



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

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR
EWID. 226, 225/3 I 225/8 W OBRĘBIE LEDNOGÓRA**

DATA OPRACOWANIA: SIERPIEŃ 2025

**OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH EWA MIELOCH – STOJCZYK
MGR 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	9
6.3	Zasoby naturalne	9
6.4	Warunki wodne	9
6.5	Gleby	10
6.6	Szata roślinna i świat zwierzęcy	10
6.7	Krajobraz	12
6.8	Klimat lokalny, stan powietrza atmosferycznego oraz klimat akustyczny	12

OCENA ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU

7.	Ocena rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych i innych ustaleń projektu planu	14
7.1	Cel opracowania projektu planu	14
7.2	Ustalenia projektu planu	14
7.3	Powiązanie ustaleń projektu planu z innymi dokumentami oraz sposób realizacji celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i krajowym.	17
7.4	Skutki braku realizacji ustaleń projektu planu	22
7.5	Istotne dla projektu planu zapisy zawarte w ustawach	23
7.6	Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu	26
8.	Ocena oddziaływania na komponenty środowiska i zagrożenia dla środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu planu, w tym:	27
8.1	Oddziaływanie na rzeźbę terenu i gleby	27



8.2	Oddziaływanie na warunki podłoża	27
8.3	Oddziaływanie na warunki wodne	28
8.4	Oddziaływanie na szatę roślinną, świat zwierzęcy oraz obszary chronione i obszary Natura 2000	33
8.5	Oddziaływanie na stan higieny atmosfery i klimat akustyczny	36
8.6	Oddziaływanie na różnorodność biologiczną	38
8.7	Oddziaływanie na ludzi	38
8.8	Oddziaływanie na krajobraz	38
8.9	Oddziaływanie na zasoby naturalne	39
8.10	Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne	40
8.11	Transgraniczne oddziaływanie	41
8.12	Oddziaływanie skumulowane i znaczące	41
9.	Rozwiązania alternatywne	41
10.	Zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko	41
11.	Metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania	43
12.	Streszczenie	44

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 dla działek nr ewid. 226, 225/3 i 225/8 w obrębie Lednogóra. Opracowywany projekt planu został wywołany uchwałą Nr VII/63/2024 Rady Gminy Łubowo z dnia 25 września 2024 r. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,45 ha, który stanowią działki nr 226, 225/3 oraz 225/8 położone w miejscowości Lednogóra. Teren objęty projektem planu położony jest w północno-zachodniej części gminy Łubowo, przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 194 z drogą powiatową nr 2199P.

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 2024 r., poz. 1112 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 2024 r., poz. 54 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 obligatoryjne 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.o.s. 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* (Dz. U. 2024 r. poz. 54 ze zm.)
- ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. 2024 r. poz. 1478 ze zm.),
- ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.),
- ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych przyrody* (Dz. U. 2024 r. poz. 82),
- rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. *w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych* (Dz. U. z 2012r. poz. 463),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 9 maja 2024 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. 2024, poz. 726),
- 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 2022r., 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 226, 225/3 i 225/8 w obrębie Lednogóra. 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/>
- www.geoportal.gov.pl
- <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>
- <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/>



- <https://geoserwis.gdos.gov.pl/>

Dokumenty, inne opracowania:

- Uchwała VII/63/2024 Rady Gminy Łubowo z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 226, 225/3 i 225/8 w obrębie Lednogóra,
- 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 Wętna.

Teren objęty opracowaniem położony jest w północno-zachodniej części Gminy Łubowo, który mieści się w granicach działek nr 226, 225/3 oraz 225/8 położonych w miejscowości Lednogóra. Obecnie obszar ten jest częściowo zagospodarowany. W granicach działki ewidencyjnej nr 226 zlokalizowany jest budynek usługowy, jednokondygnacyjny o dachu płaskim. Na działce zlokalizowany jest także plac utwardzony oraz parking. Pozostałą część terenu opracowania stanowi zieleń nieurządzona trawiasta wraz z pojedynczymi zerdzewieniami. W okolicy obszaru opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa. Budynki sięgają maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych i posiadają dachy płaskie oraz skośne dwu- i wielospadowe. W okolicy również występują niezagospodarowane tereny otwarte, użytkowane rolniczo lub nieużytkowane porośnięte roślinnością naturalną. Ponadto w odległości ok. 550 metrów na północny-wschód od terenu objętego planem znajduje się jezioro Lednica.

Obecnie obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z wojewódzkiej drogi publicznej, a plan nie przewiduje lokalizacji dodatkowych ciągów komunikacyjnych na tym terenie.

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 subglacialne zlodowacenia bałtyckiego.

Teren opracowania, ze względu na swoją skalę jest stosunkowo płaski i wyniesiony do wysokości ok. 117,0-118 m n.p.m. 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 geologiczne – 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 glinach zwałowych.

Warunki geotechniczne są dobre, sądząc po wprowadzanej zabudowie na terenie objętym planem i można uznać, że uwarunkowania geologiczne – 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 ciek 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 80-150 m, a wodoprzewodność waha się w



przedziale 24-960m³/d. Zwierciadło ma charakter subartezyjski 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).

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 (2024 r.) w najbliższym punkcie pomiarowym (ID wg. monitoringu 773) zlokalizowanym w miejscowości Czachurki (gmina Pobiedziska) oddalonym o ok. 7 km od terenu opracowania została zaliczona do IV klasy, czyli do wód niezadawalającej 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 część gruntów to tereny oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne RIVa, które aktualnie nie są użytkowane rolniczo, a część oznaczona jest jako inne tereny zabudowane Bi, które obecnie są zabudowane i częściowo utwardzone.

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 w sporej części porośnięty jest przez roślinność naturalną trawiastą, gdzie możemy zaobserwować występowanie takich gatunków jak: palusznik nitkowaty, sporek polny i chwastnica jednostronna, pokrzywa żegawka i pospolita, serdecznik pospolity oraz łopian większy. Na terenie opracowania występują także pojedyncze drzewa liściaste. Również w okolicy obszaru opracowania występują zadrzewienia, m.in. wzdłuż ciągów komunikacyjnych, możemy zaliczyć do gatunków takich jak: topole, dęby, klony, kasztanowce. Roślinność na terenach rolniczych, które dominują w najbliższej okolicy obszaru opracowania, 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.

