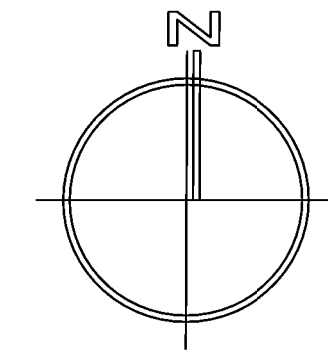




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU NOWY ŚWIAT

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

skala 1:1000



0m 100m

Oznaczenie	Charakterystyka przewidywanych przekształceń wynikających z ustaleń MPZP
	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, tereny komunikacji będą miały zróżnicowany wpływ na środowisko. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej minimalizują potencjalnie negatywne oddziaływanie planowanych funkcji na jakość wód i gleb. Można spodziewać się nieznacznej zmiany uciążliwości komunikacyjnych, głównie w zakresie hałasu i emisji spalin. Rozwój wymienionych funkcji przyczyni się do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, utraty walorów produkcyjnych gleb. Funkcjonowanie nowych form działalności wiąże się z większym poborem wody oraz odprowadzaniem ścieków i odpadów. Ustalenia planu przewidują minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, co stwarza możliwości w zakresie kształtowania terenów zieleni urządzonej. Stworzenie czytelnego układu komunikacyjnego, ustalenia w zakresie sposobu zagospodarowania terenów oraz ustanowienie podstawowych wymogów architektonicznych pozwoli na wykreowanie harmonijnego krajobrazu zabudowy komercyjnej.

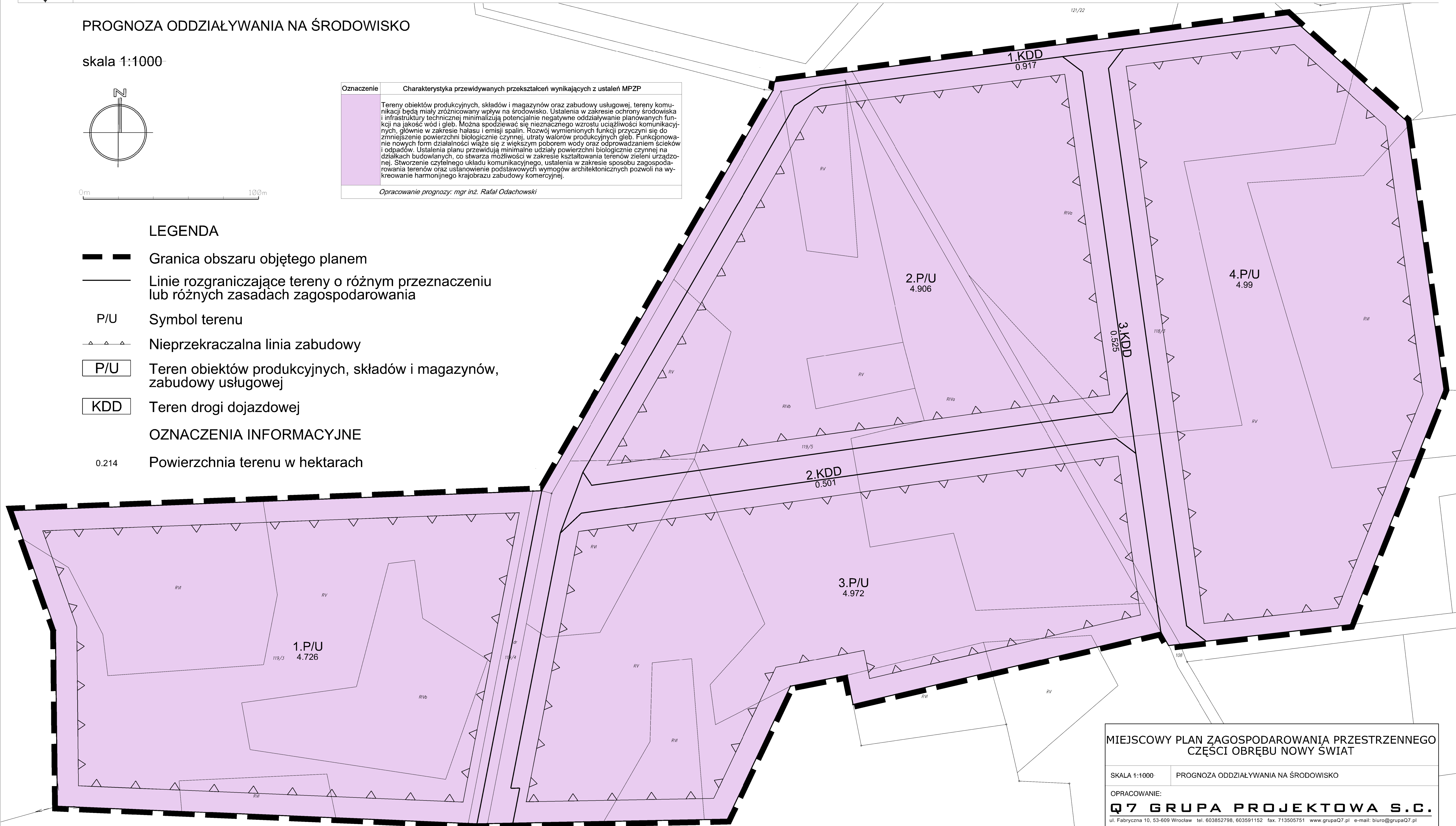
Opracowanie prognozy: mgr inż. Rafał Odachowski

## LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej
- Teren drogi dojazdowej

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

0.214 Powierzchnia terenu w hektarach



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU NOWY ŚWIAT

SKALA 1:1000 PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

OPRACOWANIE:

**Q7 GRUPA PROJEKTOWA S.C.**

ul. Fabryczna 10, 53-609 Wrocław tel. 603852798, 603591152 fax. 713505751 www.grupaQ7.pl e-mail: biuro@grupaQ7.pl

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Wojciech Kotla	ZOIU nr Z-398
mgr inż. Grzegorz Szewczyk	ZOIU nr Z-410
mgr inż. Monika Krużolek	- asystent projektanta
mgr inż. Rafał Odachowski	- ochrona środowiska

SULECHÓW 2013

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA  
NA ŚRODOWISKO**  
**ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części obrębu Nowy Świat**

**Opracowanie:**

mgr inż. Rafał Odachowski

Wrocław 2013

## Spis treści

1.	Podstawa prawna, cel, zakres i metoda opracowania.....	3
2.	Ocena stanu i funkcjonowania środowiska .....	4
2.1.	Charakterystyka środowiska przyrodniczego.....	4
2.2.	Stan środowiska i występujące zagrożenia .....	9
2.3.	Tendencje przeobrażeń przy braku realizacji MPZP .....	12
3.	Analiza ustaleń planu .....	12
3.1.	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	12
3.2.	Analiza rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych .....	12
4.	Przewidywany wpływ realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko .....	14
4.1.	Przyjęte założenia.....	14
4.2.	Analiza wpływu ustaleń planu na środowisko .....	15
4.3.	Oddziaływanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poza obszarem opracowania .....	17
4.4.	Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	17
4.5.	Oddziaływanie na formy ochrony przyrody.....	17
4.6.	Kompleksowa ocena skutków wpływu ustaleń MPZP na środowisko przyrodnicze .....	17
5.	Metody analizy realizacji postanowień projektu planu.....	18
6.	Przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko .....	18
7.	Streszczenie.....	19

## 1. Podstawa prawna, cel, zakres i metoda opracowania

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 46 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 2008 r. Nr 199 poz. 1227), która jednocześnie ustala zakres merytoryczny opracowania. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) prognozę oddziaływania na środowisko sporządza organ opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Integralną częścią prognozy są załączniki graficzne w skali odpowiadającej skali planu miejscowego.

Prognoza obejmuje obszar objęty projektem MPZP zgodnie uchwałą Nr 0007.78.2011 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nowy Świat.

Celem sporządzenia prognozy jest ocena skutków (zarówno negatywnych, jak i pozytywnych), jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami.

W opracowaniu przedstawiono analizę stanu i funkcjonowania środowiska, jego zasobów, odporności na degradację i zdolności do regeneracji wynikających z uwarunkowań ekofizjograficznych. Ponadto prognoza ocenia rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i inne ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem zgodności z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, zgodności z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska oraz ochrony różnorodności biologicznej. Prognoza identyfikuje przewidywane zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenach znajdujących się w zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń MPZP.

Na potrzeby niniejszego opracowania wykorzystano opracowania poruszające problematykę ochrony środowiska gminy Sulechów, materiały kartograficzne, a także przeprowadzono wizję terenu. Wykorzystano informacje zawarte w „Opracowaniu ekofizjograficznym dla miasta i gminy Sulechów” (Brol Systemy Przestrzenne S.C.), „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów”, a także opracowaniu „Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami gminy Sulechów”. Dane na temat stanu środowiska pozyskano również z raportów o stanie środowiska województwa lubuskiego publikowanych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Zielonej Górze.

## 2. Ocena stanu i funkcjonowania środowiska

### 2.1. Charakterystyka środowiska przyrodniczego

#### *Położenie geograficzne i administracyjne, zagospodarowanie*

Obszar planu położony jest w południowej części gminy Sulechów, w południowej części wsi Nowy Świat. Teren o powierzchni 21,5 ha tworzą grunty rolne położone przy kompleksie leśnym, kilkaset metrów na zachód od drogi krajowej nr 32. Gmina Sulechów położona jest w południowo-wschodniej części województwa lubuskiego w powiecie zielonogórskim. Usytuowane centralnie miasto Sulechów pełni rolę ośrodka administracyjno-usługowego dla całego obszaru gminy.

