

# OBWIESZCZENIE

Burmistrza Sulechowa

o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk

Na podstawie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 39 w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.433.2014 z dnia 17 czerwca 2014 r., zawiadamiam o wyłożeniu do publicznego wglądu oraz o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 09 lutego 2015 r. do 02 marca 2015 r., w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, pok. nr 120, w godzinach urzędowania.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbędzie się w dniu 20 lutego 2015 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, pok. nr 120, o godz. 10<sup>00</sup>.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi do projektu zmiany miejscowego planu. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, na adres Urzędu Miejskiego Sulechów (e-mail: [zp@sulechow.pl](mailto:zp@sulechow.pl)) w nieprzekraczalnym terminie do dnia 16 marca 2015 r. Organem właściwym do rozpatrzenia uwag będzie Burmistrz Sulechowa.

Burmistrz Sulechowa

**Projekt**

z dnia 05 luty 2015 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia ..... 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2013 r., poz.594, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r., poz.647 z późn. zm.), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest obszar w obrębie geodezyjnym Kalsk.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust.2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 3.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i symbolem sposobu użytkowania, zgodnie z rysunkiem planu, będącym załącznikiem do niniejszej uchwały,
- 4) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej naziemnej, przy czym:
  - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną,
  - b) elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m,
- 6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy jako sumy powierzchni rzutów poziomych parterów wszystkich budynków na działce, mierzonych po obrysie zewnętrznym, w odniesieniu do powierzchni działki, wyrażony w procentach,

- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne,
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## **Rozdział 2**

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczone na rysunku symbolem – „**U,P**” obejmuje projektowaną zabudowę o funkcji usługowo - produkcyjnej związanej z lokalizacją obiektów: usługowych, produkcyjnych, produkcyjno – badawczych, składów, magazynów, centrów logistycznych, baz ekspedycyjnych i transportowych, ewentualna uciążliwość funkcji produkcyjnej musi ograniczać się do granic jednostki terenu planu, jako uzupełnienie funkcji podstawowej na terenie dopuszcza się lokalizację: urządzeń i obiektów: wytwórczych i badawczych, biurowo – administracyjnych, rekreacyjno – sportowych, zieleni urządzonej, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych stanowiących dojścia i dojazdy, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ponadto dopuszcza się realizację wyłącznie funkcji usługowej albo wyłącznie funkcji produkcyjnej,
- 2) teren zabudowy usług oświaty, oznaczony na rysunku symbolem - „**UO**” obejmuje istniejącą i projektowaną zabudowę o funkcji oświatowej związanej z lokalizacją obiektów: dydaktycznych, zaplecza naukowo – badawczego z doświadczalną linią produkcyjną przetwórczą – w szczególności winiarstwa, serowarstwa i browarowarstwa, szkółką roślin ozdobnych, ogrodnictwem, jako uzupełnienie funkcji podstawowej na terenie dopuszcza się lokalizację: urządzeń i obiektów: wytwórczych i badawczych, rekreacyjno – sportowych, zieleni urządzonej, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych stanowiących dojścia i dojazdy, infrastruktury technicznej;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem – „**KDW**” o funkcji komunikacyjnej,
- 4) tereny publicznej drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolem - „**KD**” o funkcji komunikacyjnej.

## **Rozdział 3**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 6.** Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, formy dachu i układu kalenicy,
- 2) wykończenie elewacji budynków z drewna, tynków, cegły licowej, ceramicznych materiałów licowych, kamienia naturalnego, konglomeratów, elementów stalowych, szkła, wykończenia elewacji z blach trapezowych i tworzyw sztucznych dopuszcza się jedynie w przypadku zabudowy przemysłowej, складowej, magazynowej,
- 2) stosowanie zasady dotyczącej budynków, które w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego muszą być ujednolicone pod względem formy, dopuszczeniem stosowania indywidualnej kolorystyki budynków z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
- 3) stosowanie ogrodzeń ażurowych albo pełnych, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań łączonych, z zakazem stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęsł z płyt betonowych,
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych w postaci obiektów blaszanych, kontenerowych z wyjątkiem okresu budowy,

- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu,
- 6) montaż reklam na terenach oznaczonych „UO” i „U,P”, powierzchnia reklamy nie może przekraczać 9,0 m<sup>2</sup>, a szyldu 2,0 m<sup>2</sup>, dopuszcza się umieszczanie nośnika reklamowego:
  - a) na elewacjach budynków,
  - b) na rusztowaniach lub innych urządzeniach instalowanych w związku z prowadzeniem robót budowlanych,
  - c) na słupach reklamowo - ogłoszeniowych,
  - d) w formie pylonu informacyjnego o wysokości maksymalnej 12,0m, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - e) w gablotach wiat przystankowych komunikacji,
- 7) dopuszczenie lokalizacji podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych „UO” i „U,P”.

## **Rozdział 4**

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 7. 1.** Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego, zdrowia ludzi i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) przy budowie miejsc postojowych dla różnych środków transportu, urządzeń komunikacji wewnętrznej oraz w zakresie mycia pojazdów mechanicznych wymagane jest zastosowanie rozwiązań technicznych wykluczających możliwość migracji do środowiska zanieczyszczonych wód z terenów parkowania pojazdów i innych tego typu urządzeń,
- b) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować w granicach własnych lokalizacji, a w przypadku zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi – należy je odpowiednio oczyszczać, ścieków wskazujących obecność szkodliwych dla gleb i wód podziemnych składników nie można odprowadzać do gruntu ani do rowów,
- c) przy ogrzewaniu budynków i pozyskiwaniu ciepła dla celów technologicznych należy wykorzystać energię ze źródeł odnawialnych, paliw płynnych, ciekłych i gazowych lub innych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych emisji do powietrza atmosferycznego za wyjątkiem turbin wiatrowych i elektrowni wiatrowych do wytwarzania energii elektrycznej; eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza atmosferycznego nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego prowadzący emisję posiada tytuł prawny,

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, których mowa w przepisach odrębnych,
- c) odprowadzania ścieków przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,
- d) odprowadzenia ścieków przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków.

2. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenu zabudowy usług oświaty, które kwalifikuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
- 2) dopuszcza się stosowanie ekranów akustycznych od strony drogi zlokalizowanej od strony zachodniej;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały albo czasowy pobyt dzieci i młodzieży na terenach o innych przeznaczeniach, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach.

## **Rozdział 5**

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

**§ 8.** Ujawnione przedmioty o cechach zabytku należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na obszarze objętym planem przestrzeni publiczną stanowią tereny publicznej drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolem - „KD”, na których dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) realizację obiektów małej architektury i innych urządzeń związanych z funkcją drogi oraz poprawy bezpieczeństwa publicznego.

## Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 10. Wyznacza się teren zabudowy usług oświaty, oznaczony na rysunku symbolem „U,O”, dla którego:

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) teren zabudowy wolnostojącej lub zwartej,
  - b) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowy nowych obiektów, wolnostojących lub zwartych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
  - d) maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 12,0 m, nie dotyczy kominów, masztów lub urządzeń technicznych,
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej 40,0 m
  - f) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°,
  - g) obsługa komunikacyjna z drogi sąsiadującej z terenem od strony zachodniej i poprzez istniejącą drogę wewnętrzną „KDW”,
  - h) realizacja obsługi parkingowej na terenie, minimalna ilość miejsc postojowych 10, miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, ciągi komunikacyjne stanowiące dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, z zachowaniem 25% powierzchni terenu użytkowanej jako biologicznie czynnej,
  - j) wskaźnik intensywności zabudowy od 5% do 60%;
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację wiat, składów, garaży o wysokość obiektów do 10,0 m, zwieńczonych dachami płaskimi,
  - b) realizację kondygnacji podziemnych,
  - c) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym naziemnych lub podziemnych obiektów ppoż., silosów,
  - d) odstępstwo od linii zabudowy określonych w pkt.1 lit. c) w przypadku: □ realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, technologicznej, w tym wag i ochrony, w tym portierni, wiatrołapów, ganków, urządzeń technologicznych na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - b) stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń.

