sposobu odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych.

12. Streszczenie

Niniejsza prognoza dotyczy oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lednogóra dla działki nr ewid. 165/4.

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

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały Nr XVI/142/2019 Rady Gminy Łubowo z dnia 5 marca 2020 r. sporządzenie dla wyżej wymienionego obszaru projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi stworzenie kompleksowego rozwiązania urbanistycznego, co pozwoli na sformułowanie pożądanych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych. Obszar objęty wnioskiem o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyposażony w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej co sprawia, że jego realizacja nie obciąża budżetu gminy. Sporządzenie planu miejscowego podyktowane jest potrzebą uregulowania zapisów dotyczących możliwości zagospodarowania działki nr ewid. 165/4 przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 1998r. pod tereny pól uprawnych. Wymaga to skoordynowanego działania dla uzyskania jednolitej spójnej formy tego rejonu gminy.

W obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, zatwierdzonym uchwałą nr XLII/338/2022 Rady Gminy Łubowo z dnia 18 sierpnia 2022 r., analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: mu – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Celem Prognozy jest: oszacowanie skutków realizacji postanowień projektu mpzp na środowisko



przyrodnicze, ocena ich prawidłowości, a także optymalizacji użytkowania zasobów przyrodniczych.

Miejscowy plan jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do wydawania decyzji administracyjnych. Obliguje on samorząd do kierowania się jego ustaleniami w polityce przestrzennej, nie tylko w zakresie zagospodarowania, ale także ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Dlatego niniejsza prognoza jest tak istotna.

Pierwsza część prognozy przedstawia położenie obszaru objętego projektem mpzp w świetle podziału administracyjnego Polski, regionalizacji geograficznej, a także dokonano oceny stanu poszczególnych elementów składających się na świat fizyczny tego terenu. Opisano elementy przyrodnicze ożywione (szata roślinna, świat zwierzęcy), nieożywione (klimat, rzeźbę terenu, stosunki wodne i in.). Dokonano wyróżnienia szczególnie ważnych i koniecznych do zachowania elementów przyrodniczych i kulturowych. Podano podstawę prawną, na podstawie której odbywa się ochrona tych elementów.

Teren objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części Gminy Łubowo, który mieści się w granicach działki nr 165/4. Obecnie obszar ten jest w niewielkiej części zagospodarowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną (północno-wschodnia część przedmiotowego obszaru). Pozostałą część działki stanowią pola uprawne. W okolicy obszaru opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, zabudowa usługowa, a także zabudowa produkcyjno-usługowa. Budynki sięgają maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych i posiadają głównie dachy skośne dwu- i wielospadowe. W okolicy również występują licznie niezagospodarowane tereny otwarte, użytkowane rolniczo lub nieużytkowane porośnięte roślinnością naturalną. Przez obszar opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150.

W kolejnej części niniejszej prognozy przeanalizowano i oceniono jakość istniejących elementów przyrodniczych i kulturowych. Stwierdzono, że ogólna jakość środowiska w mieście jest dość dobra. W dobrym stanie są komfort akustyczny oraz powietrze atmosferyczne. Niekorzystnie wygląda jakość wód powierzchniowych. Zanieczyszczenia gleb są na średnim poziomie. Nieco zniekształcona jest szata roślinna obszaru objętego projektem mpzp. Jest to wynikiem zmiany sposobu gospodarowania terenu (tereny zabudowane, uszczelnione).

Następnie przedstawiono w skrócie rozwiązania zaplanowane w projekcie mpzp. W tym miejscu przedstawiono najważniejsze postanowienia co do tego, jak będzie wyglądał rozwój obszaru objętego mpzp, jakie konkretne zadania mają być zrobione by osiągnąć założone cele. Zestawiono też wady i zalety, które ujawniłyby się na obszarze gminy Łubowo w przypadku nie uchwalenia projektu mpzp. Ocenia się, że więcej byłoby wad.

W kolejnym rozdziale oceniono, jak sposoby zawarte w projekcie mpzp zaplanowane do realizacji celów będą wpływały na środowisko przyrodnicze. Oceny dokonano dla każdego elementu środowiska przyrodniczego z osobna (np. dla powietrza, wód, krajobrazu) oraz dla całości – ważnych elementów przyrodniczych. Oceniono również oddziaływanie na ludzi.