Zgodnie z fizyczno-geograficzną regionalizacją kraju gmina Sulechów położona jest na pograniczu dwóch makroregionów - Pojezierza Lubuskiego (315.4) i Pradoliny Warciańsko-Odrzańskiej (316.6). Na obszar gminy składają się tereny należące do trzech mezoregionów: Równiny Torzymskiej (315.43), Pojezierza Łagowskiego (315.42) i Doliny Środkowej Odry (315.61).

#### *Rzeźba terenu*

Krajobraz ukształtowany został przez zlodowacenie bałtyckie, które zakończyło się około 15-20 tys. lat temu. Szczególnie efektowną pozostałością działalności lodowca są wzniesienia moreny czołowej, ciągnące się kilka kilometrów od Podlegórze i Radowic w sąsiedniej gminie Trzebiechów, poprzez Górzynowo i Cigacice do Górek Małych.

Równina Torzymaska, zajmująca południową część Pojezierza Lubuskiego, jest równiną sandrową z wynurzającymi się spod piasków kępami morenowymi, opadająca stromą krawędzią do doliny Odry. Należy do obszarów o dużym zalesieniu i relatywnie małym zaludnieniu. Do Równiny Torzymskiej należy zachodnia część gminy.

Pojezierze Łagowskie zajmuje północno-wschodnią część Pojezierza Lubuskiego. Występują tu zaburzone pod naciskiem lodowca osady czwartorzędowe i trzeciorzędowe (te ostatnie zawierające podkłady węgla brunatnego). Znajduje się tu wiele jezior rynnowych. Do Pojezierza Łagowskiego należy wschodnia część gminy.

Obszar gminy cechuje duże zróżnicowanie wysokościowe. Deniwelacja wynosi 88 m. Najwyższe wyniesienie występuje w rejonie wsi Przygubiel i wynosi 138,6 m n.p.m. Najniższe położone tereny występują w rejonie wsi Brody, gdzie rzędna wynosi 50,6 m n.p.m. Czytelne jest rozgraniczenie analizowanego obszaru na dwie zlewnie, których granica przebiega na osi północ - południe w rejonie wsi Przygubiel, Buków, Podlegórze. Prawie 80% terenu to skłon opadający w kierunku południowo - zachodnim ku rzece Odrze.

Natomiast pozostały teren opada w kierunku północno-wschodnim ku rzece Obrzycy. Granice zlewni tworzą wzniesienia o wysokości 100 – 138,6 m n.p.m., wyniesione ok. 40 – 50 m ponad otaczające tereny. Partie wierzchowinowe tworzą rozległe, płaskie powierzchnie opadające łagodnymi stokami o spadkach na ogół do 10 %, choć występują fragmenty o nachyleniu do 20%. Są one porożcinane licznymi dolinkami nieckowatymi o znacznej głębokości.

Wzdłuż wzniesienia rozciąga się szeroki pas wysoczyzny falistej na wysokości 90 – 100 m n.p.m., gdzie wysokości względne nie przekraczają 5 m, a spadki 5%. Powierzchnia tego fragmentu gminy porożcinana jest płytkimi nieckowatymi dolinkami. Wysoczyzna od południa w rejonie wsi Cigacice opada stromą krawędzią erozyjną o wysokości 25 m ku dolinie rzeki Odry, a od południowego zachodu łagodnym skłonem o spadkach 2 - 5 % ku Odrze.

Znaczną część obszaru gminy stanowi położona na wysokości 70 m - 80 m n.p.m. równina, która łagodnym skłonem opada w kierunku południowo - zachodnim ku dolinie rzeki Odry, zarazem wchodząc głęboką zatoką w obszary wysoczyznowe. Na tej równinie położone jest miasto Sulechów. W zachodniej części równiny, w pobliżu wsi Głogusz, występuje rynna rzeki Rakówki wcinająca się na głębokość od 5 do 8 m i szerokość od 200 do 250 m w głąb doliny.

Wzdłuż rzeki Odry występuje płaska terasa nadzalewowa położona na wysokości 50 - 60 m n.p.m. o szerokości kilku kilometrów, poprzedzielana licznymi niewysokimi wałami o przebiegu wschód - zachód.

Na wąskim pasie terenu wzdłuż rzeki Odry na poziomie zbliżonym do rzędnej 50,0 m n.p.m. występuje terasa zalewowa.

### ***Budowa geologiczna***

Teren leży w północnej części jednostki strukturalnej zwanej monokliną przedsudecką, która pocięta jest licznymi dyslokacjami, co powoduje, że ma ona budowę blokową. Najstarszymi skałami są tu utwory permu, poznane dzięki głębokim wierceniom związanym z poszukiwaniem ropy naftowej i gazu ziemnego. Profil geologiczny permu rozpoczynają, należące do czerwonego spągowca: Piaskowce, zlepieńce i iłowce z przewarstwieniami skał eruptywnych (melafiry, porfiry i andezyty).

Leżące na utworach czerwonego spągowca osady cechsztynu wykształcone są w sposób typowy i reprezentowane przez cztery cyklotemy: Werra, Stassfurt, Leine oraz Aller. Cyklotem Werra rozpoczyna się zlepieńcem podstawowym, powyżej którego leżą piaskowce i łupki miedzionośne. Nad nimi znajduje się wapień podstawowy, anhydryt dolny, poziom soli najstarszej oraz anhydryt górny. Cyklotem Stassfurt obejmuje utwory dolomitu górnego, anhydrytu podstawowego, soli starszej oraz anhydrytu stropowego. Najniższy poziom dolomitu górnego tworzą beżowe dolomity ziarniste – onkolitowe oraz ciemnoszare dolomity zailone.

Wyżej w profilu tego poziomu występują szare dolomity mikrytowe, częściowo zailone, przeważnie masywne i zbite. Na nich zalegają beżowe i jasnoszare dolomity o strukturze ziarnistej i mikrytovej, miejscami dość silnie spękane. Omówione dolomity cyklotemu Stassfurt są najważniejszą skałą zbiornikową ropy naftowej i gazu ziemnego na terenie gminy. Cyklotem Leine rozpoczyna się poziomem szarego ładu solnego, na którym zalega anhydryt główny oraz sól młodsza. Cyklotem Aller tworzą: czerwony ład solny, anhydryt pegmatytowy, sól najmłodsza oraz łą przejściowe.

Poczynając od górnego permu (cechsztynu), a kończąc na jurze dolnej, na omawianym obszarze powstała miąższa seria opadowa. Utwory traisu reprezentują wszystkie jego piętra: piaskowiec pstry, wapień muszlowy, kajper i retyk. Pstry piaskowiec to dość monotony kompleks przewarstwiałających się nawzajem łowców i mułowców brunatnoszarych oraz piaskowców z pojedynczymi wkładkami i soczewkami wapienia. Jego sedymentację kończą margle, anhydryty, dolomity i łowce z wkładkami soli kamiennej. Wapień muszlowy reprezentowany jest przez jasnoszare wapienie, wapienie dolomityczne, dolomity i anhydryty. Do kajpru należy seria szarozielonych mułowców z wkładkami piaskowców nad którymi zalega seria gipsowa zbudowana głównie z: łowców pstrych, margli oraz gipsów oraz anhydrytów. Retyk zaś wykształcony jest jako łowce i mułowce o charakterze zlepieńcowatym z przeroztami piaskowców. Ostatnim ogniwem mezozoiku są łowce, mułowce i piaskowce jury dolnej leżące bezpośrednio na osadach jury dolnej utwory trzeciorzędu, rozpoczyna kompleks osadów złożonych z piasków i mułków o szarym zabarwieniu, zaliczanych do oligocenu. W stropie tych osadów występują utwory piaszczysto-mułkowe (z licznymi łyszczkami) barwy ciemnobrązowej lub szarej. Wyżej zalegają utwory miocenu. W partii spągowej osady te składają się głównie z drobnoziarnistych i pyłowatych utworów piaszczystych barwy szarobrunatnej. Powyżej zalega seria węglonośna, wśród której znajduje się od 3 do 6 warstw lub so-

czew węgla brunatnego, które na znacznych przestrzeniach wykazują tendencję do grupowania się w dwa pokłady węglowe (łużyckie). Pokłady te osiągają średnią miąższość około 10 m i zalegają pod nadkładem o grubości około 160 m. W kierunku Sulechowa wyraźnie zaznacza się stopniowo wyklinowanie obu pokładów węgla brunatnego. Najmłodszymi osadami mioceńskimi są mułki i piaski kwarcowe barwy szarobrunatnej sporadycznie z cienkimi soczewkami węgla brunatnego (wytrobiska cegielni w Radowicach i Sulechowie).