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. Do tych zwierząt należą m.in. zające czy lisy. Wśród mniejszych ssaków mogą występować krety oraz jeże. Wśród mniejszych ssaków może występować ryjówka, kret, jeż oraz drobne gryzonie. Wśród ptactwa występują tu: sroki, sikorki, wróble. Jednocześnie licznie występują owady oraz w mniejszej ilości mięczaki. 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 Kiszewo, 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 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;



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 zabudowane. 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

Badania jakości powietrza dla gminy Łubowo, w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska, przeprowadza Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu. Zgodnie z podziałem na strefy, w których dokonuje się oceny jakości powietrza, gmina Łubowo leży w strefie wielkopolskiej. Wynikiem oceny, zarówno pod kątem kryteriów dla ochrony zdrowia jak i kryteriów dla ochrony roślin, dla wszystkich substancji podlegających ocenie, jest zaliczenie strefy do jednej z poniższych klas:

- do klasy A – jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych;
- do klasy B – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji;
- do klasy C – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy powiększony o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalny, poziomy docelowy;
- do klasy D1 – jeżeli poziom stężeń ozonu nie przekracza poziomu celu długoterminowego;
- do klasy D2 – jeżeli poziom stężeń ozonu przekracza poziom celu długoterminowego.



Zaliczenie strefy do określonej klasy zależy od stężeń zanieczyszczeń występujących na jej obszarze i wiąże się z wymaganiami dotyczącymi działań na rzecz poprawy jakości powietrza lub na rzecz utrzymania tej jakości.

Według najnowszej rocznej oceny jakości powietrza pod kątem ochrony zdrowia za rok 2024 strefa wielkopolska cechuje się dobrą jakością powietrza. Podsumowanie badań przedstawia poniższa tabela. Jedynie dla jednej z 12 substancji mierzonych wynik nie był w normie. W wyniku oceny w 2024 roku stwierdzono przekroczenie poziomu docelowego na jednym stanowisku pomiarowym - w Kępnie. Dostrzegalna jest wysoka zależność pomiędzy zmiennością sezonową i wartościami stężeń. W sezonie grzewczym stężenia benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM₁₀ były dużo wyższe niż w okresie letnim. Najwyższe stężenia odnotowywano na terenach, gdzie dominuje niska emisja pochodząca z indywidualnego ogrzewania budynków. W wyniku oceny strefa wielkopolska otrzymała klasę C. Ponadto, we wszystkich strefach (aglomeracja poznańska, miasto Kalisz, strefa wielkopolska) został przekroczony poziom celu długoterminowego dla ozonu ze względu na ochronę zdrowia ludzi, strefy te uzyskały klasę D2. Ponadto dla pyłu zawieszonego PM_{2,5} – poziom dopuszczalny I faza, wszystkie strefy uzyskały klasę A.

Klasy strefy wielkopolskiej dla poszczególnych zanieczyszczeń według kryterium ochrony zdrowia ludzi

Rodzaj substancji badanej											
NO ₂	SO ₂	CO	C ₆ H ₆	pył PM _{2,5}	pył PM ₁₀	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O ₃
Symbol klasy dla poszczególnych substancji dla strefy wielkopolskiej											
A	A	A	A	A	A	C	A	A	A	A	A

źródło: opracowania własne na podstawie Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim raport wojewódzki za rok 2024.

W wyniku rocznej oceny jakości powietrza, wykonanej na podstawie danych za 2024 r. z uwzględnieniem poziomów dopuszczalnych i docelowych przyjętych ze względu na ochronę roślin, dla wszystkich zanieczyszczeń strefa wielkopolska uzyskała klasę A. Jednocześnie, w roku 2024 w strefie wielkopolskiej nie został osiągnięty poziom celu długoterminowego dla ozonu ze względu na ochronę roślin - strefa uzyskała klasę D2. Podsumowanie badań RWMŚ w Poznaniu przedstawia poniższa tabela.

Klasy strefy wielkopolskiej dla poszczególnych zanieczyszczeń według kryterium ochrony roślin

Rodzaj substancji badanej		
NO _x	SO ₂	Klasa strefy dla O ₃ wg poziomu docelowego
Symbol klasy dla poszczególnych substancji dla strefy wielkopolskiej		
A	A	A

źródło: opracowania własne na podstawie Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim raport wojewódzki za rok 2024.

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

Komfort akustyczny

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



dzienno-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, 5201 samochodów osobowych, 545 samochodów dostawczych, 73 motocykle i 35 autobusów. Analizując uwarunkowania przestrzenne na omawianym obszarze, ocenia się, że obecnie emisje hałasu, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 194, mogą przekraczać wartości normatywne. Szczególnie wskazuje się w tym przypadku na stosunkowo duży udział samochodów ciężarowych.

Istotna jest także utrzymująca się tendencja wzrostu zarejestrowanych w województwie pojazdów, zarówno samochodów osobowych jak i ciężarowych. Ilość pojazdów ogółem w ciągu ostatniej dekady wzrosła o ponad 30%, przy czym najbardziej dynamiczny wzrost odnotowano w przypadku samochodów osobowych. Istnieje, zatem tendencja wzrostowa, jeżeli chodzi o źródła (ilość pojazdów mechanicznych) emisji hałasu. Z drugiej strony na obszarze wsi Rudzienko wprowadzone są administracyjne ograniczenia prędkości pojazdów, obniżające górny próg emisji dźwięku z silników pojazdów mechanicznych. Aczkolwiek na odcinku drogi zlokalizowanym przy granicy planu, wspomniane wcześniej ograniczenia obecnie nie obowiązują.

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 VII/63/2024 Rady Gminy Łubowo z dnia 25 września 2024 r. sporządzenie dla wyżej wymienionego obszaru zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi stworzenie kompleksowego rozwiązania urbanistycznego, co pozwoli na sformułowanie pożądaných rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych. Dla tego terenu wpłynęły 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: M – tereny osadnicze.

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) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **1U**.

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 oraz dopuszczono lokalizację dojazdów.