§ 11. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczony na rysunku symbolem „U,P”, dla których:

- 1) ustala się:
  - a) tereny zabudowy, wolnostojącej lub zwartej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
  - c) maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 20,0 m, do trzech kondygnacji naziemnych, nie dotyczy kominów, masztów lub urządzeń technicznych,
  - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej 120,0 m
  - e) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°,
  - f) obsługa komunikacyjna z dróg sąsiadujących z terenami,
  - g) realizacja obsługi parkingowej:

- dla obiektów produkcyjnych minimalna ilość miejsc postojowych 1 miejsce na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej,
  - dla obiektów usługowych oraz innych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej minimalna ilość miejsc postojowych 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi,
  - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych minimum 2 miejsca na jeden obiekt usługowy lub produkcyjny,
- h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, ciągi komunikacyjne stanowiące dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, z zachowaniem 10% powierzchni terenu użytkowanej jako biologicznie czynnej,
- i) wskaźnik intensywności zabudowy od 5% do 80%,
- j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej związanej z inwestycją kubaturową 10.000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydzieleni związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację wiat, składów, garaży, o wysokość obiektów do 15,0 m, zwieńczonych dachami płaskimi,
  - b) realizację kondygnacji podziemnych,
  - c) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym naziemnych lub podziemnych obiektów ppoż., silosów,
  - d) odstępstwo od linii zabudowy określonych w pkt.1 lit. b) w przypadku: □ realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, technologicznej, w tym wag i ochrony, w tym portierni, wiatrołapów, ganków, urządzeń technologicznych na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - b) stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń.

## **Rozdział 8**

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

**§ 12.** 1. Ustala się dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej nie wyznaczonych graficznie na rysunku planu pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach których:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów kubaturowych, niezwiązanych z obsługą sieci,
  - b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
  - c) nasadzeń trwałych
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - b) miejsc postojowych,
  - c) zieleni niskiej
  - d) elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem.
- 2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami, sieci należy przebudować.
- 3. Dopuszcza się skablowanie istniejącej linii energetycznej 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Teren objęty planem obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja „Świebodzin – Wolsztyn” nr 24/95/p z dnia 03.08.1995r. ważna do 31.12.2015 r.

## **Rozdział 9**

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

**§ 14.** Nie przewiduje się i nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## **Rozdział 10**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) „**KDW**” – teren drogi wewnętrznej,
  - 2) „**KD**” - tereny publicznej drogi dojazdowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających i przebieg zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.
  3. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie: infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i porządku publicznego, barier akustycznych, pasów zieleni.
  4. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 16. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie ulic i ciągów komunikacji;
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust.1 pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
- 5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i przyłączy o charakterze czasowym;
- 6) dopuszcza się budowę naziemnych sieci technologicznych;
- 7) dopuszcza się budowę alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, które wykorzystane będą na potrzeby realizowanych inwestycji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
  - a) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej,
  - b) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
- 2) dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

- 1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie szczelnych indywidualnych zbiorników bezodpływowych,
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych po ich wstępnym podczyszczeniu,
  - b) odprowadzenia wód opadowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,
  - c) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia na terenach zabudowy wyznaczonej planem albo dostawę gazu płynnego z indywidualnych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych i technologicznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie terenów objętych planem, z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez jej rozbudowę;
- 2) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych,
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na całym terenie objętym planem,
- 4) dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:
  - a) minimalne wymiary działki: dla stacji słupowych 1,5m x 1,5m, dla stacji kompaktowych 6,0m x 7,0m,

b) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, energii elektrycznej do celów grzewczych,
- 2) zakazuje się stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów przepisów o ochronie środowiska.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) ustala się zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek przyległych do dróg.

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) realizację systemu kablowej sieci telefonicznej,
- 2) lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w oparciu o przepisy odrębne.

## **Rozdział 11**

### Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§ 17.1. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy,
- 2) lokalizację parkingów naziemnych,
- 3) wykorzystanie terenu pod komunikację, zieleń urządzoną, tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
- 4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) realizację obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

## **Rozdział 12**

### Stawki procentowe

§ 18. Dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się 5% stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 13**

### Przepisy końcowe

§ 19. Traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Kalsk w gminie Sulechów przyjęta uchwałą Nr VI/41/2003 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 1 kwietnia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego nr 29, poz. 605) zmieniona uchwałą Nr XIX/105/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 sierpnia 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego nr 110, poz. 1451), w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**  
**DO PROJEKTU**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW OBEJMUJĄCEGO**  
**CZĘŚĆ TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KALSK**

gmina Sulechów  
powiat zielonogórski  
województwo lubuskie

Opracowanie:

dr inż. Jakub Kostecki

grudzień 2014 r.

## Spis treści

<a href="#">1.Powietrze.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">2.Wody powierzchniowe i podziemne.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">3.Gleby i powierzchnia terenu.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">4.Klimat akustyczny.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">5.Pole elektromagnetyczne.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">6.Różnorodność biologiczna.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">7.Obszary chronione.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">2.1.1.1.Parki narodowe.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">2.1.1.2.Rezerваты przyrody.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">2.1.1.3.Parki krajobrazowe.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">2.1.1.4.Obszary chronionego krajobrazu.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">2.1.1.5.Obszary Natura 2000.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">2.1.1.6.Pomniki przyrody.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">2.1.1.7.Stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">2.1.1.8.Użytki ekologiczne.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">2.1.1.9.Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">2.1.1.10.Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">8.Surowce mineralne.....</a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">9.Gospodarka komunalna.....</a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">10.Oddziaływanie na różnorodność biologiczną .....</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">11.Oddziaływanie na ludzi .....</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">12.Oddziaływanie na zwierzęta .....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">13.Oddziaływanie na rośliny .....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">14.Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">15.Oddziaływanie na powietrze .....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">16.Oddziaływanie na powierzchnię ziemi .....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">17.Oddziaływanie na krajobraz.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">18.Oddziaływanie na klimat.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">19.Oddziaływanie na zasoby naturalne.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">20.Oddziaływanie na zabytki.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">21.Oddziaływanie na dobra materialne.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">22.Zależności pomiędzy elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy.....</a>	<a href="#">15</a>



## **1. Informacje o projektowanym dokumencie**

Opracowanie dotyczy prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów obejmującego część terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk.

Uchwała ta jest zgodna z uchwałą nr 0007.433.2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk.

### **1.1. Zawartość dokumentu**

Dokument zawiera „Prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów obejmującego część terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk”.

Organem opracowującym przedmiotowy plan jest Burmistrz Sulechowa. Na zlecenie w/w organu, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, obejmującego część terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk opracowała PRO-PLAN Pracownia Urbanistyczna Iwona Czaplńska ul. Kmicica 5 w Zielonej Górze.

„Prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów obejmującego część terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk” opracował dr inż. Jakub Kostecki.