Utwory czwartorzędowe pokrywają niemal całą powierzchnię omawianego obszaru. Najstarsze ogniwa czwartorzędu należące do plejstocenu, reprezentowane są przez utwory zlodowaceń południowopolskich. Są to gliny zwałowe barwy ciemnożółtej zawierające porwaki węgla brunatnych i mułków mioceńskich oraz soczewki szarych piaskowców różnoziarnistych (wytrobiska cegielni w Radowicach i Sulechowie). W rejonie wzgórz Osieńsko-Sulechowskich odsłaniają się osady zlodowaceń środkowopolskich. Są to głównie piaski i żwiry wodnolodowcowe barwy szarożółtej, zawierające liczne soczewy glin zwałowych. Zdecydowanie największą powierzchnię na obszarze zajmują utwory zlodowaceń północnopolskich, a przede wszystkim piaski i żwiry wodnolodowcowe i gliny zwałowe. Utwory wodnolodowcowe to głównie piaski różnoziarniste (miejscami z głazami lodowcowymi) z domieszką żwirów barwy żółtoszarej. Gliny zwałowe są piaszczyste, w stopniu mocno zwietrzałe, barwy żółtobrazowej. Piaski i żwiry rzeczne tarasów nadzalewowych od 3-5 m n.p. rzeki Odry, budują piaski różnoziarniste z wkładkami żwirów i mułków. Osady te w okolicach Trzebiechowa tworzą rozległy stożek rzeczny usypany przez wody Odry na kontakcie jej doliny z terenem pradolinny.

Czwartorzęd nierozdzielony reprezentują piaski i żwiry stożków napływowych (między Kijami i Krępą), oraz piaski eoliczne w wydmach (między Pomorskiem a Trzebiechowem). Najmłodsze utwory czwartorzędu należą do holocenu. Piaski rzeczne tarasu zalewowego do 3 m n.p. rzeki Odry, obejmują prawie całą południową część obszaru. Są to piaski różnoziarnistej o szarożółtej barwie, wśród których występują popielate, silnie zawodnione mułki. Piaski namuły piaszczyste występujące w dolinach Obrzycy i Obry oraz ich dopływów są jasnoszare i zawierają znaczne ilości osadu organicznego. Piaski i namuły zagłębień bezodpływowych i okresowo przepływowych, występują na północy omawianego terenu, na obszarze wysoczyzny morenowej i wzgórz Osieńsko-Sulechowskich. Natomiast namuły piaszczyste i torfiaste starorzeczy wypełniają duże, odcięte meandry Odry. Kreda jeziorna występująca w rynnach subglacialnej Niekarzyn-Pomorsko jest osadem mineralnym barwy szarej oraz kremowożółtej, przykrytym torfami niskimi. Torfy niskie i przejściowe występują także w strefach dawnych rynien subglacialnych oraz na powierzchni równin tarasowych. Torfy te są często zapiaszczone, barwy czarnej, z detritusem roślinnym i muszelkami w spągu. Miąższość ich jest bardzo zmienna, maksymalnie osiąga 5 m.

Teren planu pokrywają piaski i żwiry wieku plejstocenijskiego (zlodowacenie Wisły). Obszar cechuje występowanie wód gruntowych w postaci ciągłej warstwy wodonośnej o swobodnym zwierciadle, współkształtnym do rzeźby terenu, na ogół kilkunastu metrów. Warunki budowlane są na korzystne.

### ***Wody powierzchniowe i zagrożenie powodziowe***

Głównym elementem hydrografii na terenie gminy Sulechów jest rzeka Odra przepływająca wzdłuż południowej granicy gminy. Zdecydowana większość obszaru gminy położona jest w zlewni tej rzeki i odwadniana w kierunku zachodnim i południowo - zachodnim ciekami, z których największymi jest Sulechówka i Rakówka.

Wschodni fragment gminy położony jest w zlewni rzeki Obrzycy i odwodniony w kierunku południowym. Największym ciekim jest bezimienny potok przepływający przez wieś Okunin i Klepsk.



Teren planu pozbawiony jest wód powierzchniowych. Obszar opracowania znajduje się poza terenami zagrożonymi powodzią. Według danych zawartych we Wstępnej Ocenie Ryzyka Powodziowego opracowanej dla województwa lubuskiego, na terenie opracowania nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi (Mapa obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w woj. lubuskim skala 1:300 000, Mapa obszarów, na których wystąpienie powodzi jest prawdopodobne skala 1:300 000 opracowane na zlecenie Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej).

### ***Wody podziemne***

Pierwszy poziom wodonośny występuje w trzech rejonach. W dolinie rzeki Odry woda gruntowa posiada zwierciadło swobodne, a jego głębokość uzależniona jest od stanu wody w Odrze. Na obszarze terasy zalewowej woda stabilizuje się na głębokości 0,5 – 1,0 m p.p.t, a w obszarze terasy nadzalewowej na głębokości 0,5 - 2.0 m p. p.t. i jest w mniejszym stopniu uzależniona od stanu wody w rzece.

Na obszarze równiny, woda tworzy ciągły poziom wodonośny na głębokości kilku - kilkunastu metrów. Poziom wodonośny alimentowany jest opadem atmosferycznym. Na obszarze wysoczyzny wody gruntowe nie tworzą jednolitego poziomu wodonośnego, tworząc zwierciadło swobodne i występują w charakterze okresowych sączeń wód zawieszonych infiltrujących w głąb podłoża. Drugi poziom wodonośny występuje w czwartorzędzie. Tutaj również, można wyróżnić dwa obszary o odmiennych warunkach hydrogeologicznych: dolinę Odry i równinę, gdzie woda występuje często w kontakście z wodami powierzchniowymi, na zróżnicowanej głębokości oraz pozostały teren, gdzie woda występuje na głębokości 30 - 40 m, w różnych miejscach na różnych poziomach.

Zasoby wodne, stanowiące źródło wody pitnej na obszarze gminy, pochodzące z poziomu czwartorzędowego można określić na podstawie badań wykonanych dla województwa lubuskiego jako dobre (badania wód podziemnych na terenie gminy Sulechów nie są prowadzone). Eksploatowane ujęcia wody w poszczególnych miejscowościach w pełni pokrywają zapotrzebowanie na wodę dla mieszkańców, każda ze stacji posiada również studnie awaryjne. Wody ujmowane są z przewarstwień piaszczystych w położeniu śródglinnym. Obszary wokół ujęć wodnych objęte są strefą ochronną zapobiegającą przed skażeniem tych wód, a strefą ochronny sanitarną objęte jest ujęcie wody w Sulechowie.

### ***Klimat lokalny***

Obszar gminy Sulechów znajduje się w strefie wpływów klimatu oceanicznego, charakteryzującego się wczesną wiosną i latem oraz dość łagodną zimą z krótkim okresem zalegania pokrywy śnieżnej. Przeważają tu wiatry zachodnie, średnia temperatura roczna wynosi 9°C, a suma opadów rocznych ca 600 mm.

Klimat lokalny charakterystyczny jest dla terenów pozadolinnych. Cechuje się występowaniem zwłaszcza w okresach letnich typowego przebiegu wartości temperatur średnich i maksymalnych korzystniejszego w stosunku do terenów dolinnych. Topoklimat znajduje się pod wpływem terenów leśnych. Zaznacza się tu złagodzenie dobowych amplitud temperatury i wilgotności, wyhamowanie prędkości wiatru. Lasy posiadają także zdolność retencjonowania wód oraz nasycania powietrza olejkami eterycznymi podnosząc jego walory zdrowotne.

### ***Świat przyrody***

Zgodnie z geobotanicznym podziałem Polski gmina Sulechów położona jest w Pasie Wielkich Dolin, w Krainie Wielkopolsko-Kujawskiej, w Okręgu Lubuskim. Kraina Wielkopolsko-Kujawska leży w zachodniej swej części w zasięgu poziomym buka. Naturalnie nie



występują tu jodła ani świerk. Dominującym gatunkiem drzewostanów leśnych jest sosna, a dęby, lipy wiązy, klony i inne drzewa liściaste znacznie większą rolę odgrywają w pozostałościach lasów mieszanych. Rzadkie są tu lasy łąkowe, niegdyś rozpowszechnione w dolinach rzek.

W wyniku wielowiekowej gospodarki rolnej, pierwotna szata roślinna na terenie gminy Sulechów, a także siedliska, uległy silnym antropogenicznym przekształceniom. Większość ekosystemów leśnych związana zwłaszcza z żyzniejszymi siedliskami, zamieniona została w agrocenozy. Terenom upraw rolniczych towarzyszą zespoły roślinności segetalnej. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszy roślinność ozdobna, natomiast zabudowie gospodarczej roślinność ruderalna i wydepczynowa.

Krajobraz terenu opracowania stanowi agrocenoza. Ekosystem taki cechuje uproszczenie gatunkowe i ujednoczenie wiekowe zbiorowisk roślinnych. Za sprawą tego środowisko takie posiada obniżoną odporność na degradację. Położony w sąsiedztwie obszaru kompleks leśny stanowi bór mieszany z dominującym gatunkiem sosną. Bory tworzą ostoję faunistyczną. Teren opracowania cechuje niewielkie zróżnicowanie biologiczne.

### **Gleby**

Na obszarze gminy Sulechów występuje wyraźne zróżnicowanie warunków glebowych. Kompleksy gleb o przewadze II - IV klasy bonitacyjnej, charakteryzujące się dużą żyznością, położone są w północnej, wschodniej i środkowej części gminy. Stanowią one ca 75% areалу. Są to przeważnie gleby brunatne i bielcowe, wykształcone z piasków gliniastych mocnych na glinach lekkich. Są to rejony upraw polowych.

Część południową i zachodnią gminy zajmują gleby o przewadze klas bonitacyjnych V-VI. Na równinie i terasie nadzalewowej występują gleby wytworzone z piasków słabogliniastych i luźnych, mało żyzne, zbyt suche, o ograniczonych możliwościach prowadzenia upraw polowych. W tej części znaczne powierzchnie zajmują czarne ziemie zdegradowane oraz gleby murszowo mineralne. Użytkowane są one jako grunty orne lub użytki zielone w strefach nadmiernie wilgotnych.