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 U w przypadku lokalizowania:

- usług oświaty, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- usług zdrowia (szpitali) i opieki społecznej, jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

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 sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub 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 drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami opracowania, na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych 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. W zakresie zapisów traktujących o zaopatrzeniu w ciepło, dla indywidualnych systemów grzewczych, ich realizacja i użytkowanie określone zostało w zapisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2024, poz. 726). 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, uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z położenia w granicach Lednickiego Parku Krajobrazowego oraz ustalono strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn 0,4 kV o szerokości po 3,5 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu, do czasu jej skablowania. Do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia.

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 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. z 2024 r., poz. 1087 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: dla nowych nasadzeń, stosowanie rodzimych gatunków roślin zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska..

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: M – tereny osadnicze.

Zakładany rozwój przestrzenny gminy jest kontynuacją kierunków przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo. Studium powinno wydobycь związki między rozwojem przestrzennym gminy, a podstawami jej rozwoju społeczno-gospodarczego, wydobytych w "Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego", która powinna być opracowana. Studium jest najważniejszym punktem odniesienia i źródłem informacji koordynacyjnych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie tylko w sensie formalnej spójności tych dokumentów, ale racjonalnej zgodności działań i konsekwentnej realizacji obranych w studium kierunków rozwoju przestrzennego gminy. Jako ostatnie z podstawowych zadań studium można wymienić promocję rozwoju gminy. Ponieważ studium jest dokumentem zawierającym bardzo szeroki zestaw informacji na temat środowiska gminy, jej



społeczności i gospodarki, może stanowić podstawę dla sporządzania programów gospodarczych i inwestycyjnych oraz opracowania ofert ukierunkowanych na potencjalnych inwestorów. Wziąwszy pod uwagę powyższe cele oraz zapisy projektu mpzp ocenia się, że przeznaczenie obszaru objętego ocenianym projektem mpzp są zgodne z zapisami Studium.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest także dostosowany do powyższego dokumentu poprzez projektowane przeznaczenie terenów pod funkcję usługową. Parametry ustalone są w ten sposób, aby podnosić walory architektoniczne analizowanego terenu.

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 dla województwa wielkopolskiego na lata 2019-2025 wraz z planem inwestycyjnym, co roku natomiast przeprowadzana jest analiza stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy Łubowo. 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 „Europejska Strategia Bioróżnorodności do 2030 r.”. Strategia zapowiada odbudowę różnorodności biologicznej Europy z korzyścią dla ludzi, klimatu i planety. Główne cele strategii to m.in.: ustanowienie obszarów chronionych na co najmniej 30% powierzchni lądowej i 30% powierzchni morskiej Europy oraz odtworzenie degradowanych ekosystemów na lądzie i na morzu. Cele te są przekładane na cele krajowe, tak aby każde państwo członkowskie mogło kontrolować



swoje postępy w ich realizacji.

W analizowanym dokumencie odniesiono się do kluczowych międzynarodowych konwencji i strategii dotyczących ochrony środowiska, w tym: Konwencja Ramsarska (ochrona obszarów wodno-błotnych, w tym siedlisk ptaków wodnych), Konwencja Berneńska (ochrona dzikiej fauny i flory europejskiej oraz ich siedlisk), Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu (przeciwdziałanie zmianom klimatu), Konwencja o ochronie różnorodności biologicznej (zachowanie i zrównoważone użytkowanie różnorodności biologicznej), Konwencja Bońska (ochrona wędrownych gatunków zwierząt), Europejska Konwencja Krajobrazowa (ochrona krajobrazów jako elementu dziedzictwa naturalnego i kulturowego). Cele ochrony środowiska wyznaczone w tych dokumentach i ich uwzględnienie:

- 1) Ochrona bioróżnorodności i siedlisk - W projekcie planu przewidziano zapisy dotyczące ochrony istniejących terenów zieleni poprzez wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
- 2) Ochrona zasobów wodnych i gospodarka wodna - Ustalono zasady gospodarowania wodami zgodnie z ustawą Prawo wodne.
- 3) Przeciwdziałanie zmianom klimatu - Uwzględniono zapisy dotyczące poprawy efektywności energetycznej, ochrony terenów zielonych jako regulatorów mikroklimatu oraz ograniczenia emisji zanieczyszczeń.
- 4) Ochrona krajobrazu i dziedzictwa kulturowego - Zapewniono przestrzeganie standardów wynikających z Europejskiej Konwencji Krajobrazowej, w tym ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.
- 5) Zapobieganie i ograniczanie zanieczyszczeń powietrza - Plan zakłada eliminację źródeł emisji oraz promocję „czystych technologii”.
- 6) Zarządzanie odpadami w kontekście gospodarki o obiegu zamkniętym - Zapisy planu uwzględniają politykę gospodarowania odpadami, w tym selektywną zbiórkę i recykling.
- 7) Zasady akustycznej ochrony środowiska - Ustalono normy hałasu oraz wskazano tereny najbardziej zagrożone hałasem.

W zakresie polityki klimatycznej obowiązuje Polityka klimatyczna Polski. Należy wspomnieć też o Strategicznym planie adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 (SPA2020). SPA2020 wpisuje się w ramową politykę Unii Europejskiej w zakresie adaptacji do zmian klimatu, której celem jest poprawa odporności państw członkowskich na aktualne i oczekiwane zmiany klimatu, zwracając szczególną uwagę na lepsze przygotowanie do ekstremalnych zjawisk klimatycznych i pogodowych oraz redukcję kosztów społeczno-ekonomicznych z tym związanych. Ponadto 18 sierpnia 2011 r. został przyjęty przez rząd polski Narodowy Program Rozwoju Gospodarki Niskoemisyjnej (NPRGN). Do 2050 roku Polska ma znacznie ograniczyć emisję szkodliwych gazów, a także stać się krajem bardziej nowoczesnym i konkurencyjnym. W zakresie energetyki na szczeblu krajowym, kierunki rozwoju energetyki odnawialnej w Polsce przedstawia natomiast „Polityka energetyczna Polski do 2030 roku”. Zakłada ona m.in. poprawę efektywności energetycznej oraz rozwój wykorzystania odnawialnych źródeł energii, przy czym zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii w finalnym zużyciu energii ma wynieść: co najmniej 15% do 2020 roku i dalszy wzrost w latach następnych, 10% udział biopaliw transportowych oraz zwiększenie wykorzystania biopaliw II generacji do 2020 roku

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: zachowaniu minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynną; 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 indywidualnych, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, 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).