### **1.2. Główne cele opracowania**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów obejmujący część terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk, opracowano w celu określenia przeznaczenia terenów i wyznaczenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oraz określenia kierunków ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasadniczym celem sporządzenia tego dokumentu jest uporządkowanie przestrzeni w obszarze objętym MPZP, nadanie obszarom planistycznym nowych funkcji oraz ustanowienie zapisów prawa miejscowego będącego podstawą merytoryczną i prawną realizacji gospodarki funkcjonalno-przestrzennej na tych obszarach, w tym przedsięwzięć związanych z ustanowionymi funkcjami.

Głównym celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, obejmującego część terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk jest ustalenie oddziaływania skutków realizacji tej zmiany na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi, w tym:

- czystość powietrza atmosferycznego,
- gleby,
- wody powierzchniowe i gruntowe,
- poziom hałasu na przedmiotowym terenie i na obszarach przyległych,
- jakość powietrza atmosferycznego,
- stosunki wodne, w tym wody powierzchniowe i podziemne, z uwzględnieniem sposobu zagospodarowania wód opadowych oraz gromadzenia i odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych,
- obszary leśne,

- formy ochrony przyrody, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów Natura 2000,
- formy krajobrazowe,
- sposób wykorzystania terenu przez zwierzęta,
- skumulowane oddziaływanie proponowanego zagospodarowania terenu z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze.

### **1.3. Powiązania opracowania z innymi dokumentami**

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była uchwała Rady Miejskiej w Sulechowie nr 0007.433.2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk.

Prognozę oddziaływania na środowisko skutków realizacji w/w zmiany opracowano zgodnie z zapisami aktualnie obowiązujących aktów prawnych, w tym:

- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. O odpadach (Dz.U.2013.21 z p. zm.),
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.2014.613 j.t. z p. zm.),
- ustawa 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.2013.1235 j.t. z p. zm.),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody (Dz.U.2013.627 j.t. z p. zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012.647 j.t. z p. zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 j.t. z p. zm.),
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U.2012.145 j.t. z p. zm.),
- ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. O ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2013.1205 j.t. z p. zm.),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz.U.2011.257.1545),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 lipca 2008 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych (Dz.U.2008.143.896),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.2007.120.826 z p. zm.),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U.2006.137.984),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 09 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U.2002.155.1298),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 09 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz jakości ziemi (Dz.U.2002.165.1359),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 lipca 2002 r. w sprawie rodzaju instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz.U.2002.122.1055),

- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 listopada 2007 r. w sprawie zakresu i sposobu prowadzenia okresowych badań poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U.2007.221.1645),
- obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 poz. 112).

W opracowaniu wykorzystano ponadto:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalone uchwałą nr VI/66/99 rady miejskiej w Sulechowie z dnia 27 kwietnia 1999 r., j.t. z p. zm.,
- Strategię Rozwoju Gminy Sulechów na lata 2012-2022, przyjętą Uchwałą Nr 0007.177.2012 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 lutego 2012 r.,
- Projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk,
- mapy udostępnione przez zleceniodawcę,
- analizy stanu środowiska zawarte w opracowaniach Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Zielonej Górze,
- dane z rejestru gruntów,
- decyzje w sprawie wpisania dóbr kultury do rejestru zabytków,
- dane z roczników statystycznych GUS,
- wizję terenu i wywiad środowiskowy,
- studium literatury związanej z tematem,
- „Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2013 r.”, opracowany przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy [Szuflicki, Malon i Tymiński (red.), 2014] i zaakceptowany przez Ministra Środowiska pismem z dnia 20 czerwca 2014 r. znak DGK-III-064-1/24730/14/MK,
- mapy prezentujące rozmieszczenie złóż kopalin – dostępne na geoportalu Państwowego Instytutu Geologicznego, <http://geoportal.pgi.gov.pl/surowce/mapy>.

#### **1.4. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy**

Niniejsze opracowanie opiera się na metodach porównawczo-opisowych oraz analizie matrycowej. Dokonano w nim analizy oddziaływań na środowisko projektowanych zapisów planu, zarówno w oparciu o dane literaturowe, jak i wizję lokalną.

W celu rzeczywistego określenia oddziaływania postanowień zapisów MPZP na środowisko, uzyskane dane poddano analizie w kontekście lokalnych uwarunkowań i specyfiki przyrodniczej analizowanego obszaru.

#### **1.5. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania**

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, obejmującego część terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk zostaną poddane procedurze formalno-

prawnej, polegającej - między innymi na konsultacjach społecznych, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717).

W dalszym etapie, tzn. po zaistnieniu zmian, skutki oddziaływania poszczególnych przedsięwzięć na środowisko analizowane będą przez organy administracji publicznej, z częstotliwością wynikającą z charakteru poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Biorąc pod uwagę projektowany zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, który dotyczy przeznaczenia części terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk pod:

1. tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej,
2. teren zabudowy usług oświaty,
3. teren drogi wewnętrznej,
4. tereny publicznej drogi dojazdowej,

nie przewiduje się prowadzenia indywidualnego monitoringu w/w skutków na środowisko, poza rutynowym monitoringiem prowadzonym zgodnie z wymogami ustawy prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 j.t. z p. zm.).

#### **1.6. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu projektowanego dokumentu na środowisko**

Obszar opracowania znajduje się w centralnej części województwa lubuskiego. Najbliżej położona (zachodnia) granica Polski znajduje się w odległości ok. 60 km. Dalej położona jest granica południowa - w odległości ok. 150 km.

Z uwagi na znaczną odległość terenu opracowania od granic kraju nie przewiduje się wystąpienia oddziaływania transgranicznego.

#### **1.7. Streszczenie w języku niespecjalistycznym**

Prognoza dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów obejmującego część terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk.

Podstawą jego sporządzenia była uchwała Rady Miejskiej w Sulechowie nr 0007.433.2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część terenów w obrębie geodezyjnym Kalsk.

Prognozę oddziaływania na środowisko opracowano w oparciu o obowiązujące akty prawne oraz uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w przedmiotowym opracowaniu, dokonanych z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (WOOŚ-I.411.163.2014.EK) oraz Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Gorzowie Wielkopolskim (NS-ZG.7714.34.2014.2).

Przeprowadzona analiza stanu środowiska w obszarze objętym zmianami wykazała, że projektowany sposób wykorzystania środowiska nie będzie oddziaływał negatywnie na abiotyczne i biotyczne komponenty środowiska.

Realizacja ustaleń zapisów MPZP nie koliduje także z celami ochrony środowiska, ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.

W granicach obszaru objętego Planem nie występują obszary chronione Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem jest Specjalny Obszar Ochrony (SOO) o nazwie Sulechów (kod PLH080043), zlokalizowany ok. 6,02 km w kierunku południowo-zachodnim.

Obszar opracowania zbudowany jest z utworów gliniastych o odczynie kwaśnym. Zwierciadło wód podziemnych kształtuje się na poziomie ok. 1,5 m p.p.t i głębiej.

Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji i całokształt oddziaływań środowiskowych stwierdza się, że realizacja założeń MPZP nie spowoduje znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów, w tym oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, a także stałych i chwilowych.

Mając na uwadze poszczególne uwarunkowania środowiskowe, w tym: czystość powietrza atmosferycznego, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz poziom hałasu, można uznać, że w obszarze objętym Planem nie wystąpią negatywne oddziaływania na środowisko, w tym nie nastąpi pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego ani wzrost poziomu hałasu. Należy podkreślić fakt pozostawienia znacznej powierzchni jako teren biologicznie czynny.

Nie przewiduje się wpływu ustaleń Palnu na zmianę klimatu, m.in. ze względu na znikomą emisję ciepła do atmosfery oraz wzrost zagrożenia dla zabytków chronionych odrębnymi przepisami, w tym stanowisk archeologicznych.