Dna dolin i zagłębień zajmują gleby mułowo - torfowe trwałe, nadmiernie uwilgocone, stanowiące trwałe użytki zielone.

Na terenie planu rozpoznaje się gleby brunatne właściwe tworzące kompleks żytni bardzo słaby. Obok nich znajdują się gleby brunatne wyługowane tworzące kompleks żytni dobry. Przeważają tu gleby niskich klas bonitacyjnych, w tym V i VI, które tworzą grunty orne. Uznaje się je za mało korzystne lub nieopłacalne dla intensyfikacji upraw polowych. Takie gleby w pierwszej kolejności przeznacza się na cele pozarolnicze.

## 2.2. Stan środowiska i występujące zagrożenia

### *Powietrze atmosferyczne*

Aktem prawnym regulującym dopuszczalne stężenia substancji w powietrzu jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031).

Zanieczyszczenie powietrza to gazy oraz aerozole (cząstki stałe i ciekłe unoszące się w powietrzu), które zmieniają jego naturalny skład. Mogą one być szkodliwe dla zdrowia ludzi, zwierząt i roślin, a także niekorzystnie wpływać na glebę, wody i inne elementy środowiska przyrodniczego.

Obszar gminy Sulechów znajduje się pod relatywnie niewielkim wpływem zanieczyszczeń powietrza ze źródeł znajdujących się poza granicami gminy. Zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego to gazy i pary oraz dymy i pyły o najróżnorodniejszym składzie chemicznym, powstające najczęściej w trakcie procesów produkcyjnych. Uzależnione są od charakteru przemysłu i jego rozmieszczenia na obszarze gminy, od nasilenia i charakteru ruchu samochodowego, od liczby palenisk domowych i rodzaju stosowanego w nich paliwa.

Powiat Zielonogórski, podobnie jak całe województwo lubuskie, należy do obszarów o stosunkowo niewielkim zanieczyszczeniu środowiska. Na całym jego terenie nie są przekraczane wartości dopuszczalne żadnych zanieczyszczeń z uwzględnieniem kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia, jak i ochrony roślin. Podstawowymi źródłami emisji do powietrza są kotłownie przemysłowe i komunalne oraz indywidualne paleniska domowe. Substancjami zanieczyszczającymi są pyły, dwutlenek siarki, tlenek węgla i tlenki azotu. Istotnym źródłem zanieczyszczenia powietrza pozostaje również motoryzacja. W wyniku spalania paliw w silnikach samochodowych do atmosfery przedostają się zanieczyszczenia gazowe: tlenki azotu, tlenek węgla i węglowodory (szczególnie benzen) oraz pyły zawierające m.in. związki ołowiu, kadmu, niklu i miedzi. Oddziaływanie komunikacji na środowisko ma tendencję rosnącą. W całym województwie lubuskim z każdym rokiem wzrasta liczba zarejestrowanych pojazdów. Na drogach obserwuje się ponadto duży ruch tranzytowy. Województwo lubuskie, ze względu na swoje położenie, stanowi obszar tranzytowy dla samochodów przekraczających granicę polsko-niemiecką, stanowi również połączenie północnej części Polski z południową.

Oceny i wynikające z nich działania odnoszone są do jednostek terytorialnych nazywanych strefami, obejmujących obszar całego kraju. Podział kraju na strefy został wprowadzony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. z 2012 r., poz. 914). Według tego podziału, wydziela się Strefę Lubuską, w obrębie której znajduje się przedmiotowy obszar. W strefie tej do oceny jakości powietrza przyjmuje się kryterium ochrony zdrowia ludzi oraz ochrony roślin.

Analizy i oceny jakości powietrza dokonuje się na podstawie wyników pomiarów pozyskanych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Na terenie województwa funkcjonuje Lubuska Sieć Monitoringu Zanieczyszczeń Powietrza. Badania prowadzone były w latach 2005-2010 pod kątem zawartości SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, O<sub>3</sub>, pyłu PM10 oraz As, Cd, Ni, Pb i BaP. Analiza wyników badań zanieczyszczeń gazowych powietrza prowadzonych w latach 2005-2010 wykazała, iż na terenie badanej strefy zarejestrowano ponadnormatywne stężenia ozonu (O<sub>3</sub>), pyłu zawieszonego PM10, bezno(a)pirenu (wg kryteriów ustanowionych dla ochrony zdrowia). Biorąc pod uwagę kryteria ustanowione dla ochrony roślin, zanotowano przekroczenia dopuszczalnych poziomów ozonu (O<sub>3</sub>).

Wyniki badań stanowią podstawę do opracowania naprawczych programów ochrony powietrza mających na celu obniżenie stężeń szkodliwych substancji do dopuszczalnych poziomów. Program naprawczy zawiera analizę rozkładu i wielkości zanieczyszczeń oraz kie-

runki i zakres niezbędnych działań, które doprowadzą do przywrócenia obowiązujących norm na wytypowanych obszarach.

Analiza zgromadzonych w wojewódzkiej bazie danych podmiotów korzystających ze środowiska oraz protokołów z kontroli wykonywanych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Zielonej Górze wskazuje na systematyczne zmniejszanie się emisji zanieczyszczeń do środowiska. Jest to związane głównie z ograniczeniami zużycia energii, w odniesieniu do wielkości produkcji oraz zamianą nośników energii na mniej szkodliwe dla środowiska.

Na obszarze planu nie identyfikuje się większych źródeł zanieczyszczeń atmosferycznych. Nie należy się spodziewać przekroczeń dopuszczalnych stężeń szkodliwych substancji na terenie planu.

### **Klimat akustyczny**

Standardy jakości klimatu akustycznego zależą od funkcji i przeznaczenia terenu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826 ze zm.) (Tabela 1). Na badanym obszarze nie identyfikuje się terenów chronionych przed hałasem.

Głównymi czynnikami wpływającymi na poziom hałasu komunikacyjnego są natężenie ruchu i udział transportu ciężkiego, stan techniczny pojazdów, rodzaj nawierzchni dróg, organizacja ruchu drogowego. W gminie Sulechów potencjalne zagrożenie hałasem występuje wzdłuż drogi krajowej nr 3 oraz dróg o znaczeniu ponadlokalnym.

Tab.1. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie energetyczne, wyrażone wskaźnikami  $L_{DWN}$  i  $L_N$ , które to wskaźniki mają zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem.

Rodzaj terenu	Dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A w dB			
	Drogi lub linie kolejowe <sup>1)</sup>		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
	$L_{DWN}$	$L_N$	$L_{DWN}$	$L_N$
	przedział czasu odniesienia równy wszystkim			
	dobom w roku	porom nocy	dobom w roku	porom nocy
Strefa ochronna „A” uzdrowiska Tereny szpitali poza miastem	50	45	45	40
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży Tereny domów opieki społecznej tereny szpitali w miastach	64	59	50	40
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego Tereny zabudowy zagrodowej Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Tereny mieszkaniowo-usługowe	68	59	55	45
Tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców <sup>2)</sup>	70	65	55	45

Objaśnienia:

<sup>1)</sup> Wartości określone dla dróg i linii kolejowych stosuje się także dla torowisk tramwajowych poza pasem drogowym i kolei linowych.

<sup>2)</sup> Strefa śródmiejska miast powyżej 100 tys. mieszkańców to teren zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych. W przypadku miast, w których występują dzielnice o liczbie mieszkańców pow.

*100 tys. mieszkańców, można wyznaczyć w tych dzielnicach strefę śródmiejską, jeżeli charakteryzuje się ona zwartą zabudową mieszkaniową z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych.*

Znaczna część tych dróg przebiega przez tereny zabudowane, z których większość to tereny o funkcji mieszkaniowej, wymagające zapewnienia komfortu akustycznego. Są to miejsca potencjalnego zagrożenia hałasem komunikacyjnym drogowym.

Na badanym terenie nie prowadzono pomiarów poziomu hałasu w środowisku. Ocenia się, że sytuacja akustyczna na tym obszarze jest korzystna. Teren położony jest z dala od większych źródeł hałasu.

### ***Jakość wód powierzchniowych***

Podstawowym aktem prawnym określającym zasady gospodarowania zasobami wodnymi jest Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 roku (Dz. U. 2001 Nr 115 poz. 1229) wraz ze szczegółowymi przepisami wykonawczymi, tj. rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie klasyfikacji stanu ekologicznego, potencjału ekologicznego i stanu chemicznego jednolitych części wód powierzchniowych (Dz.U.2011.258.1549) oraz rozporządzeniem z dnia 15 listopada 2011 r. w sprawie form i sposobu prowadzenia monitoringu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych (Dz.U.2011.258.1550). Badania jakości wód powierzchniowych prowadzi Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Zielonej Górze.

Przepływająca przez gminę rz. Odra prowadzi wody zanieczyszczone fosforanami, cynkiem, chlorkami oraz zawiesiną ogólną, nie nadające się do żadnego wykorzystania gospodarczego bez specjalnego uzdatniania. Również pod względem bakteriologicznym rzeka prowadzi wody pozaklasowe.

Główne źródła zanieczyszczeń Odry znajdują się w jej górnym biegu, na terenie Czech oraz województwa opolskiego i dolnośląskiego. Na stan czystości wód wpływają również podmioty gospodarcze zlokalizowane bezpośrednio nad ciekami. Znaczący wpływ na jakość wód wywierają niewłaściwie oczyszczone ścieki odprowadzane z miast i wsi (ścieki komunalne i przemysłowe, wody opadowe i roztopowe).