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



6. jakości powietrza (zapisy o: 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),

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

Analizowany projekt planu uwzględnia te zapisy poprzez poddanie go ocenie oddziaływania na środowisko, jaką jest także opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko skutków ustaleń miejscowego planu. Jednocześnie w procedurze sporządzania planu, jak i prognozy zapewniony jest dostęp społeczeństwa i możliwość konsultacji obu dokumentów. Przeanalizowano również wszystkie aspekty środowiskowe, takie jak wpływ na 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.

Wśród najważniejszych celów koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w miejscowym planie i niniejszej prognozie uwzględniono m.in. zapisy o:

- zachowaniu zgodności charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego (w projekcie mpzp wyznaczono harmonijnie tereny zainwestowania),
- zachowaniu zgodności poziomu i intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska oraz jego odporności na degradacje (na omawianym obszarze nie wprowadzono terenów zieleni, jednak w bliskim sąsiedztwie obszaru nadal pozostaje wiele obszarów porośniętych roślinnością naturalną),
- powszechne i współzależne uwzględnienie uwarunkowań przyrodniczych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (nie planuje się pogłębienia fragmentacji terenu drogami wysokiej kategorii),
- zahamowanie rozpraszania zabudowy, zwłaszcza na tereny o wysokich walorach krajobrazowych (nowo przewidziane tereny do zainwestowania, w tym tereny pod zabudowę, zlokalizowane są w sąsiedztwie już istniejących i wskazywać będą rozwój danych miejscowości w przyszłości).

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 2024 r., poz. 1087 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 U w przypadku lokalizowania:

- usług oświaty, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

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)



- usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- usług zdrowia (szpitali) i opieki społecznej, jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

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* i jest to Lednicki Park Krajobrazowy.

Lednicki Park Krajobrazowy położony jest we wschodniej Wielkopolsce, na terenie gmin Kiszewo, 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 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 - projekt planu nie wpływa negatywnie na te elementy, jedynie przekształca część terenu nieużytkowanego na tereny zabudowy usługowej, które wstępują w wśród takiej zabudowy, i stanowić będą jej kontynuację;
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 - na terenie objętym planem nie występują rzadkie i cenne gatunki roślin i zwierząt, tym samym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na ich zachowanie;
3. zachowanie elementów dziedzictwa kulturowego i historycznego wraz z ich otoczeniem, w tym w szczególności pozostałości zespołu osadniczego z czasów pierwszych Piastów - w uchwale planu ustalono ochronę dla całego obszaru ze względu na położenie w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej jako fragment krajobrazu kulturowego otoczenia wyspy Ostrów



Lednicki, uznanej za pomnik historii (nr rej.: 18/Wlkp/C, dec. z 10 listopada 2006 r.), zgodnie z przepisami odrębnymi.

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
- zaśmiecanie terenów leśnych i jezior,
- zanieczyszczenia komunikacyjne, pochodzące z pojazdów spalinowych (powodując m. in. degradację chemiczną gleb oraz zanieczyszczenia powietrza),

Jednocześnie należy podkreślić, że choć poprzez wzrost zabudowy usługowej oczywisty jest fakt wzrostu emisji zanieczyszczeń, to jednak dzięki nowoczesnym rozwiązaniom technologicznym i technicznym substancje niepożądane dla środowiska są ujmowane (np. poprzez sieć kanalizacji czy odpowiednią gospodarkę odpadami) i ich zagrożenie względem otaczającego środowiska przyrodniczego jest, przynajmniej po części, neutralizowane/ograniczane.

Ważnym zagrożeniem będzie także wzrost zużycia energii i produkcji odpadów, cechujące nowoczesne, bogacące się społeczeństwa. Te specyficzne zagrożenia będą silniej oddziaływały w miejscach wytwarzania energii oraz składowania i przeróbki odpadów. Z drugiej strony sposób produkcji energii oraz dobór paliw przy modernizowanych i nowych sieciach przesyłowych znacząco ograniczą będzie negatywne



oddziaływanie na środowisko (spadek emisji CO₂, mniejsze straty energii), wzrost świadomości ekologicznej mieszkańców oraz postępujący recykling odpadów także nieco ograniczy negatywne skutki wzrostu produkcji odpadów.

Istotne dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego są niezakłócone powiązania pomiędzy wszystkimi elementami ekosystemów. W związku z tym, należy zwrócić uwagę na postępujące ograniczenie migracji zwierząt dzikich w wyniku tworzenia nowej zabudowy. Należy jednak podkreślić, że wiele obecnie występujących gatunków zwierząt na omawianym obszarze to gatunki silnie synantropijne oraz znaczna część terenu wokół obszarów opracowania jest wolna od zabudowy. Tym samym dalsza antropopresja w tym rejonie, *sensu lato*, teoretycznie nie powinna znacząco wpłynąć na lokalne populacje. Także jeśli chodzi o roślinność to dziś, w rejonie nowo projektowanej zabudowy, dominują zbiorowiska segetalne (głównie) i ruderalne, których wartość przyrodnicza jest ograniczona, a nowopowstałe warunki siedliskowe są dla nich dość korzystne. Najbardziej cenne przyrodniczo tereny gminy, szczególnie ważne dla bioróżnorodności, pozostają zachowane w stanie niezmienionym.

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. Przekształceniom mogą ulec jedynie 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 w tym zakresie zapisami projektu planu są ustalenia określające maksymalne powierzchnie zabudowy oraz minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnych, które zapewnią pozostawienie niezabudowanych powierzchni o nienaruszonej powierzchni terenu i zbliżonym do naturalnego podłożu gruntowym.

Ponadto prace ziemne związane z fundamentowaniem budynków 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 projektu planu zainwestowania warunki podłoża na przedmiotowym obszarze mogą ulec pewnym zmianom. W miejscach wprowadzenia zabudowy i lokalizacji elementów infrastruktury technicznej i dojazdów nastąpi uszczelnienie powierzchni kosztem obszarów biologicznie czynnych. Istotną ingerencją w warunki gruntowe może być ewentualna realizacja kondygnacji podziemnych, którą dopuszcza projekt planu.