Podsumowując, kompleksowa analiza poszczególnych uwarunkowań środowiskowych pozwoliła na ocenę tego obszaru w następujący sposób:

- uwarunkowania przyrodnicze nie determinują realizacji projektowanego przedsięwzięcia,
- w zbadanym obszarze nie stwierdza się konieczności stosowania ograniczeń wynikających z ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, w tym obszarów Natura 2000,
- prawidłowe funkcjonowanie środowiska i zachowanie jego różnorodności przyrodniczej będzie zapewnione poprzez realizację założeń Planu zgodnie z zasadami ochrony środowiska.

## **2. Stan środowiska w obszarze objętym projektowanym dokumentem**

### **2.1. Istniejący stan środowiska i potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu**

Teren opracowania znajduje się w miejscowości Kalsk (gmina Sulechów), zlokalizowanej w środkowej części województwa lubuskiego, w odległości 20 kilometrów w kierunku północno-wschodnim od Zielonej Góry. Jest on położony przy głównej drodze gminnej przechodzącej przez miejscowość.

Stan środowiska analizowanego obszaru nie odbiega od terenów sąsiednich; za punkty wskaźnikowe (z uwagi na odległość i ogólne cechy klimatyczne) przyjęto punkty kontrolne stanu środowiska zlokalizowane w Zielonej Górze.

#### **1. Powietrze**

Poziomy substancji zagrażających zdrowiu mieszkańców w latach ubiegłych nie przekraczały dopuszczalnych norm. Mowa tu o związkach takich jak: SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO, czy pyłe zawieszonym (wg. danych WIOŚ). Zawartość wszystkich zbadanych substancji pozwoliła zakwalifikować obszar



opracowania do klasy A (klasa najwyższa, nie wymagająca podejmowania zadań związanych z redukcją emisji zanieczyszczeń). Problematiczna okazała się zawartość benzo-a-pirenu, którego zawartość za 2012 rok rzutowała na całkowitą ocenę czystości powietrza (kategoria C). Wynikać to może z lokalnych uwarunkowań produkcyjnych i topograficznych. Odległość Zielonej Góry od przedmiotowej lokalizacji wynosi ok. 20 km z czego większość to tereny leśne, przyjmuje się, że jakość powietrza w rejonie gminy Sulechów, ob. Kalsk jest zatem zadowalająca.

## **2. Wody powierzchniowe i podziemne**

Na terenie opracowania nie stwierdzono występowania cieków i zbiorników wodnych. W odległości ok. 600 m w kierunku południowym przepływa Łachowska Struga, w sąsiedztwie której (na terenach rolniczych i mieszkaniowych) znajdują się małe zbiorniki wodne o antropogenicznej genezie. WIOŚ Zielona Góra nie prowadzi monitoringu tego cieku, podobnie jak małych zbiorników wodnych w tej okolicy. Najbliższym – i analizowanym obiektem jest struga Sulechówka, oddalona od miejsca objętego projektem planu o 2,85 km w kierunku południowo-wschodnim.

Obszar opracowania nie znajduje się w bezpośredniej odległości żadnego z Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Położony jest pomiędzy GZWP 144 Dolina kopalna Wielkopolska (ok. 18 km w kierunku północnym) i GZWP 150 Pradolina Warszawa Berlin (ok. 6 km w kierunku południowym). GZWP 144 zalega średnio na głębokości 60 m p.p.t. i wykazuje zasoby dyspozycyjne w ilości 480 tys. m<sup>3</sup>/dobę<sup>-1</sup>, zaś GZWP 150 zalega średnio na głębokości 25-30 m p.p.t. i wykazuje zasoby dyspozycyjne w ilości 456 m<sup>3</sup>/dobę<sup>-1</sup>. Wody podziemne zgromadzone w tym miejscu zalicza się do Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 172. Badania przeprowadzone przez WIOŚ Zielona Góra w punktach zlokalizowanych wokół obszaru opracowania wskazują jakość wód podziemnych na III klasę czystości.

Spływ wód powierzchniowych przebiega w różnych kierunkach, uwarunkowany jest ukształtowaniem terenu (lekki spadek w kierunku zachodnim, do drogi gminnej). Przepływ wód podziemnych uwarunkowany jest budową litologiczną obszaru i zgodnie z nią ukierunkowany jest na terasę rzeczną (w kierunku południowym).

Kalsk zaliczany jest do gminy wiejskiej Sulechów. Na terenie miejscowości znajdują się 2 studnie o wydajności 33 m<sup>3</sup>/h. Czerpana woda wymaga jednak uzdatniania. W roku 2012 poprawie uległ stan sanitarno – techniczny obiektów i urządzeń stacji uzdatniania wody w Kalsku. W roku 2013 podłączonych do sieci wodociągowych na terenie gminy wiejskiej Sulechów podłączonych było blisko 8,6 tyś. osób, co stanowi wzrost z rokiem 2010 o blisko 300 os.

Na obszarze gminy wiejskiej do sieci kanalizacyjnej w roku 2013 podłączonych było blisko 3 tyś. osób. Co roku notuje się systematyczny wzrost ilości osób korzystających z sieci kanalizacyjnej (przykładowo w roku 2010 było to tylko 1613 os.).

## **3. Gleby i powierzchnia terenu**

Gleby występujące na obszarze objętym opracowaniem zasadniczo nie są zdegradowane, w tym - nie zawierają ponadnormatywnej ilości metali ciężkich.

Występują tutaj gleby o odczynie kwaśnym zbudowane z mozaiki utworów przepuszczalnych (piaski żwirowate i pyłowate) i słabo przepuszczalnych (gliny).

Znaczna część obszaru objętego opracowaniem to tereny rolne, o niezabudowanej powierzchni. Teren znajduje się przy gminnej drodze asfaltowej, z każdej strony otoczony jest drogą gruntową.

Powierzchnia terenu nie jest zróżnicowana pod względem hipsometrycznym. Na całej powierzchni rzędne zmieniają się płynnie (rzędna min. 101,00 m. n.p.m, rzędna maks. 106,00 m. n.p.m). Na terenie nie stwierdzono skarp.

#### 4. Klimat akustyczny

Klimat akustyczny obszaru objętego opracowaniem determinowany jest obecnością drogi gminnej przebiegającej od strony zachodniej. Występuje na niej ograniczony ruch pojazdów mechanicznych. Z pozostałych stron teren opracowania osłonięty jest przez roślinność wysoką (lasy).

#### 5. Pole elektromagnetyczne

Zakres i sposób prowadzenia monitoringu promieniowania elektromagnetycznego określony jest rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 listopada 2007 r. w sprawie zakresu i sposobu prowadzenia okresowych badań poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. Nr 221, poz. 1645 z 2007 r.). Zgodnie z ww. rozporządzeniem wartości skutecznych natężeń pól elektrycznych promieniowania elektromagnetycznego dla zakresu częstotliwości od 3 MHz do 300 GHz (dla miejsc dostępnych dla ludności) nie powinny przekraczać  $7 \text{ V}\cdot\text{m}^{-1}$ .

Źródłem emisji fal elektromagnetycznych w obszarze opracowania jest nadajnik sieci telefonii komórkowej (wg. danych WIOŚ Zielona Góra), zlokalizowany na współrzędnych:  $15^{\circ}35'25,5''$  i  $52^{\circ}07'22,6''$ ). Składowa elektryczna tego nadajnika wynosi  $0,44 \text{ V}\cdot\text{m}^{-3}$ , co stanowi 6,3 % wartości dopuszczalnej. Na tle innych miast województwa lubuskiego jest to wartość średnia. Przykładowo, najniższą odnotowano w Świebodzinie ( $0,25 \text{ V}\cdot\text{m}^{-1}$  – 3,57%), a najwyższą w Zielonej Górze przy ul. Sienkiewicza ( $2,05 \text{ V}\cdot\text{m}^{-1}$  – 29,28%).