### ***Jakość wód podziemnych***

Zanieczyszczenie wód podziemnych na terenie gminy Sulechów związane jest przede wszystkim z występującym tu przemysłem i rozwijającym się rolnictwem. Zagrożeniem jakości wód podziemnych są również nieczynne składowiska odpadów komunalnych zlokalizowane na terenach wiejskich, które należy poddać rekultywacji. Poważnym zagrożeniem wód gruntowych są stosowane w dużych ilościach nawozy mineralne i środki ochrony roślin.

Duży wpływ na zanieczyszczenie wód podziemnych ma także istniejąca gospodarka wodno - ściekowa. Większość wsi na terenie gminy Sulechów nie posiada systemów kanalizacyjnych umożliwiających ujmowanie odprowadzanych z gospodarstw domowych ścieków. Ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych - tzw. szambach, z których większość charakteryzuje zły stan techniczny, zwłaszcza brak odpowiedniej szczelności, co umożliwia infiltrację ścieków do wód podziemnych i ich zanieczyszczenie.

Na terenie objętym planem nie prowadzi się badań jakości wód gruntowych. Można spodziewać się przenikania do środowiska gruntowo-wodnego substancji chemicznych zawartych w używanych w gospodarce rolnej nawozach organicznych i środkach ochrony roślin. Substancje te mogą również przedostawać się na teren sąsiednie wraz ze spływem powierzchniowym z pól uprawnych. Zanieczyszczenia pochodzą również z gospodarstw domowych. Spowodowane jest to słabo rozwiniętą siecią kanalizacyjną w gminie.

### **2.3. Tendencje przeobrażeń przy braku realizacji MPZP**

Brak realizacji ustaleń MPZP spowoduje utrzymanie istniejącego stanu środowiska. W chwili obecnej nie podlega ono większym przekształceniom. Obszar może zostać zabudowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub w dalszym ciągu stanowić będzie użytek rolny. Wprowadzenie zabudowy spowoduje usunięcie pokrywy glebowej przekształcenia w przypowierzchniowej warstwie gruntu. Zachowanie funkcji rolnej spowoduje utrzymanie jakości środowiska w dotychczasowym stanie. Zachowaniu ulegnie pokrywa glebowa.

## **3. Analiza ustaleń planu**

### **3.1. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i zasad zabudowy terenu. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarto w projekcie tekstu uchwały oraz na projekcie rysunku planu wykonanym w skali.

Celem planu miejscowego jest przekształcenie działek rolnych na budowlane z przeznaczeniem na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Nieznacznej rozbudowie ulega układ komunikacyjny. Powstaną drogi wewnętrzne rozprowadzające ruch w obrębie terenów zainwestowanych.

### **3.2. Analiza rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych**

Analizę rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zawartych w projekcie uchwały dokonuje się pod kątem zgodności z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, zgodności z przepisami ochrony środowiska oraz rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne wpływy na środowisko.

W zakresie ochrony środowiska i działań minimalizujących potencjalny negatywny wpływ zagospodarowania na środowisko istotne są ustalenia dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, pozyskiwania ciepła do ogrzewania budynków, a także możliwości kształtowania terenów zieleni.

W planie miejscowym wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.). Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego. Przedsięwzięcia takie wymagają przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000. Ocenę taką przeprowadza się w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 61 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.

W projekcie planu zastrzega się, że oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych

w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby, drgań, szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych. Niekorzystne oddziaływania powinny zamykać się w granicach działek inwestorów.

W projekcie planu ustala się przestrzeń przewidzianą na urządzenie powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek budowlanych na terenach zainwestowanych. Pozostawienie tej powierzchni jest istotne ze względu na potrzeby retencji wód opadowych i roztopowych przez podłoże. Ponadto jest to przestrzeń mogąca być zagospodarowana zielenią.

Na obszarze planu istnieje możliwość podłączenia budynków do sieci infrastruktury technicznej. Projekt planu zakłada odprowadzanie ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacyjną. Do czasu realizacji systemu kanalizacji ścieki sanitarne gromadzone będą w zbiornikach bezodpływowych. W zakresie sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych zastosowanie ma rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego. Zgodnie z art. 19 rozporządzenia, ścieki ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni m.in. terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, dróg krajowych klasy G oraz parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, wymagają podczyszczenia przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi.

Ustalenia planu wprowadzają obowiązek pozyskiwania ciepła ze źródeł lokalnych przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, słonecznej, drewna i materiałów drewnopochodnych lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania. Takie rozwiązanie jest korzystne dla utrzymania poprawnego stanu powietrza atmosferycznego.

Na terenach oznaczonych symbolami 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U i 4.P/U dopuszcza się możliwość sytuowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Urządzeniami tymi są panele fotowoltaiczne konwertujące energię słoneczną w energię elektryczną. Potencjalny negatywny wpływ paneli na otoczenie to niepokój optyczny wywoływany refleksami świetlnymi, co powoduje, że elektrownie słoneczne uznaje się za niekorzystne sąsiedztwo dla terenów mieszkaniowych, a także lotnisk i tras przelotów statków powietrznych (możliwość oślepienia pilotów). Elektrownie usytuowane zbyt blisko dróg mogą również oślepiać kierowców. Teren planu znajduje się z dala od obiektów lotniczych, a także tras komunikacyjnych, na które elektrownia słoneczna mogłaby mieć negatywny wpływ.

Na etapie eksploatacji paneli fotowoltaicznych nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na środowisko. Praca elektrowni nie będzie powodować emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego (brak źródeł emisji). Nie przewiduje się również emisji dużej ilości odpadów.

Teren planu sąsiaduje od północy z gminnym składowiskiem odpadów. Funkcjonowanie składowiska powoduje emisję uciążliwych gazów, takich jak metan, dwutlenek węgla, a także siarkowodor i węglowodory aromatyczne. Substancje te są uciążliwe dla człowieka ze względu na przykry zapach. Mogą wpływać niekorzystnie na samopoczucie a przy długotrwałym oddziaływaniu powodować problemy zdrowotne. Z tego powodu, składowiska lokalizuje się z dala od terenów mieszkaniowych. Emisja odorów może być odczuwalna na terenie planu i być uciążliwa dla pracowników i innych osób przebywających na terenie MPZP, po jego zainwestowaniu. Uciążliwości zapachowe mogą stanowić barierę zniechęcającą przedsiębiorców do inwestowania na terenie planu.

Emisja odorów nie jest unormowana w polskim prawodawstwie, dlatego z punktu widzenia prawnego, nie ma przeszkód dla lokalizowania przewidzianych w projekcie planu

funkcji (obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa) w sąsiedztwie składowiska.

Skala emisji odorów uzależniona jest od rodzaju składowanych odpadów, wykorzystanych technologii, a także warunków meteorologicznych (prędkość i kierunek wiatru). Należy zaznaczyć, że przewiduje się rozbudowę składowiska, co wpłynie na zwiększenie skali zjawiska. W celu ograniczenia uciążliwości, składowiska odpadów otacza się pasami zieleni izolacyjnej (zieleń wysoka o zwartej strukturze). Planowane tereny inwestycyjne (2.P/U i 4.P/U) położone są niemal w bezpośrednim sąsiedztwie składowiska, co należy uznać za szczególnie niekorzystne. W celu ograniczenia uciążliwości zapachowych korzystne byłoby odsunięcie linii zabudowy i wprowadzenie pasma zieleni izolacyjnej wzdłuż północnej granicy obszaru MPZP.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Z punktu widzenia uwarunkowań ekofizjograficznych nie ma większych przeszkód dla wprowadzania nowej zabudowy i zagospodarowania na przedmiotowym terenie. Morfologia terenu oraz podłoże geologiczne sprzyjają posadawianiu budynków. Środowisko cechuje się poprawnym stanem, jest odporne na degradację i zachowuje zdolność do regeneracji. Projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną nakreśloną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów”. Rodzaj oraz ilość zagrożeń dla środowiska, mogących wystąpić po uchwaleniu opisywanego dokumentu, jest trudna do oszacowania. Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na poszczególnych terenach.

## **4. Przewidywany wpływ realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko**

### **4.1. Przyjęte założenia**

Realizacja ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje zróżnicowane zmiany w środowisku. Ich charakter, intensywność oraz zasięg uzależniony będzie od faktycznego sposobu zagospodarowania terenu oraz stopnia realizacji zapisów zawartych w projekcie planu miejscowego.

Ocenę następstw realizacji ustaleń planu dokonano z podziałem ze względu na wpływ na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i antropogenicznego (w tym na zdrowie ludzi) znajdującego się w obrębie granic omawianego obszaru, uwzględniając wzajemnych zależności między nimi. Wpływ na środowisko skutków realizacji planu różnicuje się w zależności od:

- bezpośrednio oddziaływania – bezpośrednio, pośrednio, wtórne, skumulowane;
- okresu trwania oddziaływania – długoterminowe, średnioterminowe, krótkoterminowe;
- częstotliwości oddziaływania – stałe, chwilowe;
- charakteru zmian – pozytywne, negatywne, bez znaczenia;
- zasięgu oddziaływania – miejscowe, lokalne, ponadlokalne, regionalne, ponadregionalne;
- trwałości przekształceń – nieodwracalne, częściowo odwracalne, odwracalne, możliwe do rewaloryzacji;
- intensywności przekształceń - nieistotne, nieznaczne, zauważalne, duże, zupełne.

Oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska zgodnie z przyjętymi założeniami przedstawiono również w formie tabelarycznej. Na rysunku prognozy wytypowano obszary, na których mogą wystąpić przekształcenia w strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wskazuje się miejsca występowania potencjalnych konfliktów przestrzennych z dotychczasowo-



wym zagospodarowaniem i niekorzystnych oddziaływań na środowisko, a także tereny, których oddziaływanie na środowisko jest pozytywne.

## **4.2. Analiza wpływu ustaleń planu na środowisko**

### ***Oddziaływanie na świat przyrody i bioróżnorodność***

Planowane zmiany użytkowania terenów polegać będą na przekształceniu przestrzeni rolniczej w zurbanizowaną. W miejscu terenów rolnych pojawią się obszary zabudowane, a wraz z nimi tereny zieleni urządzonej. Wyposażenie terenów zurbanizowanych w powierzchnie zielone umożliwiają zapisy uchwały o obowiązku pozostawienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek budowlanych. Przestrzeń zurbanizowana nie będzie tworzyć dogodnych warunków dla pojawiania się dziko żyjących gatunków roślin i zwierząt.

Za niekorzystne należy uznać wprowadzenie zabudowy w strefie ekotonowej pomiędzy lasem przylegającym do opracowywanego obszaru a ekosystemem terenów otwartych (tereny rolne). Strefa przejściowa między różnymi środowiskami jest miejscem specyficznym pod względem przyrodniczym. Oprócz gatunków związanych z sąsiadującymi środowiskami mogą tu występować gatunki żyjące wyłącznie w warunkach panujących w takiej strefie styku, dlatego ekoton jest bogatszy w gatunki niż sąsiadujące z nim środowiska.

### ***Oddziaływanie na gleby i powierzchnię ziemi***

Realizacja postanowień planu spowoduje przekształcenie morfologii terenu na potrzebę wykopania fundamentów budynków. Pokrywa glebowa w miejscach sytuowania zabudowy oraz wykonania dróg zostanie zdjęta. Zwiększenie areału terenów zabudowanych i utwardzonych w nieznacznym stopniu obniży zdolności retencyjne podłoża. Ze względu na zachowanie zdolności chłonnej terenów, w planie miejscowym wprowadzono obowiązek zachowania części terenów w postaci powierzchni biologicznie czynnej.

### ***Oddziaływanie na powietrze atmosferyczne***

Ustalenia planu przewidują wzniesienie budynków, które ogrzewane będą za pomocą indywidualnych systemów grzewczych, co równoznaczne jest z pojawieniem się nowych emitorów zanieczyszczeń atmosferycznych. Za szkodliwe emisje w niewielkim stopniu odpowiadać będzie również ruch samochodowy, który wzrośnie po pojawieniu się nowych terenów zabudowanych. W trosce o jakość atmosfery, ustalenia planu miejscowego zakładają pozyskiwanie ciepła ze źródeł o niskim stopniu emisji, w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii. Przy zastosowaniu zawartych w projekcie uchwały planu zaleceń, uznaje się, że oddziaływanie nowych emitorów zanieczyszczeń nie powinien wpłynąć ujemnie na jakość powietrza atmosferycznego na omawianym obszarze i terenach przyległych.

### ***Oddziaływanie na klimat lokalny***

Przyszłe zagospodarowanie terenu nie powinno wpłynąć modyfikująco na klimat.

### ***Oddziaływanie na klimat akustyczny***

W chwili obecnej na obszarze planu panuje poprawna sytuacja akustyczna. Klimat akustyczny na terenie planu będzie kształtowany przez ruch samochodowy odbywający się na terenach zainwestowanych. Mogą pojawić się emisje hałasu przemysłowego. Omawiany teren

znajduje się z dala od terenów mieszkaniowych, dlatego uciążliwości nie powinny być szczególnie odczuwalne dla mieszkańców Nowego Świata.

### ***Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne***

Na obszarze objętym planowanym zainwestowaniem przyjęto rozwiązania mające na celu ochronę stanu środowiska gruntowo-wodnego. Szczególne znaczenie w tym względzie mają zapisy wprowadzające obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych systemem kanalizacji do oczyszczalni ścieków.

### ***Oddziaływanie na krajobraz, zabytki i dobra materialne***

Realizacja ustaleń planu oznacza zmiany w krajobrazie. Istniejąca przestrzeń terenów rolnych ulegnie przekształceniu w krajobraz zabudowy przemysłowej i usługowej. Będzie ona stanowić negatywną dominantę w sąsiedztwie terenów leśnych i otaczającego teren krajobrazu rolniczego.

W zakresie kształtowania krajobrazu oraz zachowaniu ładu przestrzennego istotne znaczenie mają ustalenia planu dotyczące ukształtowania zabudowy i ich sposobu rozmieszczenia w przestrzeni.

Na obszarze planu nie znajdują się zabytki i inne dobra materialne wskazane do ochrony.

### ***Oddziaływanie na ludzi***

Dopuszczone w planie kategorie przeznaczenia i funkcji terenów wykluczają możliwość realizacji inwestycji i obiektów mogących w sposób znacząco negatywny wpłynąć na środowisko życia i zdrowie mieszkańców. Jakość środowiska i warunki zamieszkiwania na terenie wsi nie powinny ulec niekorzystnym przekształceniom o charakterze znaczącym. Okresowe pogorszenie warunków zamieszkiwania będzie miało miejsce w okresie realizacji poszczególnych inwestycji (emisja hałasu, pyłów, pogorszenie estetyki krajobrazu). W pewnym stopniu warunki zamieszkiwania może pogorszyć nadmierna emisja zanieczyszczeń atmosferycznych z sektora komunalnego i transportowego, jednak w przypadku wypełnienia zawartych w projekcie uchwały ustaleń, niekorzystny wpływ powinien zostać zminimalizowany.

Niekorzystny wpływ na zdrowie ludzi związany jest natomiast z położeniem terenu planu przy składowisku odpadów graniczącym z obszarem MPZP od północy. Składowisko jest powodem emisji uciążliwych odorów.

### ***Opis oddziaływań o charakterze skumulowanym***

Na badanych terenach oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie w chwili obecnej nie prowadzone są ani nie są planowane przedsięwzięcia mogące stanowić źródło negatywnych oddziaływań o charakterze znaczącym. Potencjalne oddziaływania skumulowane obejmują emisję hałasu oraz emisje zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do atmosfery. Hałas powodowany będzie transportem samochodowym na drogach obsługujących ruch w kierunku obszaru zainwestowania oraz wewnątrz omawianego terytorium. Emisje zanieczyszczeń do atmosfery uwalnianych z grzewczych oraz transportu samochodowego nie spowodują znaczącego zwiększenia stężenia szkodliwych substancji w powietrzu. Niemniej jednak obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko np. nadmierną emisję szkodliwych sub-

stancji do atmosfery. Będą to oddziaływania o charakterze stałym. Wystąpienie uciążliwości będzie miało także miejsce w fazie realizacji inwestycji.

#### **4.3. Oddziaływanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poza obszarem opracowania**

Miejscowy plan zagospodarowania w nieznacznym stopniu będzie oddziaływał na środowisko poza jego granicami. Nie przewiduje się znacznego zwiększenia ilości produkowanych odpadów, ścieków oraz zwiększenia ilości pobieranej wody. Sposób odprowadzania ścieków oraz zbierania odpadów realizowany będzie zgodnie z polityką przyjętą przez władze miasta. Obciążenia nie będą przekraczały możliwości produkcyjnych zakładów dostarczających media, pojemności oczyszczalni ścieków i zakładów odbierających odpady. Uciążliwości związane ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego będą w nieznacznym stopniu odczuwalne na całej długości tras dojazdowych do obiektów umiejscowionych na obszarze planu.

#### **4.4. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko**

Transgraniczne oddziaływanie na środowisko, o którym mowa w art.51 ust.2, pkt 1d) ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z dn. 07.11.2008, nr 199, poz. 1227 ze zm.) oceniane jest w aspekcie granic międzynarodowych. Projekt planu nie zawiera rozstrzygnięć, ani nie stwarza możliwości, w wyniku których mogłoby wystąpić transgraniczne oddziaływanie na środowisko. Zagospodarowanie obszaru planu nie będzie oddziaływać na środowisko terenów położonych poza granicami kraju. Najbliżej położonymi krajami sąsiednimi są Niemcy oddalone o ok. 80 km na zachód od granicy gminy.

#### **4.5. Oddziaływanie na formy ochrony przyrody**

Opisane w poprzednich rozdziałach przewidywane oddziaływania będą miały charakter miejscowy i nie powinny w istotny sposób wpływać na stan środowiska obszarów poza granicami rozpatrywanego obszaru. Prawnie chronione obszary usytuowane są w dużej odległości (najbliższy z nich – Obszar Chronionego Krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie) oddalony jest o ok. 1 km w kierunku południowo-wschodnim) od obszaru opracowania. Uznaje się zatem, że nie wystąpią negatywne wpływy na cele i przedmiot obszarów chronionych, w tym obszarów Natura 2000 położonych w najbliższym sąsiedztwie, ze względu na oddalenie od badanego terenu oraz brak bezpośrednich powiązań przyrodniczych.