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 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

Zagrożenie wód podziemnych wynikające z działalności człowieka w kontekście gospodarowania wodami należy rozumieć jako potencjalną możliwość pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód, prowadząca do ograniczenia dostępnych do wykorzystania zasobów wód podziemnych dobrej jakości. Z przyrodniczego punktu widzenia zagrożenie wód podziemnych to możliwość zmiany ilości bądź cech fizyczno-chemicznych wody w stosunku do warunków naturalnych, na ogół spowodowanej bezpośrednio lub pośrednio działalnością człowieka. Ogólne przedstawienie zagrożeń wód podziemnych mogących potencjalnie występować na terenie gminy Łubowo przedstawiono w poniższej tabeli. Poniżej przedstawiono analizę stanu i zagrożeń dla wód powierzchniowych i podziemnych na terenie gminy.

Zagrożenie ilościowe (zmniejszenie zasobów wód)	Zagrożenie jakościowe wód (zanieczyszczenie, pogorszenie jakości)	
	Przyczyny/ogniska zanieczyszczeń	Zmiany krążenia wód, które wywołują zmiany chemiczne



(1) Zmiany warunków krążenia wód (2) Niewłaściwie wykonane melioracje (3) Odwodnienia budowlane (4) Nadmierna eksploatacja zasobów wód (5) Ograniczenie zasilania	(1) Spływy i przesiąkanie zanieczyszczonych wód środkami ochrony roślin oraz nawozami (2) Deponowanie zanieczyszczeń atmosferycznych z opadem i przesiąkanie (3) Zanieczyszczenia wód powierzchniowych (4) Awarie i katastrofy	(1) Nadmierna eksploatacja wód zmieniająca warunki hydrochemiczne (2) Łączenie poziomów wodonośnych o różnej jakości wód (3) Przecięcie lub usunięcie warstw izolujących (4) Nawadnianie i melioracje rolnicze (5) Piętrzenie i infiltracja zanieczyszczonych wód powierzchniowych
---	---	--

Źródło: Macioszyk A. (red.). 2006. Podstawy hydrogeologii stosowanej. PWN, Warszawa, zmienione.

Wprowadzone ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania dla działek nr ewid. 226, 225/3 i 225/8 w obrębie Lednogóra, określają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym istniejących warunków wodnych. Zapisano w nim dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych. Ustalono jednocześnie odprowadzanie ścieków bytowych 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.

W przypadku ilościowej ochrony zasobów wód podziemnych należy mieć na uwadze taką eksploatację ujęć wody, by została zachowana równowaga hydrodynamiczna pomiędzy ilością wody pobieranej, a ilością wody zasilającej daną warstwę wodonośną. Równowaga ta musi uwzględniać minimalny przepływ wód podziemnych dla uniknięcia negatywnych zmian w środowisku. Natomiast dla jakościowej ochrony wód podziemnych wyznacza się strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej. Strefa ochrony bezpośredniej wyznaczana jest dla każdej studni wraz z jej obudową, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód. W strefie tej obowiązuje szereg wymagań i warunków, np. należy: odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody, zagospodarować teren zielenią.

Niemniej, zasoby dyspozycyjne wód podziemnych o najwyższej jakości powinny być objęte coraz większą ochroną i pozostawione jako rezerwa wód pitnych. Jest to szczególnie ważne w kontekście powolnej odnawialności głębokich wód podziemnych. Eksploatacja powinna zachowywać dopuszczalne normy – nie powinny być osiągane wartości progowe, groźne dla życia ekosystemów roślinnych i zwierzęcych rzek oraz szczególnie wrażliwych na niżówki źródeł, jezior i mokradeł.³

Wszelkie inwestycje związane z ingerencją w stosunki wodne wpływają na uwarunkowania gruntowo-wodne. Zagrożeniami dla tego środowiska są przede wszystkim: infiltracja wód gruntowych poprzez wprowadzanie urządzeń odwadniających, zajmowanie stosunkowo dużych obszarów pod budowę, zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi i odpadami. Jednak biorąc pod uwagę uwarunkowania środowiska gruntowo-wodnego obszaru opracowania, przy właściwym zabezpieczeniu budów i zastosowaniu odpowiednich materiałów, możliwość wystąpienia takich zagrożeń jest niska.

Realizacja zabudowy usługowej, której lokalizacja została przewidziana na obszarze objętym

³ za: Gutry-Korycka M., Sadurski A., Kundzewicz Z., Pociask-Karteczka J., Skrzypczyk ., „Zasoby wodne a ich wykorzystanie”, Nauka 1/2014, str. 77-98



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.

Skażenie wód powierzchniowych spowodowane może być także m. in. spływami powierzchniowymi wód z terenów rolniczych zanieczyszczonych substancjami mineralnymi, co z kolei przekłada się na eutrofizację zbiorników wodnych. Do zanieczyszczenia wód gruntowych zaliczyć można stosowanie nawozów azotowych i fosforowych. Niemniej należy stwierdzić, że same zapisy projektu planu nie mogą nakłaniać rolników do stosowania Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej.

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 skuteczniej może przeprowadzać prace konserwujące i naprawcze. Dzięki takiemu rozwiązaniu środowisko gruntowo-wodne będzie lepiej chronione. Nie mniej zastosowanie zbiorników bezodpływowych, szczególnie w perspektywie do kilku lat – samo w sobie jest korzystne; zapewnia bowiem podstawową ochronę środowiska gruntowo-wodnego. Ewentualna nieszczelność zbiorników bezodpływowych może przyczynić się do zanieczyszczenia wód podziemnych, jak i gleb, a za jej pośrednictwem również wód powierzchniowych. Dlatego wśród niezbędnych działań, mogących potwierdzać fakt wystąpienia nieszczelności, powinna być dokonywana ocena stopnia skażenia gruntów w sąsiedztwie takich instalacji. W literaturze wskazuje się, że jako wskaźniki jakościowe mogłyby służyć gatunki bakterii, powszechne w ściekach oraz przewodach pokarmowych ludzi i zwierząt. Natomiast nielegalny zrzut nieczystości do wód powierzchniowych (jezior, stawów, cieków) powoduje zaawansowane procesy eutrofizacji – ze względu na obecność substancji biogennych w ściekach. W celu przeciwdziałania eutrofizacji wód stosuje się m.in. zarybienie wód gatunkami drapieżnymi. W ramach przeciwdziałania nieszczelnym zbiornikom bezodpływowym prowadzone mogą być także kontrole dokumentów potwierdzające wywóz nieczystości. Aczkolwiek na terenie planu nie przewiduje się lokalizacji zbiorników bezodpływowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków. Teren ma bowiem dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej.