#### 6. Różnorodność biologiczna

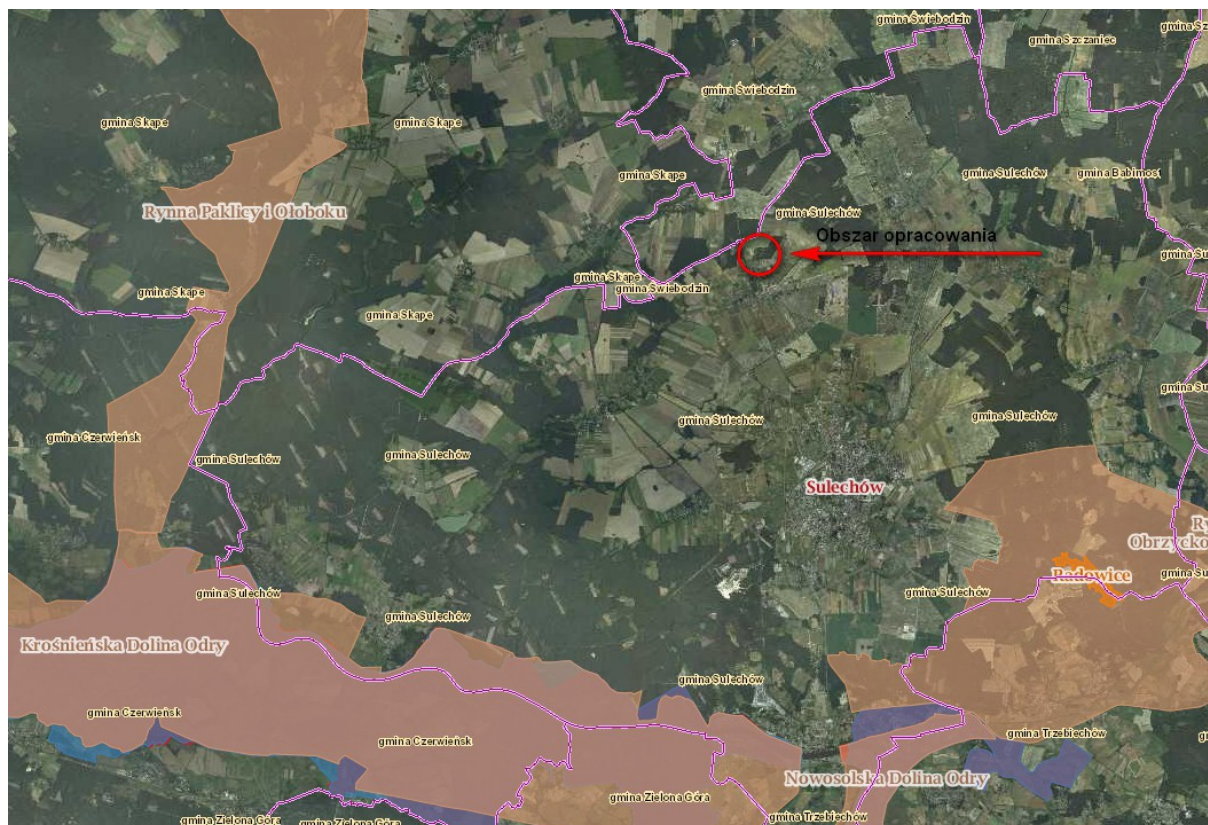
Obszar opracowania jest obecnie użytkowany rolniczo. W jego otoczeniu występuje znaczna ilość gatunków drzew, w tym m.in. topola osika (*Populus tremula* L.), lipa drobnolistna (*Tilia cordata* Mill.), lilak pospolity (*Syringa vulgaris* L.), klon zwyczajny (*Acer platanooides* L.), dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.), olsza szara (*Alnus incana* L.), brzoza brodawkowata (*Betula pendula* Roth). W podszyciu znajdują się liczne rośliny zielne oraz wieloletnie, jak: konwalia (*Convallaria* L.), bluszcz pospolity (*Hedera helix* L.), pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica*), jeryzyna (*Rubus* L.) czy skrzyp polny (*Equisetum arvense*). Dodatkowo na obszarze opracowania występuje roślinność wprowadzona przez mieszkańców tego obszaru, głównie rośliny zielne, ozdobne (np. żywotnik *Thuja* L. czy świerk pospolity *Picea abies* oraz uprawne jak winorośl (*Vitis* L.).

Obszar opracowania charakteryzuje się mało zróżnicowaną fauną (użytkowanie rolnicze – pole). Na sąsiednich terenach występuje fauna typowa dla polskich lasów (zajecie, lisy, sarny itp.). Położone w niedalekiej odległości zabudowania mieszkaniowe oraz działki przyciągają miejskie gatunki synantropijne np. wróble zwyczajne *Passer domesticus*, gołębie grzywacze *Columba palumbus*).

Nie stwierdzono występowania chronionych gatunków flory i fauny.

#### 7. Obszary chronione

Przedmiotowy teren nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru chronionego (ani jego otuliny) i nie stanowi korytarza ekologicznego. Poniżej przedstawiono analizę obiektów i terenów objętych ochroną prawną.



Rys. 1. Rozmieszczenie obszarów chroniony w rejonie opracowania (oprac. wł. na podst. <http://geoserwis.gdos.gov.pl>)

#### 2.1.1.1. Parki narodowe

Teren opracowania nie znajduje się w obrębie żadnego z ustanowionych w Polsce parków narodowych.

#### 2.1.1.2. Rezerваты przyrody

Teren opracowania nie znajduje się w obrębie żadnego z ustanowionych w Polsce rezerwatów przyrody. Najbliżej położony jest rezerwat Radowice (ok. 10 km w kierunku południowo-wschodnim od obszaru opracowania).

#### 2.1.1.3. Parki krajobrazowe

Teren opracowania nie znajduje się w obrębie żadnego z ustanowionych w Polsce parków krajobrazowych.

#### 2.1.1.4. Obszary chronionego krajobrazu

Teren opracowania nie znajduje się w obrębie żadnego z ustanowionych w Polsce obszarów chronionego krajobrazu. Najbliżej położone są: Rynny Obrzycko-Obrzańskie (ok. 7,4 km w kierunku południowo-wschodnim), Rynna Paklicy i Ołoboku (ok. 9,3 km w kierunku południowo-zachodnim), Krośnieńska Dolina Odry ok. 10,5 km w kierunku południowo-zachodnim) i Nowosolska Dolina (ok. 11,6 km w kierunku południowym).

#### **2.1.1.5. Obszary Natura 2000**

Najbliżej położonym obszarem chronionym sieci Natura 2000 jest **Specjalny Obszar Ochrony (SOO) o nazwie Sulechów (kod PLH080043)**, zlokalizowany ok. 6,02 km w kierunku południowo-zachodnim od obszaru opracowania (rys. 1), w Kościele p.w. Podwyższenia Krzyża świętego w Sulechowie. Jest to obszar chroniony ze względu na obecności nocka dużego (*Myotis myotis*). Notuje się ok. 350 sztuk. Pokrycie siedliska przyrodniczego wynosi 100%. Jako zagrożenia wymienia się oddziaływania typowo antropogeniczne, a więc rozbudowę sieci dróg oraz wandalizm.