#### **4.6. Kompleksowa ocena skutków wpływu ustaleń MPZP na środowisko przyrodnicze**

Opisane w tekście oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska, zgodnie z przyjętymi założeniami, przedstawiono poniżej w formie tabelarycznej (Tabela 2), a także na załączniku graficznym do niniejszego opracowania.

Tab.2. Zróżnicowanie skutków oddziaływania na poszczególne elementy środowiska – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej (P/U), teren drogi dojazdowej (KDD).

Oddziaływanie na:	Oddziaływanie pod względem:						
	bezpośredniości	okresu trwania	częstotliwości	charakteru zmian	zasięgu	trwałości przekształceń	intensywności przekształceń
świat przyrody i bioróżnorodność	bezpośrednie i pośrednie	długoterminowe	stałe	negatywne	miejscowe	nieodwracalne	duże
gleby i powierzchnię terenu	bezpośrednie	długoterminowe	stałe	negatywne	miejscowe	nieodwracalne	zauważalne
powietrze atmosferyczne	bezpośrednie i wtórne	długoterminowe	stałe	negatywne	miejscowe	częściowo odwracalne	zauważalne
klimat lokalny	bezpośrednie i wtórne	długoterminowe	stałe	bez znaczenia	miejscowe	częściowo odwracalne	zauważalne
klimat akustyczny	bezpośrednie	długoterminowe	stałe	negatywne	miejscowe	odwracalne	zauważalne
wody	pośrednie	długoterminowe	stałe	pozytywne	miejscowe	częściowo odwracalne	nieznaczące
krajobraz i zabytki	bezpośrednie i pośrednie	długoterminowe	stałe	negatywne	miejscowe	częściowo odwracalne	duże
ludzi	bezpośrednie i pośrednie	długoterminowe	stałe	pozytywne	miejscowe	częściowo odwracalne	duże

## 5. Metody analizy realizacji postanowień projektu planu

Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą się odnosić do przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ochrony i kształtowania środowiska i ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Oprócz tego prowadzony będzie państwowy monitoring środowiska prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska. W przypadku skarg mieszkańców na uciążliwość prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji MPZP i badanie skażenia środowiska powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej.

W zakresie realizacji przestrzegania ustaleń MPZP powinny być wykonywane okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji MPZP, realizowane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej. Częstotliwość okresowych przeglądów powinna być zgodna z przepisami szczególnymi (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

## 6. Przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

Zgodnie z art. 51 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 2008 r. Nr 199 poz. 1227), prognoza oddziaływania na

środowisko zawiera rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.

Uznaje się, że przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie będą powodować negatywnych oddziaływań o charakterze znaczącym na środowisko oraz jakość życia i zdrowie mieszkańców gminy Sulechów. Należy jedynie rozważyć możliwość ograniczenia zainwestowania terenów w północnej części obszaru planu, w sąsiedztwie składowiska odpadów. Proponuje się wykonanie strefy buforowej w postaci zwartej pasa zieleni izolacyjnej opartej o zróżnicowany gatunkowo drzewostan, z udziałem zieleni zimozielonej. Zieleń ta może ograniczać uciążliwości zapachowe, których źródłem są odory napływające z terenu składowiska.

Ponadto nie przedstawia się zatem dodatkowych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko. Opis rozwiązań mających na celu ograniczanie negatywnych skutków realizacji planu przedstawiono w rozdziale 3.2. Analiza rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego rozważane były różne warianty rozwiązań, które dotyczyły m. in. problematyki komunikacji, sposobu rozmieszczenia obiektów w przestrzeni, ustalenia proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowaną a powierzchnią biologicznie czynną, a także rozwiązań z zakresu systemów infrastruktury technicznej. Wszystkie rozważane koncepcje projektowe były analizowane pod kątem potencjalnego oddziaływania na środowisko. Poszczególne rozwiązania nie różniły się od siebie w zasadniczy sposób pod względem wpływu na środowisko. Ustalenia analizowanego planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska i życia człowieka, a koniecznością rozwoju urbanistycznego i społecznego gminy. Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie miasta i wykorzystują instrumenty planistyczne służące zrównoważonemu rozwojowi terenów podmiejskich.

Ustalenia planu nie ingerują w sposób znaczący w tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych i zawierają rozwiązania korzystne dla środowiska na obszarach zurbanizowanych, dlatego prognoza nie prezentuje rozwiązań alternatywnych do proponowanych w ustaleniach planu uznając, że zaproponowane ustalenia są najkorzystniejsze dla środowiska w kontekście istniejących uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Sulechów.

## **7. Streszczenie**

Niniejsze opracowanie analizuje i ocenia potencjalny wpływ realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Nowy Świat w gminie Sulechów. Obszar planu położony jest w południowej części gminy. Przestrzeń terenu tworzą grunty użytkowane rolniczo położone przy kompleksie leśnym.

W przyszłym zagospodarowaniu planuje się utworzenie terenów zabudowy obiektów przemysłowych, magazynowo-składowych i usługowych. Wprowadzenie zagospodarowania zniszczy część pokrywy glebowej i zmniejszy areał powierzchni biologicznie czynnej. W przyszłości mogą wystąpić emisje hałasu drogowego oraz przemysłowego. Za pogorszenie jakości środowiska odpowiadać również mogą potencjalne emisje zanieczyszczeń atmosferycznych. Funkcjonowanie nowych form działalności wiąże się z większym niż dotychczas poborem wody oraz koniecznością odbioru ścieków i odpadów, co będzie odczuwalne poza obszarem planu. Zmiany w świecie przyrody polegać będą na likwidacji istniejących zbiorowisk roślinnych i częściowe zastąpienie ich zielenią urządzoną. Przestrzeń zabudowana nie będzie stwarzać korzystnych warunków dla rozwoju roślin i bytowania zwierząt.

Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska. Jego realizacja podyktowana jest potrzebą zwiększenia oferty terenów inwestycyjnych w gminie Sulechów.