Doprowadzenie wody z sieci wodociągowej, na terenach przewidzianych do zabudowy nie spowoduje potencjalnego zagrożenia skażenia środowiska, gdyż woda wodociągami będzie dostarczana ze stacji uzdatniania. Nie powstaną nowe ujęcia wody, 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. Także zużycie wody w wyniku powstania nowych obiektów nie powinno wpłynąć na drastyczne zmniejszenie zasobów wodnych gminy, gdyż projektowane przeznaczenie nie przewiduje lokalizacji przemysłu wodochłonnego i przy tym będzie odbywać się w sposób kontrolowany, bo docelowo z sieci wodociągowej.

Ustalenia przedmiotowego planu szczegółowo odnoszą się do kwestii odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ponieważ w ramach adaptacji miast do zmian klimatu, w obszarze objętym planem należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz nawierzchni ażurowych w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych oraz dla stworzenia warunków lokalnej filtracji gruntowej; należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych i roztopowych. 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. 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. 2024, poz. 726), są rozumiane jako niskie (do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie). Tym samym zgodnie z §28 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia działki budowlane w obszarze opracowania nie muszą być wyposażone w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Zgodnie z powyższym budynki, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Obecnie na terenie opracowania tereny nie posiadają dostępu do sieci kanalizacji deszczowej. 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). Natomiast biorąc pod uwagę skalę opracowania przedmiotowego planu i wprowadzone ustalenia w tym zakresie nie powinno to spowodować znaczącego negatywnego wpływu na zasoby jakościowe oraz ilościowe wód podziemnych.

Oczyszczanie wód opadowych powinno odbywać się na terenach narażonych na dużą emisję



zanieczyszczeń, czyli np. powierzchni komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu czy stacji paliw. Badania dowodzą, że znaczna część zanieczyszczeń zawartych w wodach opadowych jest zabsorbowana na cząstkach zawiesiny. Zawiesiny są zatrzymywane powierzchniowo i dlatego migracja mikrozanieczyszczeń organicznych i mineralnych w głąb profilu glebowego jest ograniczona.⁴

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.

Jednym z potencjalnych zagrożeń dla omawianego terenu może być także wystąpienie lokalnych odwodnień, powstałych w wyniku prac związanych z posadowieniem nowych budynków. Najprawdopodobniej jednak warstwy wodonośne leżą poniżej 2 m p.p.t., dzięki czemu zagrożenie jest

⁴ Za: Ewa Burszta-Adamian, Janusz Łomotowski „Odprowadzanie wód opadowych na terenach o rozproszonej zabudowie”, Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich, nr 3/1/2006, Polska Akademia Nauk



bardzo niskie. Ponadto, dla realizacji tego typu budynków, potrzebne są odpowiednie dokumentacje i zgody przy otrzymywaniu pozwolenia na budowę.

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 projektowana przeznaczenie terenów oraz niewielka skala opracowania nie będzie wpływać na główne założenia poprawy stanu wód, a jednocześnie ureguje gospodarkę wodno-sciekową 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. W zakresie projektowania zieleni towarzyszącej zabudowie ważny jest odpowiedni dobór wprowadzanych gatunków (przede wszystkim gatunków rodzimych, zgodnych z naturalnymi siedliskami przyrodniczymi).

Przeznaczenie terenów pod budownictwo usługowe może spowodować dwojakiego rodzaju skutki. Z jednej strony nastąpi trwałe wyłączenie terenów ze *stricte* przyrodniczego użytkowania. Z drugiej zaś strony trzeba mieć na uwadze, że w obecnym stanie rzeczywistym część terenu objętego projektem planu jest już zabudowana, jak również jego stosunkowo bliskie sąsiedztwo. Co gorsza, bez uchwalonego planu dla omawianego terenu istnieje uzasadnione ryzyko, że nowopowstająca zabudowa może odbiegać od zakładanego całościowo rozwoju tego obszaru. Rozwój przestrzenny w oparciu o projekt planu stworzy prawdopodobnie bardziej rygorystyczne na konkretnych terenach wymogi co do ochrony środowiska (gdyż w wyniku ujęcia kompleksowego planowania przestrzennego tego obszaru tereny najcenniejsze będą szczególnie chronione) niż w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

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 nie pogorszenie 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 2024 r. poz. 1112, ze 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 – obszar projektu planu nie obejmuje zadrzewień;
- 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 przeciwsztormowym, 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;



- 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. Biorąc pod uwagę powyższe zakazy uznaje się, że ich przestrzeganie zapewni ochronę najcenniejszych elementów przyrody i krajobrazu omawianego terenu (w tym zadrzewień podlegających ochronie). W granicach opracowania planu miejscowego znajdują się pojedyncze zadrzewienia, na których projektuje się nowe tereny inwestycyjne, tj. tereny zabudowy usługowej. Na terenach zabudowy, gdzie występują zadrzewienia podczas realizacji inwestycji, nie należy dopuścić, aby wokół drzew sąsiadujących oraz na obszarze inwestycji doszło do zmiany poziomu gruntu oraz zagęszczenia gleby, wskutek np. składowania materiałów budowlanych pod drzewami. Należy również zabezpieczać drzewa przed zmianą właściwości chemicznych gleby, poprzez zanieczyszczenie wodą używaną na budowie, np. z wapnem i cementem. Podczas prac inwestycyjnych sąsiadujących z drzewami sugeruje się zastosowanie rozwiązań zapewniających ochronę drzew i gleby, poprzez zastosowanie ogrodzenia tymczasowego strefy ochrony drzew (SOD) – wyznaczonej przez inspektora nadzoru dendrologicznego, zastosowanie murków oporowych na granicy SOD w celu zachowania oryginalnego poziomu gruntu, zabezpieczenie konarów i pni (nie należy wycinać całych konarów, ogławiać ani podkrzesywać koron drzew docelowo mających zostać na terenie inwestycji). W przypadku konieczności pozostawienia otwartej ściany wykopu w SOD, na czas robót budowlanych, konieczne jest zamontowanie ekranu korzeniowego w celu ochrony przed przesuszeniem i przemarznięciem korzeni żywicielskich. Należy pamiętać, że ochrona systemu korzeniowego jest konieczna dla przyszłego stanu zdrowia, wzrostu i bezpieczeństwa drzew. Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tj. uwzględnienia ochrony środowiska w trakcie prac budowlanych. Zapisy ustawy zobowiązują inwestora do oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji oraz ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Zgodnie z art. 75 ust. 2 ww. ustawy wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych przy prowadzenia prac budowlanych dopuszcza się wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.