Pozostałe obszary w tym: **OSO Dolina Środkowej Odry PLB080004**, **SOO Krośnieńska Dolina Odry PLH080028** i **SOO Kargowskie Zakola Odry PLH080012** znajdują się w odległości odpowiednio: 10,2 km, 10,2 km, 11,1 km od obszaru opracowania

#### **2.1.1.6. Pomniki przyrody**

Na terenie m. Kalsk stwierdzono występowanie lipy szerokolistnej (*Tilia grandifolia*) o obwodzie pnia 450 cm. Rośnie ona nad stawem w zachodniej części wsi (działka 132/1), nie znajduje się więc na terenie opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

#### **2.1.1.7. Stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej**

Na terenie opracowania nie występują stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej.

#### **2.1.1.8. Użytki ekologiczne**

Na terenie opracowania nie występują użytki ekologiczne. Najbliżej zlokalizowane użytki ekologiczne w gminie Sulechów znajdują się w m. Mozów, Głogusz, Brody, Buków, Brzezcie, Kruszyna, Cigacice i Pomorsko.

#### **2.1.1.9. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe**

Na terenie opracowania nie występują zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

#### **2.1.1.10. Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów**

Chronione polskim prawem gatunki roślin, zwierząt oraz grzybów występują w obrębie obszarów, o których mowa w podrozdziałach 2.2.1 – 2.2.9. Na terenie objętym niniejszym opracowaniem nie stwierdzono występowania gatunków podlegających takiej ochronie.

### **8. Surowce mineralne**

Na obszarze gminy stwierdzono występowanie złóż kruszyw naturalnych. Najbliższe, w stosunku do obszaru opracowania w odległości ok. 0,3 km w kierunku południowo-zachodnim znajduje się złożo Kalsk-1 (MIDAS 17201), a ok. 0,5 km w tym samym kierunku złożo Kalsk (MIDAS 13732).

### **9. Gospodarka komunalna**

Gmina Sulechów posiada uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową oraz odpadową. Na terenie objętym opracowaniem występują „dzikie” składowiska odpadów zlokalizowane w obrzeżach obszarów leśnych.

## **2.2. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem**

Stan środowiska na obszarach sąsiadujących z terenem opracowania nie odbiega od stanu przedmiotowego obszaru, przedstawionego w punkcie 2.1.

Przy granicy obszaru objętego opracowaniem znajduje się asfaltowa droga gminna, która jest głównym czynnikiem wpływającym na klimat akustyczny tego obszaru. Z pozostałych stron obszar opracowania otoczony jest roślinnością wysoką (lasy), które pełnią naturalną funkcję buforującą – zarówno w stosunku do obszarów o charakterze rolniczo-leśnym jak i obszarów mieszkaniowych.

Realizacja założeń planu nie przyczyni się do pogorszenia jakości środowiska.

## **2.3. 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**

Teren objęty MPZP nie pokrywa się z obszarami chronionymi. Na analizowanym obszarze nie stwierdzono występowania zjawisk patologicznych i uciążliwych dla środowiska przyrodniczego. Zjawisk takich nie stwierdzono również w odniesieniu do obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w tym:

- parków narodowych,
- rezerwatów przyrody,
- parków krajobrazowych,
- obszarów chronionego krajobrazu,
- obszarów Natura 2000,
- pomników przyrody,
- stanowisk dokumentacyjnych przyrody nieożywionej,
- użytków ekologicznych,
- zespołów przyrodniczo-krajobrazowych,
- ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

W granicach opracowania nie stwierdzono problemów ochrony środowiska istotnych z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczących obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

## **2.4. 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**

Realizacja ustaleń Planu nie koliduje z celami ochrony środowiska, ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, bowiem praktycznie żadna z form ochrony

przyrody ustanowionych na w/w szczeblach nie znajduje się w obrębie analizowanego obszaru. Fragment obszaru chronionego krajobrazu ząbiejający się z terenem objętym opracowaniem przeznaczony jest pod zieleń gminną i zadrzewienia, w związku z czym nie stwierdza się negatywnego oddziaływania planowanej inwestycji na ten obszar.

Lokalizacja planowanej inwestycji nie wykazuje znamion oddziaływania na gatunki objęte ochroną, a wymienione w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, ze zmianami), jak również rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. 2004 r. Nr 168, poz. 1764), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. 2004 r. Nr 168, poz. 1765), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r. Nr 220, poz. 2237).

**2.5. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów**

Europejska sieć ochrony przyrody Natura 2000 ma na celu ochronę ekosystemów – poprzez ochronę siedlisk przyrodniczych, gatunków roślin oraz gatunków zwierząt (szczególnie ptaków)

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie żadnego z obszarów Natura 2000. Najbliżej znajdujący się obszar sieci to Specjalny Obszar Ochrony (SOO) o nazwie Sulechów (kod PLH080043), zlokalizowany ok. 6,02 km w kierunku południowo-zachodnim.

Zbiorcze zestawienie potencjalnych oddziaływań projektowanego zagospodarowania na obszary sieci Natura 2000 zestawiono w tabeli 1.

Tab. 1. Zestawienie oddziaływań środowiskowych zapisów MPZP na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000

ELEMENTY	RODZAJ ODDZIAŁYWANIA
----------	----------------------

ŚRODOWISKA OBJĘTE ODDZIAŁY WANIE	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	Skumulowane z urbanizacją	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	pozytywne	negatywne
Siedliska przyrodnicze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gatunki roślin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gatunki zwierząt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Skala oddziaływań: 0 – oddziaływanie nie występuje, + – oddziaływanie występuje

W wyniku analizy stwierdzono, że realizacja założeń Planu nie spowoduje znaczących oddziaływań negatywnych ani pozytywnych na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów. W wyniku realizacji założeń MPZP nie wystąpią również oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, a także stałe i chwilowe, wpływające niekorzystnie na tereny i gatunki objęte ochroną w formie obszarów Natura 2000.

## 2.6. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, skumulowane z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na poszczególne elementy środowiska

Zestawienia prognoz oddziaływań środowiskowych, dokonanych dla obszaru objętego Prognozą, sporządzoną dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zestawiono w tab. 2.

Tabela 2. Zestawienie oddziaływań środowiskowych dla obszaru objętego Prognozą

ELEMENTY	RODZAJ ODDZIAŁYWANIA
----------	----------------------

ŚRODOWISKA OBJĘTE ODDZIAŁY WANIE	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	Skumulowane z urbanizacją	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	statyczne	chwilowe	pozytywne	negatywne
Różnorodność biologiczna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ludzie	+	+	0	0	+	+	+	+	0	0	+	0
Zwierzęta	0	0	0	0	0	+	+	0	0	0	0	+
Rośliny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0
Woda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0
Powietrze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powierzchnia ziemi	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0
Krajobraz	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	+
Klimat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dobra materialne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zależności pomiędzy w/w	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	+

Skala oddziaływań: 0 – oddziaływanie nie występuje, + – oddziaływanie występuje

#### 10. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

Z uwagi na zachowanie w obrębie obszaru znacznych powierzchni przeznaczonych pod tereny zieleni oraz niską bioróżnorodność nie przewiduje się pogorszenia tego stanu.

#### 11. Oddziaływanie na ludzi

Nie stwierdzono, by planowane zapisy MPZP miały negatywny wpływ na ludzi. Oddziaływania pozytywne wynikają głównie z porządkowania ładu przestrzennego w zapisach planu.

#### 12. Oddziaływanie na zwierzęta

Z uwagi na charakter obszaru objętego opracowaniem i niskie zróżnicowanie gatunkowe nie stwierdzono by proponowane zapisy MPZP w znacznym stopniu oddziaływały na zwierzęta. Wyjątkiem mogą być prace budowlane, które w krótkiej i średniej perspektywie czasowej mogą płoszyć bytujące na tym terenie zwierzęta.