Na obszarze opracowania nie przewiduje się większych zmian rzeźby terenu, większym przekształceniom mogą ulec tereny pod nowymi budynkami, co związane jest z ich posadowieniem i fundamentowaniem. Wszelkie tego typu przekształcenia, prowadzące do wprowadzenia nowego zainwestowania, w postaci nowych budynków i obsługującej je infrastruktury komunikacyjnej, wiążą się z nieodwracalnym zniszczeniem powierzchni ziemi i gleby. Mogą w ten sposób powstawać nowe formy antropogeniczne, takie jak: zwałowiska, nasypy, powierzchnie niwelowane. Z tego powodu ważnymi zapisami projektu planu są ustalenia określające maksymalne powierzchnie zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnych. Pozwolą one na pozostawienie niezabudowanych obszarów o nienaruszonej powierzchni terenu i zbliżonym do naturalnego podłożu gruntowym. Ponadto prace ziemne powodują powstawanie mas ziemnych, które należy w odpowiedni sposób zagospodarować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W wyniku wprowadzonego zapisami planu zainwestowania warunki podłoża na przedmiotowym obszarze mogą ulec pewnym zmianom. W miejscach wprowadzenia zabudowy i lokalizacji elementów infrastruktury technicznej i dojazdów oraz projektowanego systemu komunikacyjnego nastąpi uszczelnienie powierzchni kosztem obszarów biologicznie czynnych.



Pod względem warunków geologiczno-inżynierskich przedmiotowy teren nie przedstawia większych trudności dla sytuowania budynków. Niemniej jednak wskazane byłoby, podczas wprowadzania nowych inwestycji, wszelkie prace zmieniające kształt terenu i wpływające na nośność gruntów poprzedzać szczegółowymi badaniami geotechnicznymi, wykonywanymi zgodnie z przepisami szczególnymi (rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie *ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych* (Dz. U. z 2012r. poz. 463).

Projektowane przeznaczenie terenów oraz niewielka skala opracowania nie będzie wpływać na główne założenia poprawy stanu wód, a jednocześnie ureguje gospodarkę wodno-ściekową na tym terenie.

Realizacja zapisów planu wpłynie na faunę obszaru analizowanego poprzez zwiększenie udziału zabudowy. Wprowadzana zabudowa ma być lokalizowana w sposób planowy, a zatem nie pogarszający walorów przyrodniczych danego terenu. Tym samym projektowana funkcja i stopień intensyfikacji zabudowy nie powinny oddziaływać w większym stopniu na faunę występującą w gminie Łubowo.

Wprowadzenie nowej zabudowy i infrastruktury pozostanie nie bez znaczenia dla istniejących na terenie opracowania roślin i zwierząt. Proponowane zmiany zawarte w omawianym dokumencie nie wpłyną diametralnie na rozerwanie siedlisk, gdyż nie mają one charakteru wielkoskalowego. Niemniej jednak każde nowe zainwestowanie na terenie już zagospodarowanym przyczynia się do niszczenia gatunków występujących samoczynnie. Dlatego też projekt planu określa postępowanie w zakresie ochrony zasobów przyrodniczych i tym samym zapewnia warunki do podtrzymania bioróżnorodności biologicznej, szczególnie poprzez zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej, co powinno wpłynąć pozytywnie na urozmaicenie gatunkowe roślinności na obszarze opracowania.

Projekt planu miejscowego nie będzie wpływał znacząco na warunki życia społeczności lokalnej, poprzez sankcjonowanie wprowadzenia terenów mieszkaniowych i usługowych. Spowoduje to zagęszczenie ludności w obrębie analizowanego obszaru. Zapisy projektu planu miejscowego, odnosząc się szeroko do sfery ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego, dają podstawy do rozwijania terenów inwestycyjnych przy jednoczesnym podnoszeniu komfortu życia i dbałości o środowisko.

W wyniku analizy uznano, że:

- nie przewiduje się pogorszenia jakości atmosfery i topoklimatu;
- dla obszarów wymagających komfortu akustycznego nie przewiduje się przekroczeń norm hałasu;
- nie przewiduje się pogorszenia jakości i ilości wód powierzchniowych i podziemnych;
- nie przewiduje się pogorszenia jakości zasobów glebowych;
- zachowanie komfortu akustycznego w miejscach tego wymagających powinno być osiągnięte w oparciu o przepisy odrębne.

Dokonano oceny realizacji celów ochrony środowiska w projekcie mpzp zawartych w przepisach prawnych oraz strategiach krajowych oraz międzynarodowych. Analiza wykazała, że oceniany projekt realizuje założenia kluczowe dla ochrony środowiska.

Przedstawiono istniejące problemy ochrony środowiska widoczne na obszarze opracowania. Oceniono po krótkce jak realizacja projektu mpzp wpłynie na owe problemy, które mogą się ujawnić, a które powinny zostać naprawione.

Przedstawiono także w ogólny sposób podstawowe działania, których realizacja ma chronić środowisko przyrodnicze i ludzi przed ewentualnymi negatywnymi skutkami ubocznymi powstałymi w wyniku wprowadzenia w życie zapisów projektu mpzp. Są to bardzo istotne zapisy, które powinny być respektowane w wydawaniu decyzji administracyjnych (np. pozwoleń na budowę).

Następnie przedstawiono przykładowy sposób oceny realizacji zapisów projektu mpzp wraz z zasadnością jego ewentualnej aktualizacji w przyszłości oraz pokuszono się o analizę rozwiązań alternatywnych najważniejszych inwestycji planowanych do realizacji zgodnie z projektem mpzp.