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 odstąpienie od ww. zakazów zgodnie z art. 56 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 r. poz. 1478 ze zm.).

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, 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. 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. Natomiast przedmiotowy teren nie ma obecnie dostępu do 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.

W zapisach projektu planu ustalono, 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. W przypadku zastosowania indywidualnych systemów grzewczych wskazuje się, by stosowane były wysokosprawne kotły. Zapisy planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej pozwalają na rozbudowę i modernizację sieci gazowej i ciepłowniczej.

Uciążliwości w zakresie emisji pyłów i gazów mogą wystąpić w fazie budowy poszczególnych obiektów i będą one związane z pracami budowlanymi i konstrukcyjno-montażowymi (m.in. wykopy, wzmożony ruch pojazdów, szczególnie ciężarowych).

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 2024 r., poz. 54) 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 instalację ma tytuł prawny.

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 ścieralnych 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.

Drogą, która będzie w największym stopniu generować hałas, jest droga wojewódzka nr 194 zlokalizowana przy północnej granicy terenu opracowania. Potencjalny wpływ drogi na projektowane tereny został przedstawiony w rozdziale 6.8 niniejszej prognozy. Kluczowe będzie zapewnienie



odpowiedniej ochrony akustycznej dla projektowanych terenów zabudowy usługowej, zlokalizowanych najbliżej ww. drogi. Nadmienić należy, że zabudowa będzie odsunięta od ww. drogi poprzez wyznaczone linie zabudowy.

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 nie jest obecnie zainwestowany, jednak projektowane zagospodarowanie jest kontynuacją istniejących w sąsiedztwie funkcji. . Zwiększenie powierzchni obszarów zabudowy mieszkaniowej 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 zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej, za sprawą minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 50% działki budowlanej j, co powinno wpłynąć pozytywnie na urozmaicenie gatunkowe roślinności na obszarze opracowania.

8.7 Oddziaływanie na ludzi

Projekt planu będzie wpływał na warunki życia społeczności lokalnej poprzez sankcjonowanie wprowadzenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową. Spowoduje to z jednej strony zagęszczenie ludności w obrębie analizowanego obszaru (jednak tylko w czasie działania potencjalnych lokali usługowych), ale jednocześnie umożliwi właścicielom nieruchomości oraz potencjalnym nabywcom zagospodarowanie tego terenu. Ponadto 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. Dopuszczone w zapisach planu przeznaczenia terenów w zasadzie wykluczają możliwość realizacji inwestycji i obiektów mogących w znaczący sposób wpływać na zdrowie ludzi. Okresowe pogorszenie warunków zamieszkiwania dla miejscowej ludności będzie miało miejsce w okresie realizacji inwestycji (np. emisja pyłów, pogorszenie estetyki krajobrazu).

Ponadto będzie nieznacznie zwiększony ruch komunikacyjny w rejonie intensywniejszej zabudowy i w zakresie dojazdu do nowych obiektów. Niemniej jednak przepisy wymagające zachowania komfortu akustycznego dają wytyczne przy dalszym projektowaniu ładu przestrzennego do zabezpieczenia maksymalnego komfortu życia mieszkańcom w tym zakresie. Podobnie dzieje się w zakresie zanieczyszczeń emitowanych do powietrza przez poruszające się pojazdy



8.8 Oddziaływanie na krajobraz

Oceniając oddziaływanie projektu mpzp na krajobraz należy zaznaczyć, że krajobraz ma wiele znaczeń i płaszczyzn ujęcia.

„*Krajobraz materialny*” (*matterscape*) jest rzeczywistością fizyczną, opisaną jako system podległy prawom natury. W tym ujęciu można wyróżnić: (1) *strukturę krajobrazu*, czyli przestrzenne relacje między jednostkami krajobrazowymi; (2) *funkcjonowanie krajobrazu*, czyli interakcje między przestrzennymi jednostkami krajobrazowymi; (3) *zmiennność*, czyli przekształcenia struktury i funkcji układu jednostek ekologicznych w czasie.

„*Krajobraz jako pojęcie społeczno-prawne*” (*powerscape*) jest stworzony przez społeczność jako system norm i celów. Normy te są sformalizowane (akty prawne) oraz niesformalizowane (wywodzące się z tradycji, zwyczajów). Krajobraz w tym ujęciu to system norm, które regulują zasady postępowania danej społeczności w odniesieniu do otaczającego krajobrazu. Nie mają one charakteru uniwersalnego – są indywidualne dla różnych społeczności.

„*Krajobraz mentalny*” (*mindscape*) istnieje w „wewnętrznym świecie” każdej jednostki. Rzeczywistość wewnętrzna jest wytworem świadomości. Krajobraz mentalny jest krajobrazem doświadczanym przez ludzi; jest systemem indywidualnych wartości, sądów, odczuć, znaczeń nadawanych przestrzeni i jej komponentom. Krajobraz ma również wymiar percepcyjny, estetyczny, artystyczny i egzystencjalny. Taki krajobraz można badać jedynie przy uwzględnieniu osoby obserwatora. Sam krajobraz zaś odbieramy przez nasze zmysły, dlatego poza rolą obserwatora istotne w ocenie krajobrazu będzie także miejsce, w którym obserwator się znajduje i z którego krajobraz jest kontemplowany. W takim rozumowaniu sama ocena krajobrazu powinna zatem skupić się na percepcyjnym podejściu do przestrzeni i na jej walorach estetycznych.