**13. Oddziaływanie na rośliny**

Na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono cennych przyrodniczo okazów roślin. Na sąsiednich działkach występują drzewostany, jednak stopień oddziaływania na nie jest ograniczony.

**14. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne**

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują cieki i zbiorniki wodne, a odległość do najbliższej położonych gwarantuje brak oddziaływań. występuje staw. Budowa geologiczna (występowania poziomów nieprzepuszczalnych oraz zaleganie wód podziemnych na głębokości powyżej 1,5 m p.p.t.) chroni zasoby wód podziemnych przed ewentualnym pogorszeniem jakości.

W projekcie planu przewidziano zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję z możliwością rozsączania do gruntu pod warunkiem ich oczyszczenia oraz odprowadzanie wód pochodzących z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej z niezbędnymi urządzeniami i instalacjami technicznymi. Są to działania korzystne dla poprawy jakości środowiska na tym obszarze.

**15. Oddziaływanie na powietrze**

Przewiduje się brak oddziaływania inwestycji przewidzianych w planie na powietrze atmosferyczne.

**16. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi**

Nie przewiduje się, by planowane inwestycje w sposób negatywny oddziaływały na powierzchnię terenu. Co prawda część terenu zostanie zajęta pod budynki, jednak w planie znaczną część przeznaczają się pod powierzchnie biologicznie czynne.

**17. Oddziaływanie na krajobraz**

Przewiduje się średnie oddziaływanie planowanej inwestycji na krajobraz. Wynika to ze zmiany w użytkowaniu terenu (z uprawy rolniczej na zabudowę).

**18. Oddziaływanie na klimat**

Proponowane zapisy MPZP nie wpłyną na zmianę klimatu ani mikroklimatu.

**19. Oddziaływanie na zasoby naturalne**

Nie przewiduje się średnie oddziaływanie planowanej inwestycji na zasoby naturalne.

**20. Oddziaływanie na zabytki**

Nie przewiduje się oddziaływania planowanej inwestycji na zabytki.

**21. Oddziaływanie na dobra materialne**

Nie stwierdzono oddziaływania projektowanej inwestycji na dobra materialne.

**22. Zależności pomiędzy elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy**

Stwierdzono występowanie zależności pomiędzy w/w elementami środowiska. Dotyczy to organizmów żywych, w tym ludzi, roślin i zwierząt występujących na terenie objętym opracowaniem i dotyczy zmian zarówno pozytywnych jak i potencjalne negatywnych a wynikających w postępującej urbanizacji tego obszaru.

### **3. Przyjęte rozwiązania i proponowane rozwiązania alternatywne**

#### **3.1. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów**

Realizacja ustaleń oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów obejmującego część terenów w obrębie Kalsk nastąpi w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i będzie opierała się o odpowiednie rozwiązania dotyczące ograniczenia emisji zanieczyszczeń i hałasu, prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, ochrony gleb i gruntów itp. Zapewni to jednocześnie właściwy rozwój nadrzędnego elementu środowiska, jakim jest Człowiek.

Z przedstawionego opracowania wynika, że:

- analizowany obszar jest przydatny dla rozwoju funkcji użytkowych,
- w zbadanym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska,
- w zbadanym obszarze nie stwierdza się konieczności stosowania ograniczeń wynikających z ochrony zasobów środowiska.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że uwarunkowania środowiskowe dla realizacji planowanych inwestycji, w kształcie zaproponowanym przez wnioskodawcę ( tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, teren zabudowy usług oświaty, tereny drogi wewnętrznej i dojazdowej,) są korzystne.

Stan środowiska na analizowanym obszarze aktualnie jest pozytywny – nie wykazuje zanieczyszczeń powietrza, wód, gleb i gruntów, emisji hałasu i promieniowania elektromagnetycznego. Prognozuje się, że proponowany sposób zagospodarowania terenu nie przyniesie zasadniczych zmian w tym zakresie.

Wody roztopowe i wody deszczowe pochodzące z nawierzchni utwardzonych powinny być odprowadzane do sieci kanalizacyjnej. Należy zadbać o podczyszczenie ścieków z substancji ropopochodnych przed ich zastosowaniem poprzez stosowanie odpowiednich separatorów.

W niniejszej prognozie nie stwierdzono negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów. W związku z tym, nie proponuje się stosowania szczególnych rozwiązań planistyczno-realizacyjnych, służących specjalnej ochronie tych obszarów.

Inwestycje projektowane w analizowanym rejonie nie spowodują istotnych zmian w środowisku. Rozważając całokształt uwarunkowań przyrodniczych można stwierdzić brak przeciwwskazań do uchwalenia MPZP w aktualnym kształcie.

### **3.2. Propozycje rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru (albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy)**

Proponowane zapisy MPZP wydają się być prawidłowym rozwiązaniem sposobu zagospodarowania przedmiotowego obszaru. Obszar w znacznej części jest użytkowany rolniczo, a zapisy planu tylko porządkują tę funkcję, rozbudowując ją o zabudowę usługowo – produkcyjną.

Alternatywne rozwiązanie, polegające na pozostawianiu terenu objętego opracowaniem bez perspektyw rozwojowych, będzie krokiem nieracjonalnym, a wręcz szkodliwym. Zrównoważony rozwój obszarów powinien gwarantować współistnienie człowieka i przyrody, gdzie - wskutek symbiozy - zarówno ludzie, jak i pozostałe komponenty środowiska czerpią zyski, a przynajmniej - nie tracą na tej koegzystencji.

Biorąc pod uwagę całokształt uwarunkowań, przyjęcie proponowanych zapisów Planu uważa się za najlepsze rozwiązanie z punktu widzenia lokalizacji obszaru i dotychczasowego sposobu jego zagospodarowania. W związku z tym, nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych dla tego dokumentu.