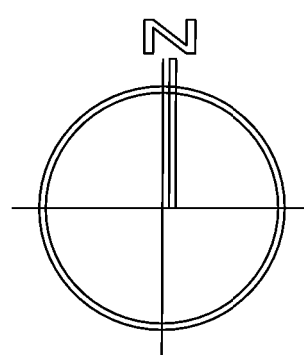




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU NOWY ŚWIAT

RYSUNEK PLANU - PROJEKT

skala 1:1000

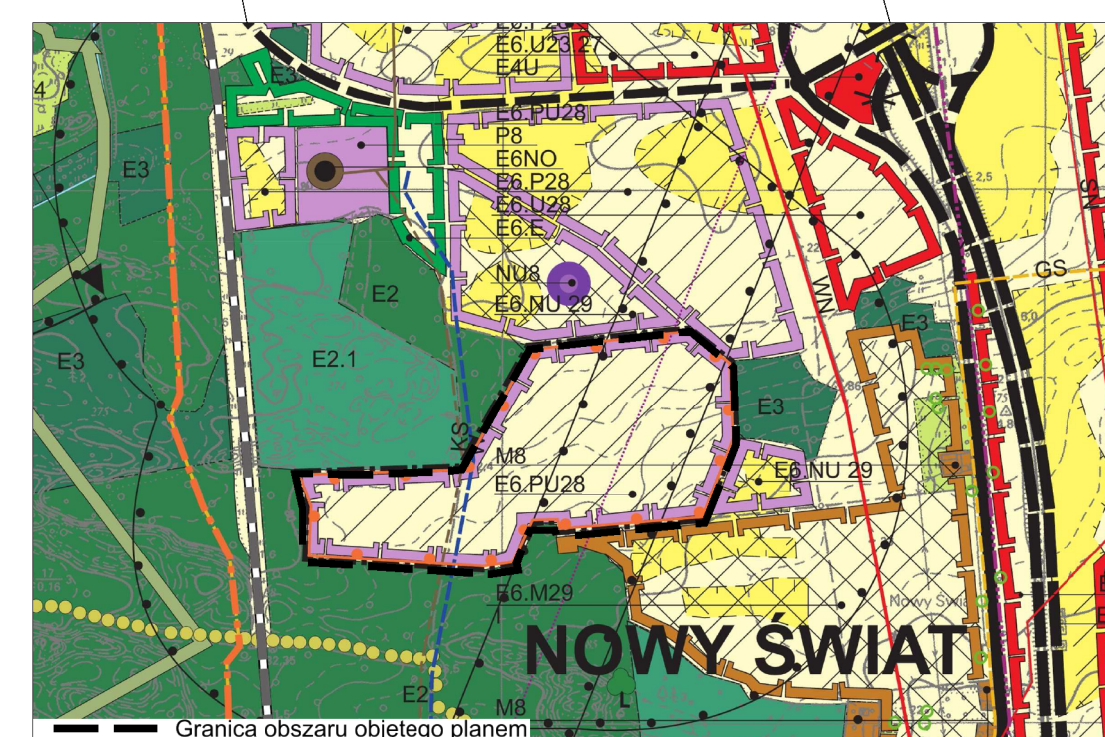
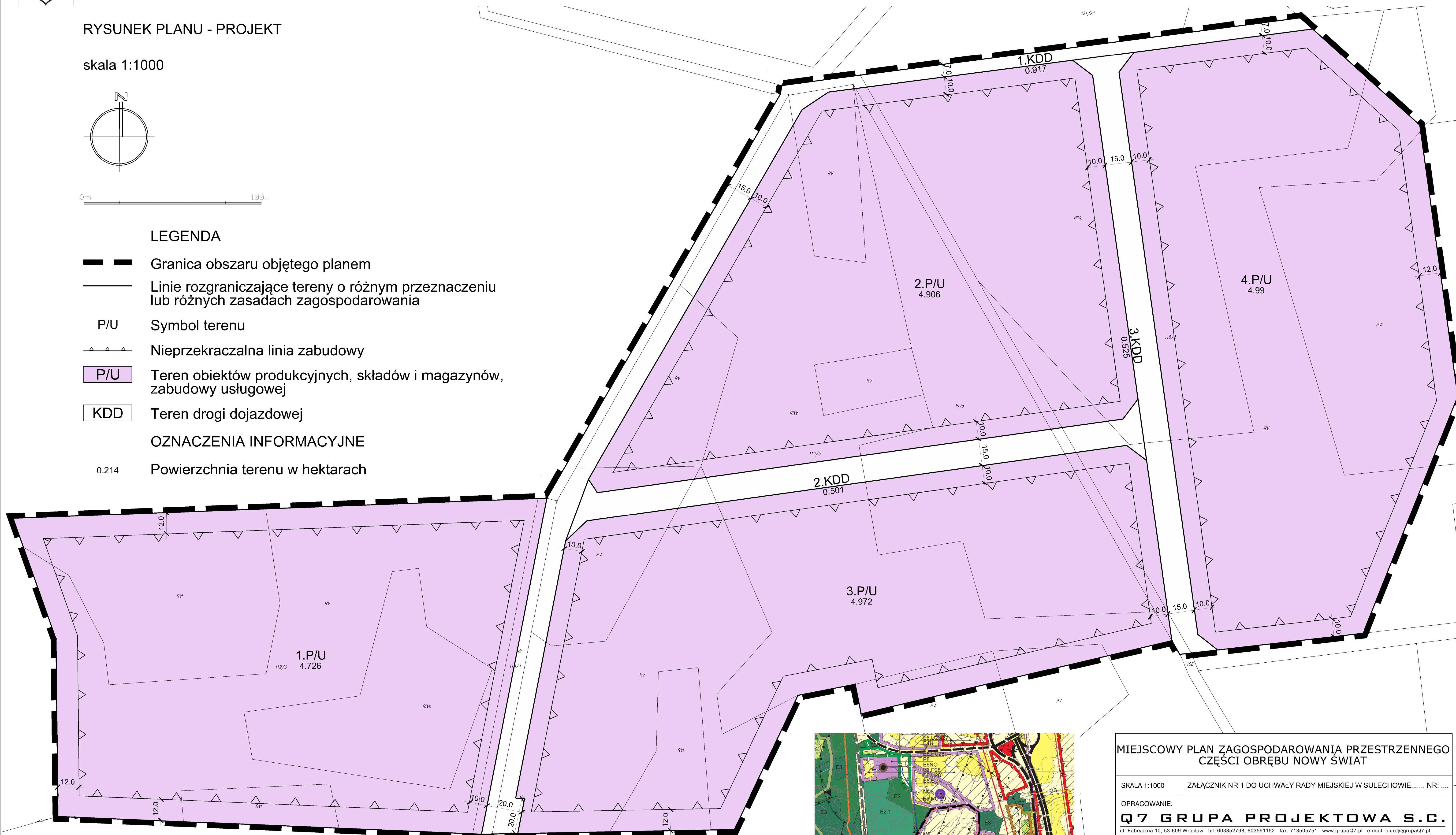


## LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- P/U** Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- P/U** Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej
- KDD** Teren drogi dojazdowej

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

0.214 Powierzchnia terenu w hektarach



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW, UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XXV/218/2005 RADY MIEJSKIEJ W SULECHÓWIE Z DNIA 26 STYCZNIA 2005 ROKU, ZMIENIONEGO UCHWAŁAMI: NR XXII/369/2009 Z DNIA 16 CZERWCA 2009 R., NR XL487/2010 Z DNIA 15 CZERWCA 2010 R., XLIX/522/2010 Z DNIA 21 WRZEŚNIA 2010 R., NR 0007.130.2011 Z DNIA 15 LISTOPADA 2011R.

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU NOWY ŚWIAT

SKALA 1:1000 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SULECHÓWIE..... NR: ....

OPRACOWANIE:

**Q7 GRUPA PROJEKTOWA S.C.**

ul. Fabryczna 10, 53-609 Wrocław tel. 603852798, 603591152 fax. 713505751 www.grupaQ7.pl e-mail: biuro@grupaQ7.pl

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Wojciech Kotla ZOIU nr Z-398  
mgr inż. Grzegorz Szewczyk ZOIU nr Z-410  
mgr inż. Monika Krużolek - asystent projektanta  
mgr inż. Rafał Odachowski - ochrona środowiska

SULECHÓW 2013

**PROJEKT  
wyłożenie**

**UCHWAŁA NR .....2013  
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE  
z dnia.....2013 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nowy Świat.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr 0007.78.2011 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nowy Świat, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, uchwalonego uchwałą nr XXV/218/2005 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2005 roku, zmienionego uchwałami: nr XXXII/369/2009 z dnia 16 czerwca 2009 r., nr XL/487/2010 z dnia 15 czerwca 2010 r., nr XLIX/522/2010 z dnia 21 września 2010 r., nr 0007.130.2011 z dnia 15 listopada 2011r., Rada Miejska w Sulechowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nowy Świat, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
  - 1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak form ochrony przyrody;
  - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów.
5. Zasady techniki zapisu planu miejscowego:
  - 1) ustalenia tekstu planu składają się z:
    - a) przepisów ogólnych - Rozdział 1,
    - b) ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem - Rozdział 2,
    - c) ustaleń szczegółowych dla terenów - Rozdział 3,
    - d) przepisów końcowych - Rozdział 4;
  - 2) oznaczenia terenów w planie zdefiniowano w następujący sposób:



- a) liczba oznacza numer kolejny terenu,
- b) duże litery oznaczają symbol przeznaczenia terenu;
- 3) obowiązuje osobna numeracja dla terenów o różnym przeznaczeniu.

**6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:**

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbol terenu,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) oznaczenia informacyjne - powierzchnia terenu w hektarach.

## § 2.

**Określenia stosowane w uchwale oznaczają:**

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 3) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci;
- 4) **szyld** - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne informujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, w szczególności umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności;
- 5) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieć wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linie elektroenergetyczne, gazociągi, ciepłociągi i linie teletechniczne – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 6) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

## § 3.

**Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:**

- 1) teren techniczno – produkcyjny – **P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 2) teren komunikacji - **KDD** – teren drogi dojazdowej.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

## § 4.

**Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 49 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 10 m<sup>2</sup>,
  - c) szyldów.

## § 5.

### **Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 3) oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby, drgań, szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych.

## § 6.

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów.

## § 7.

### **Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) następujący teren ustala się jako przestrzeń publiczną - teren drogi publicznej (**KDD**);
- 2) dla terenu wymienionego w pkt 1 obowiązują:
  - a) wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
  - b) nie dopuszcza się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej.

## § 8.

### **Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla budynku produkcyjnego,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla budynku usługowego,
  - c) 2 m<sup>2</sup> dla infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 20 m dla budynku produkcyjnego,
  - b) 10 m dla budynku usługowego,
  - c) 1 m dla infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

## § 9.

### **Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się drogi dojazdowe (**KDD**);
- 2) drogi wewnętrzne dopuszcza się na wszystkich terenach;
- 3) szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2 nie mniejsza niż 5 m;
- 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:
  - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 3,5 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
  - dla zabudowy usługowej – 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 5) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 4, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie zatok parkingowych ogólnodostępnych;
- 7) dopuszcza się infrastrukturę rowerową w liniach rozgraniczających dróg, w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

## § 10.

### **Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 2, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną na wszystkich terenach;
- 5) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
  - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych obowiązuje:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich infiltracji do gruntu w obrębie działki,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych źródeł ciepła,
  - b) wymóg stosowania do celów grzewczych ekologicznych nośników energii w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, słonecznej, drewna i materiałów drewnopochodnych lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci dystrybucyjnej lub zasilanie energią elektryczną wytworzoną przez panele fotowoltaiczne,
  - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) budowa stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach, z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 12) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje:
  - a) rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
  - b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje:

- a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
- b) sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

#### § 11.

Następujący teren ustala się jako obszar przeznaczony na cele publiczne: **KDD**.

#### § 12.

**Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 13.

**Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:**

Określa się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

#### § 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
  - b) zabudowa usługowa,
  - c) produkcja energii z systemów fotowoltaicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń produkcji energii z systemów fotowoltaicznych oraz granice ich stref ochronnych, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów **1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 4.P/U** w obrębie których obowiązują:
  - maksymalna wysokość instalacji na budynkach – 3 m,
  - maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 5 m;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenów **1.P/U, 3.P/U, 4.P/U**, w odległościach 10 i 12 m od linii rozgraniczającej terenów,
    - dla terenu **2.P/U** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenów,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 18 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,01,
    - maksymalna – 1,
  - d) geometria dachu - dachy o dowolnej formie i geometrii,
  - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki.

#### § 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa kategorii gminnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) teren **1.KDD** w części przeznaczona się na poszerzenie istniejącej drogi, znajdującej się poza granicami opracowania planu,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - dla **1.KDD** zmienna od 7 do 15 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla **2.KDD, 3.KDD** – 15 m,
- c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika,
- d) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

##### **§ 16.**

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Sulechowie**