Zgodnie z Europejską Konwencją Krajobrazową, przyjętą we Florencji 20.10.2000 r., a ratyfikowaną przez Polskę 27.09.2004 r. (Dz. U. z 2006 r., nr 14, poz. 98) ochronie podlega także krajobraz gminy Łubowo. Do obowiązków państw-stron EKK należą:

- (1) prawne uznanie krajobrazów za podstawowy składnik otoczenia człowieka, dziedzictwo kulturalne i naturalne oraz fundament tożsamości mieszkańców;
- (2) ustanowienie i wdrożenie polityki krajobrazowej, zmierzającej do realizacji celów konwencji w wyniku przyjęcia „konkretnych środków”;
- (3) ustanowienie procedur uczestnictwa społeczeństwa oraz władz lokalnych i regionalnych w opracowywaniu i wdrażaniu polityki krajobrazowej;
- (4) uwzględnienie krajobrazu w polityce planowania przestrzennego, kulturalnej, środowiskowej, rolnej, społecznej i gospodarczej.

W ostatnich czasach nastąpił wzrost świadomości ekologicznej, związany z ograniczeniem dobra, jakim jest przestrzeń. W wyniku tego krajobraz wiejski coraz częściej uznawany jest za dobro publiczne także w znaczeniu ekonomicznym; jest przykładem produktu wytworzonego przez działalność rolniczą w ramach pozaproduktywnych funkcji rolnictwa (*non-commodity output*). Nie można zapominać także, że krajobraz jest funkcją relacji społecznych.⁵

W konsekwencji krajobraz postrzega się jako zasób, który należy chronić, aby realizować cele rozwoju trwałego. Należy w tym miejscu podkreślić, że ochrona krajobrazu powinna odbywać się na wszystkich płaszczyznach, - należy go zatem traktować jako element:

- (1) rzeczywistości fizycznej (*matterscape*),

⁵ za: Kupidura A., Łuczewski M., Kupidura P. 2011. Wartość krajobrazu. Rozwój przestrzeni obszarów wiejskich. PWN, Warszawa .



- (2) przestrzeni społeczno-prawnej (*powerscape*),
- (3) mentalny (*mindscape*).

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.

W ostatnim czasie następuje wzrost świadomości ekologicznej, związany z ograniczeniem dobra, jakim jest przestrzeń. Poprawie krajobrazu sprzyja także zmieniające się prawo, które ma zagwarantować dbałość o krajobraz w dużej mierze na poziomie gmin. Wprowadzana zapisami projektu planu ochrona obiektów zabytkowych może przyczynić się do rewitalizacji parków i obiektów zabytkowych i cmentarzy, co wpłynie niewątpliwie na poprawę walorów krajobrazowych terenów zurbanizowanych.

Na terenach zabudowy usługowej, na terenach nowoprojektowanych dopuszczono maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 40% powierzchni działki oraz wysokość do 9,0 m przy dachu stromym. Analizując zabudowę na działkach sąsiednich, ujętych w projekcie planu, stwierdzono występowanie dachów stromych i płaskich, a także wysokości zabudowy do ok. 9 m. W zakresie powierzchni zabudowy wskaźniki są różnorodne, od ok. 10% powierzchni działki do ok. 40%. Dlatego wskazane w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne korespondują z już istniejącą zabudową. Niemniej, każde wprowadzenie nowej zabudowy na tereny niezabudowane wiąże się z przekształceniem krajobrazu rolniczego na zabudowany. Jednocześnie plan miejscowy zagwarantuje realizację podstawowych sieci infrastruktury technicznej. Można więc przyjąć, że projekt planu będzie realizował potrzebę ochrony krajobrazu oraz konieczność prowadzenia działań na rzecz zachowania i utrzymywania ważnych lub charakterystycznych cech krajobrazu, tak aby ukierunkować i harmonizować zmiany, które wynikają z procesów społecznych, gospodarczych i środowiskowych w myśl Europejskiej Konwencji Krajobrazowej sporządzonej we Florencji z dnia 20 października 2000 r.

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 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 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.

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 należyłą 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.

Celem ograniczenia negatywnego oddziaływania na komfort życia i zdrowie ludzi zaleca się szczególne 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 filtru, 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, głąg, 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 żywoplotów 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. Pomiary 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 minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, sposobu odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych (okresowe kontrole dokumentów potwierdzających wywóz nieczystości, w tym częstotliwości



ich opróżniania) oraz prowadzenie pomiarów poziomu hałasu pochodzącego od dróg w celu weryfikacji zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach podlegających ochronie położonych w ich sąsiedztwie.

12. Streszczenie

Niniejsza prognoza dotyczy oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 226, 225/3 i 225/8 w obrębie Lednogóra.

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 VII/63/2024 Rady Gminy Łubowo z dnia 25 września 2024 r. sporządzenie dla wyżej wymienionego obszaru zmiany 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.

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: M – tereny osadnicze.

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 północno-zachodniej części Gminy Łubowo, który mieści się w granicach działek nr 226, 225/3 oraz 225/8 położonych w miejscowości Lednogóra. Obecnie obszar ten jest częściowo zagospodarowany. W granicach działki ewidencyjnej nr 226 zlokalizowany jest budynek usługowy, jednokondygnacyjny o dachu płaskim. Na działce zlokalizowany jest także plac utwardzony oraz parking. Pozostałą część terenu opracowania stanowi zieleń nieurządzona trawiasta wraz z pojedynczymi zerdzewieniami. W okolicy obszaru opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa. Budynki sięgają maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych i posiadają dachy płaskie oraz skośne dwu- i wielospadowe. W okolicy również występują niezagospodarowane tereny otwarte, użytkowane rolniczo lub nieużytkowane porośnięte roślinnością naturalną. Ponadto w odległości ok. 550 metrów na północny-wschód od terenu objętego planem znajduje się jezioro Lednica.

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 uchwalania 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.