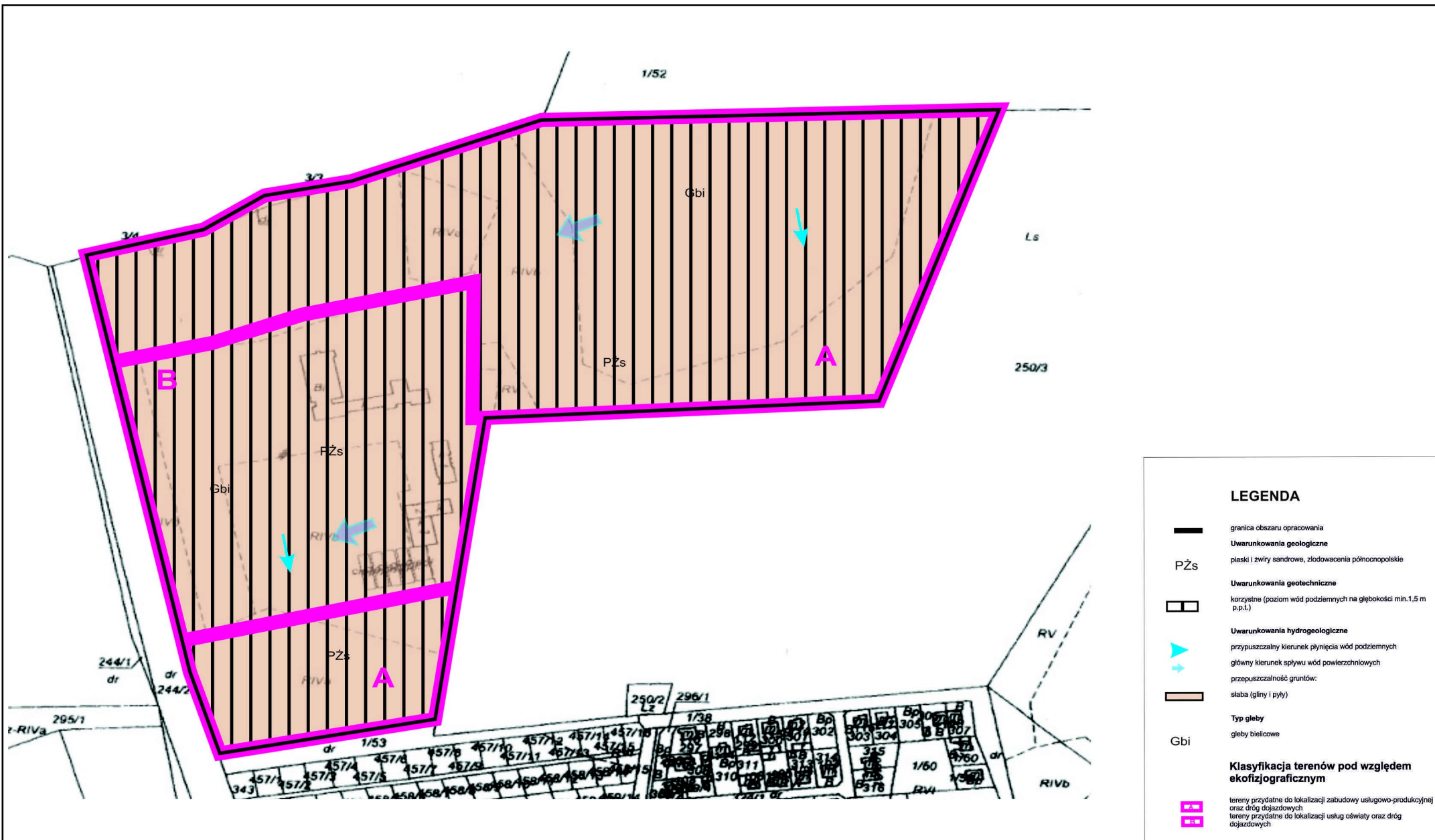
W opracowaniu Prognozy wykorzystano aktualnie obowiązujące ustawy i rozporządzenia, dostępną literaturę z tego zakresu, materiały o stanie środowiska, wywiad lokalny, a także - wiedzę i doświadczenie autorów opracowania. Przy wykonywaniu pracy nie napotkano na zasadnicze trudności uniemożliwiające jej wykonanie.

## **4. Podsumowanie**










W świetle przeprowadzonej analizy nie stwierdzono negatywnego oddziaływania na środowisko zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów obręb Kalsk. Obecny sposób użytkowania terenu jest zgodny z jego historią, a proponowane zmiany są naturalną kontynuacją działalności osadniczej na terenach miejskich.

Realizacja planu porządkuje planistycznie zastana przestrzeń, pozostawiając jednocześnie znaczną część terenu jako powierzchnie biologicznie czynne.

Negatywne oddziaływanie drogi gminnej jest ograniczone – wynika to z niskiego jej obciążenia i lokalizacji obszaru na krańcu miejscowości.



**LEGENDA**

-  granica obszaru opracowania
- Uwarunkowania geologiczne**
-  PZs piaski i żwiry sandrowe, zlodowacenia północnopolskie
- Uwarunkowania geotechniczne**
-  korzystne (poziom wód podziemnych na głębokości min. 1,5 m p.p.l.)
- Uwarunkowania hydrogeologiczne**
-  przypuszczalny kierunek płynięcia wód podziemnych
-  główny kierunek spływu wód powierzchniowych
- przepuszczalność gruntów:**
-  słaba (gliny i pęty)
- Typ gleby**
-  Gbi gleby bielcowe
- Klasyfikacja terenów pod względem ekofizjograficznym**
-  tereny przydatne do lokalizacji zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz dróg dojazdowych
-  tereny przydatne do lokalizacji usług oświaty oraz dróg dojazdowych

Zał. 1

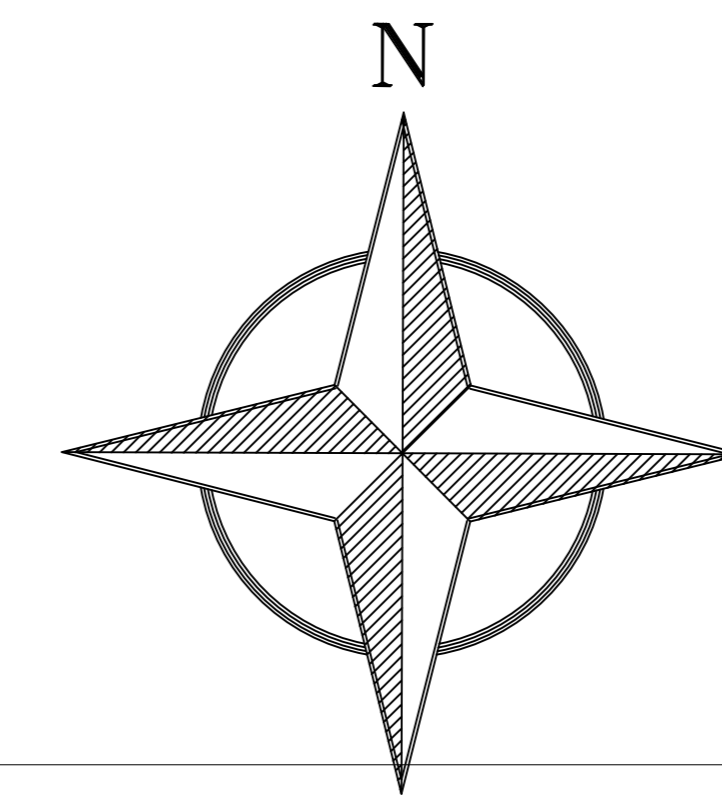
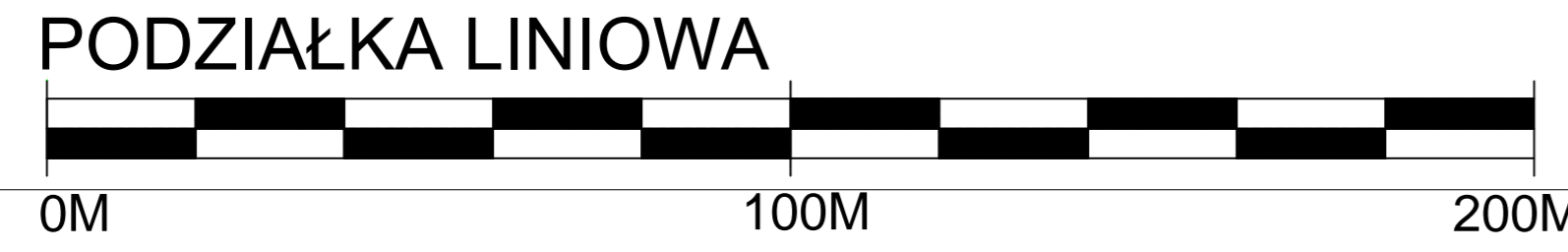
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

skala

# GMINA SULECHÓW

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY TERENY POŁOŻONE W OBRĘBIE KALSK

SKALA 1:1000



RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR 0007. .... 2015  
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE  
Z DNIA ..... 2015 R.



### OZNACZENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I RÓŻNYCH FUNKCJACH
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U,P** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - PRODUKCYJNEJ
- UO** TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
- KD** TERENY PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- LOKALIZACJA WJAZDÓW NIEOBOWIĄZUJĄCA

### WYRYS ZE STUDIUM:

