

OGŁOSZENIE

o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów oraz przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu

Na podstawie art.17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz art.39 w związku z art.54 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.417.2014 z dnia 15 kwietnia 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 Nowy Świat i w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach **od 20 lutego do 13 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 miejscowego planu rozwiązaniami odbędzie się w dniu **13 marca 2015 r.** w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, pok. nr 120, o godz. 10⁰⁰.

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 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) w nieprzekraczalnym terminie do dnia **27 marca 2015 r.** Organem właściwym do rozpatrzenia uwag będzie Burmistrz Sulechowa.

Burmistrz Sulechowa

projekt Burmistrza Sulechowa

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem obszaru pod funkcję usługową z lokalizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz infrastrukturę techniczną, zieleń i komunikację w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.1. Plan wprowadza ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym planem.

3. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na to że na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne.

4. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego, ze względu na to że nie wyznacza się terenów do scaleń i podziałów.

§ 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, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, które uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów budowlanych;
- 8) **reklamie wielkogabarytowej** – należy przez to rozumieć wolno stojące lub mocowane do konstrukcji lub ścian budynków nośniki reklamowe, których powierzchnia przeznaczona na reklamę przekracza 3m²;
- 9) **paliwach proekologicznych** – należy przez to rozumieć paliwa ograniczające emisję zanieczyszczeń do atmosfery, takie jak: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 10) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12⁰;
- 11) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

§ 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;
- 4) granice planu pokrywające się z liniami rozgraniczającymi.

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

Rozdział 2

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

§ 5. Przedmiotem planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenów z ich przeznaczeniem na cele funkcji usługowej z lokalizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz infrastruktury technicznej, zieleni i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu;

- 2) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach terenu o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni niskiej – krzewy, zieleni wysokiej – drzewa istniejące i projektowane.
2. Dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych w tym reklam wielkogabarytowych i świetlnych do wysokości 50 m.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.1. W zakresie ochrony środowiska ustala się utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której uciążliwość powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

3. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Prowadzenie robót budowlanych lub ziemnych, w przypadku odkrycia przedmiotu zabytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 9.1. Wyznacza się teren o funkcji usługowej z lokalizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony na rysunku planu symbolem **UC**, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu:
 - podstawowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi gastronomiczne, hotelowe i stacje paliw wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu,
 - dopuszczalne: hurtownie i magazyny, usługi administracji i kultury, a także usługi niepubliczne oświaty i zdrowia; lokale mieszkalne dla dysponenta prowadzonej działalności zintegrowane z obiektem kubaturowym przeznaczenia podstawowego lub dopuszczonego, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów szczególnych,
 - b) intensywność zabudowy:
 - maksymalna 1,0,
 - minimalna 0,1,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - f) wysokość zabudowy projektowanej do 3 kondygnacji tj. 18 m do najwyższego punktu dachu,
 - g) dachy płaskie,
 - h) wjazdy i wyjazdy z przyległej drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu,
 - i) program parkingowy i garażowy:
 - w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni sprzedaży,

- w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej,
 - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej,
 - w przypadku lokali mieszkaniowych 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych minimum 2 miejsca na jeden obiekt usługowy,
- j) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów;
- 2) dopuszcza się:
- a) podział terenu na działki budowlane związane z inwestycją kubaturową o powierzchni minimum 3000 m², nie dotyczy podziałów związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) budowę podziemnych lub dwupoziomowych parkingów nadziemnych, wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią,
 - c) realizację zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
 - d) realizację komunikacji wewnętrznej w tym: dojazdów, placów manewrowych oraz dojeżdż przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
 - e) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
 - f) lokalizację stacji paliw;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji obiektów, których uciążliwość funkcji wykracza poza granice działki,
 - b) zabudowy mieszkaniowej z wyjątkiem lokali mieszkaniowych związanych z funkcją podstawową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2.** Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**, dla którego:
- 1) ustala się:
- a) wydzielenie wzdłuż cieku wodnego pasa o szerokości 4 m związanego z jego obsługą techniczną,
 - b) zachowanie istniejącej zieleni o walorach przyrodniczo – krajobrazowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) wprowadzenie, poza pasem obsługi cieku, zieleni wysokiej, krzewów i powierzchni trawiastej,
 - b) na terenie zieleni lokalizację urządzeń rekreacyjnych,
 - c) tworzenie ciągów pieszych, jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu,
 - d) przebieg liniowych obiektów infrastruktury technicznej tylko w przypadku jeśli inny jej przebieg nie jest możliwy;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych,
 - b) urządzania parkingów oraz innych utwardzonych placów,
 - c) grodzenia terenu za pomocą ogrodzeń trwałych.

Rozdział 7

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

§ 10.1. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej i ewentualną ich przebudowę, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla sieci wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów, należy zachować pasy techniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez projektowany zjazd;
- 2) obsługa komunikacyjna na obszarze planu odbywać się będzie poprzez projektowaną komunikację wewnętrzną.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenie w wodę, ustala się:
 - a) dostawę wody, gwarantującą pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowanej miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) utrzymanie przebiegu głównej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających istniejących dróg,
 - c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń;
- 2) w zakresie odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi – do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej,
 - b) lokalizowanie nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń,
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
 - a) pokrycie w zależności od potrzeb zapotrzebowania na gaz dla celów bytowych i grzewczych – z istniejącej lub rozbudowanej sieci gazowej,
- 5) w zakresie elektroenergetyki, ustala się:
 - a) pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) zasilać nowych odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie o funkcji usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem UC,
 - d) dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:
 - minimalne wymiary działki: dla stacji słupowych 1,5m x 1,5m, dla stacji kompaktowych 6,0m x 7,0m,
 - zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m lub bezpośrednio z drogi przylegającej,

- e) 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,
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:
 - a) stosowanie paliw proekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;
 - 7) w zakresie telekomunikacji, ustala się:
 - a) zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
 - 8) w zakresie usuwania odpadów stałych, ustala się:
 - a) urządzenie miejsc na gromadzenie i segregację odpadów w granicach działek, na obszarze których wytwarzane będą odpady.
- 2. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenu:**
- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg 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 przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się przebudowę infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń;
 - 6) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy i szaty roślinnej (nasadzeń drzew i krzewów) na istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej;
 - 7) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i przyłączy o charakterze czasowym.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli, a także tymczasowych parkingów terenowych, pod warunkiem iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

Rozdział 10

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 14. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 15. Traci moc uchwała nr XXXV/399/2009 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechowa oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nowy Świat w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa.

Przewodniczący Rady Miejskiej

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBREBU NOWY ŚWIAT I CZĘŚCI OBREBU 2 MIASTA SULECHÓW



Październik 2014 ROK

SPIS TREŚCI

1. Informacje o projektowanym dokumencie	4
1.1. Wstęp.....	4
1.2. Podstawy formalno- prawne sporządzenia prognozy	4
1.3. Zawartość prognozy oddziaływania na środowisko.....	5
1.4. Cel sporządzenia prognozy i jej zakres merytoryczny	5
1.5. Powiązania prognozy z innymi dokumentami.....	6
1.6. Stosowane metody przy sporządzaniu prognozy	7
2. Analiza i ocena istniejącego stanu środowiska na obszarze opracowania	7
2.1. Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem	7
2.2. Ocena aktualnego stanu środowiska oraz potencjalnych zmian tego stanu w przypadku braku realizacji ustaleń planu.....	9
2.2.1. Stan zasobów środowiska.....	9
2.2.2. Odporność na degradację i zdolność do regeneracji.....	11
2.2.3. Tendencje zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu miejscowego	12
3. Analiza i ocena stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	12
4. Analiza i ocena istniejących problemów ochrony środowiska istotnych z punktu widzenia projektowanej inwestycji dotyczących obszarów chronionych i wymagających ochrony	13
4.1. Obszary i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody.....	13
4.2. Obszary i obiekty chronione na mocy ustaw szczególnych.....	13
4.3. Obszary i obiekty o walorach przyrodniczych nie objętych ochroną.....	14
5. Analiza i ocena celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym oraz sposoby, w jakie te cele i inne problemy środowiskowe zostały uwzględnione w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	14
6. Analiza i ocena przewidywanego znaczącego oddziaływanie planowanej inwestycji (w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne) na poszczególne komponenty środowiska	15
6.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną.....	15
6.2. Oddziaływanie na ludzi	15
6.3. Oddziaływanie na zwierzęta	16
6.4. Oddziaływanie na rośliny	16
6.5. Oddziaływanie na wodę.....	16
6.6. Oddziaływanie na powietrze.....	16
6.7. Oddziaływanie na powierzchnie ziemi	17
6.8. Oddziaływanie na krajobraz.....	17
6.9. Oddziaływanie na klimat	17
6.10. Oddziaływanie na zasoby naturalne.....	18

6.11. Oddziaływanie na zabytki.....	18
6.12. Zależności między wyszczególnionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.....	18
6.13. Oddziaływanie na obszar Natura 2000.....	19
7. Ocena rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko	19
7.1. Wnioski do planu wynikające z prognozy	19
7.2. Zadania z zakresu ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko	19
7.3. Ocena wpływu terenów komunikacyjnych na tereny objęte planem.....	20
8. Propozycje rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie wraz z uzasadnieniem, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków technicznych lub luk we współczesnej wiedzy	20
9. Informacje o przewidywanych metodach analizy realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	20
10. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	21
11. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	21

1. Informacje o projektowanym dokumencie

1.1. Wstęp

Prognozę oddziaływania na środowisko opracowano w związku ze sporządzaniem projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowy Świat i obrębie 2 miasta Sulechów z przeznaczeniem obszaru pod funkcję usługową z lokalizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz infrastrukturę techniczną i komunikację. Projekt sporządza Burmistrz Sulechowa przy współpracy przedsiębiorstwa WALPO-PROJEKT, adres: 66-004 Racula, Drzonków, ul. Romera 18.

Podstawę prawną prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.)

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze.

1.2. Podstawy formalno- prawne sporządzenia prognozy

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2013r. poz. 1232 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013r. poz. 627 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2012r. poz. 145 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r. poz. 21 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2014r. poz.613).

Na podstawie tych ustaw wydano kilkadziesiąt przepisów wykonawczych, które również zostały przeanalizowane przy opracowaniu niniejszej prognozy. Zapoznano się również

z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nowy Świat i części obrębu 2 miasta Sulechów, na potrzeby, którego została sporządzona niniejsza prognoza.

1.3. Zawartość prognozy oddziaływania na środowisko

Rada Miejska w Sulechowie uchwałą z dnia 15 kwietnia 2014r. Nr 0007.417.2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów zobowiązała Burmistrza Sulechowa do sporządzenia powyższego dokumentu planistycznego. Obszar objęty opracowaniem obejmuje działki nr 122/4 i 106/6 położone w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i działkę nr 1028/1 położona w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów, o łącznej powierzchni ok. 2,4 ha.

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, w związku z opracowaniem powyższego planu miejscowego, wynika z art. 51 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz.1235 z późn. zm.).

Pismem z dnia 8 lipca 2014 r. znak: NS-NZ.7714.19.2014.2 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zielonej Gorze i pismem z dnia 23 lipca 2014 r. znak: WOOŚ-I.411.95.2014.RD Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim uzgodnili pełny zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów.

1.4. Cel sporządzenia prognozy i jej zakres merytoryczny

Zgodnie z art.46 pkt.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko prognoza jest elementem postępowania w sprawie przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu planu miejscowego. Opracowanie prognozy wynika bezpośrednio z art. 8 Prawa Ochrony Środowiska “Polityki, strategii, plany lub programy dotyczące w szczególności ... gospodarki przestrzennej... i wykorzystania terenu powinny uwzględniać zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju.”

Zasadniczym celem projektu planu miejscowego jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu objętego planem w zgodności z uwarunkowaniami przyrodniczymi, przy minimalizacji

ewentualnych konfliktów.

Celem niniejszej prognozy, opracowywanej równocześnie z projektem planu, jest poszukiwanie i wskazanie możliwości rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla stanu środowiska, poprzez określenie i ocenę najbardziej prawdopodobnych wpływów na biofizyczne i zdrowotne elementy środowiska, jakie może wywołać realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu.

Analizę procesów i zjawisk zachodzących w środowisku, przy uwzględnieniu zmian w szeroko rozumianym otoczeniu przeprowadzonych w ramach prognozy oparto na założeniach, że stanem odniesienia dla prognozy jest istniejący stan środowiska przyrodniczego i zagospodarowania terenu, określony w ekofizjografii podstawowej- dokumencie opracowanym dla miasta i gminy Sulechów.

O skutkach wpływu ustaleń planu dla środowiska przyrodniczego, społeczeństwo lokalne jest poinformowane w toku formalno-prawnym poprzez procedurę wyłożenia tych dokumentów do publicznego wglądu i dyskusję publiczną

1.5. Powiązania prognozy z innymi dokumentami

Przy opracowywaniu prognozy wykorzystano następujące dokumenty:

- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów sporządzony zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 kwietnia 2014r. Nr 0007.417.2014;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 miasta Sulechów oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nowy Świat, uchwalone uchwałą Nr XXXV/399/2009 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 września 2009r.;
- opracowanie ekofizjograficzne miasta i gminy Sulechów sporządzone przez "Brol Systemy Przestrzenne" s.c. z Warszawy z 2004 r.;
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sulechów uchwalone uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 27 kwietnia 1999r. Nr VI/66/99;
- zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2005 r. Nr XXV/218/2005;
- zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 czerwca 2009 r. Nr XXXII/369/2009;
- zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 czerwca 2010 r. Nr XL/487/2010;
- zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 września 2010 r. Nr XLIX/522/2010;

- zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 listopada 2011r. Nr 0007.130.2011;
 - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 marca 2013 r. Nr 0007.295.2013;
 - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 maja 2013 r. Nr 0007.324.2013;
 - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 czerwca 2013 r. Nr 0007.332.2013.
- Ponadto przeprowadzono wizję w terenie przez autorów prognozy w maju 2010 r.

1.6. Stosowane metody przy sporządzaniu prognozy

Wykonanie prognozy obejmowało rozpoznanie i analizę stanu środowiska przyrodniczego terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego wraz z otoczeniem. Analizy dotyczyły lokalnej struktury przyrodniczej, zasobów i sposobu użytkowania środowiska oraz występujących zagrożeń i konfliktów. Wykorzystano w tym celu materiały archiwalne, podstawowym źródłem informacji jest opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone wcześniej dla całej Gminy. Przeprowadzono również niezbędną wizję terenową. Końcowym efektem tych prac była ocena stanu istniejącego oraz identyfikacja podstawowych uwarunkowań przyrodniczych mogących mieć wpływ na zagospodarowanie przestrzenne terenu.

Ocenę możliwych przemian komponentów środowiska przeprowadzono w oparciu o ich analizę w obecnym stanie. Kolejnym krokiem jest analiza przyszłego funkcjonowania środowiska pod wpływem przemian, jakie zajądą wskutek realizacji ustaleń planu.

Ostatnim elementem prognozy jest ocena, czy ustalenia sporządzonego planu dostosowane są do uwarunkowań przyrodniczych terenu oraz jakie skutki mogą one wywołać w zakresie poszczególnych elementów środowiska oraz jakości życia i zdrowia ludzi.

Ze względu na ogólność zapisów planu miejscowego- niezawierających konkretnych rozwiązań realizacyjnych poszczególnych inwestycji, a jedynie przypisywanie terenom określonych funkcji, brak informacji o charakterze ilościowym, prognoza ma jedynie charakter jakościowy.

2. Analiza i ocena istniejącego stanu środowiska na obszarze opracowania

2.1. Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem

Teren opracowania znajduje się w granicach województwa lubuskiego, w powiecie zielonogórskim w gminie Sulechów. Położony jest z południowej części miasta Sulechów: jedna

działka położona jest w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów natomiast dwie w obrębie geodezyjnym Nowy Świat. Działki te graniczą bezpośrednio ze sobą. Teren zlokalizowany jest przy węźle drogowym:

- od wschodu- ul. Odrzańska,
- od południa obwodnica Sulechowa w ciągu drogi krajowej nr 32 w kierunku Poznania,
- od zachodu droga ruchu pospiesznego S3 relacji Świnoujście -Lubawka- Granica Państwa.

Od strony północnej analizowany obszar graniczy z terenem, na którym zlokalizowana jest stacja benzynowa oraz stacja obsługi pojazdów. W sąsiedztwie brak jest terenów mieszkaniowych. Teren objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok. 2,4ha.

W stanie istniejącym teren użytkowany jest jako grunt rolny, użytki zielone i nieużytki.

Grunty na tych terenach od lat są odłogowane, nieuprawiane i nie przedstawiają w chwili obecnej większych wartości przyrodniczych ani użytkowych.

Według rejestru gruntów szczegółowy bilans terenu przedstawia się następująco:

grunty RIVa – 0.4197ha, RIVb – 0.5427ha, RV – 0.5916ha, RIIIb -0.0861ha, ŁIV – 0.2771ha, dr – 0.4993ha.

Omawiany obszar ma dobrze rozwiniętą infrastrukturę wodno – kanalizacyjną. Wzdłuż ul. Odrzańskiej przebiega kolektor kanalizacji deszczowej, w sąsiedztwie (północ) przebiega kolektor kanalizacji sanitarnej prowadzące ścieki komunalne, bytowo- gospodarcze i wody opadowe do miejskiej mechaniczno- biologicznej oczyszczalni ścieków.

Istnieje również możliwość przyłączenia terenu do zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę. Teren miasta Sulechowa objęty jest zorganizowanym systemem wywozu odpadów z możliwością prowadzenia selektywnej zbiórki. Odpady trafiają na składowisko odpadów komunalnych znajdujące się w miejscowości Nowy Świat.

Na teren opracowania zapewniona jest również dostawa gazu średniego ciśnienia z kolektora gazowego ułożonego w północnej części analizowanego terenu.

Przedmiotem opracowania projektu planu jest w szczególności przeznaczenie terenu pod realizację obiektów handlowych wielkopowierzchniowych, o powierzchni sprzedaży 2000 m² i infrastrukturę techniczną.

Analizowany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie nowego planu miejscowego będzie podstawą prawną do określenia przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, sporządzenia projektów zagospodarowania działek i projektów budowlanych oraz wydania decyzji pozwolenia na budowę.

Na terenie objętym planem ustala się następujące rodzaje przeznaczenia:

UC- funkcja usługowa z lokalizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

ZN- teren zieleni nieurządzonej.

2.2. Ocena aktualnego stanu środowiska oraz potencjalnych zmian tego stanu w przypadku braku realizacji ustaleń planu

2.2.1. Stan zasobów środowiska

Ukształtowanie powierzchni ziemi i geomorfologia.

Według podziału Polski na regiony fizycznogeograficzne (J. Kondrackiego) omawiany teren położony jest w obszarze makroregionu Pojezierza Lubuskiego, mezoregionie Pojezierze Łagowskie.

Podłoże częściowo stanowią nasypy antropogeniczne a częściowo utwory czwartorzędowe w postaci piasków i żwirów, miejscami głazów wodnolodowcowych na glinach zwałowych, miejscami torfy na piaskach i żwirach wodnolodowcowych.

Powierzchnia terenu charakteryzuje się płaskim typem rzeźby terenu, rzędne terenu wahają się od 80,6 m npm do 82,5 m npm.

Zasoby wodne.

Wody powierzchniowe

Obszar opracowania podobnie jak całe miasto Sulechów, położony jest w zlewni rzeki Odry. Na analizowanym terenie wody powierzchniowe występują wzdłuż północnej granicy, w postaci cieków wodnych.

Wody podziemne.

Znaczącym elementem środowiska naturalnego są wody podziemne. Warunki hydrogeologiczne są bardzo ściśle determinowane budową geologiczną. Ze względu na położenie ich w strefie węzła drogowego, narażone są na degradację w wyniku infiltracji zanieczyszczeń. Woda gruntowa występuje w przewodze na głębokości powyżej 1,0 m ppt, a w części północnej obszaru poniżej 1,0 m ppt.

Gleby

Przeważają gleby brunatne wylugowane uzupełnione biellicowymi i pseudobiellicowymi oraz miejscami czarnoziemem zdegradowanym i glebami szarymi. Gleby występujące w rejonie objętym prognozą wykazują zawartość zanieczyszczeń na poziomie tła zanieczyszczeń charakterystycznego dla terenów zlokalizowanych przy szlakach komunikacyjnych i terenach zurbanizowanych miast.

Szata roślinna

Ekosystem roślinny to teren upraw rolnych, teren zadrzewień (klony, lipy dęby), zakrzewień i łąki. Nie występują tu większe skupiska leśne ani obiekty przyrodnicze prawnie chronione.

Fauna

Na analizowanym terenie, ze względu na jego położenie, brak jest siedlisk zwierzyny płowej.

Zamieszkują go głównie gatunki synantropijne np. ptaki takie jak wróbel szary, sroka. Można spotkać owady, w tym motyle, muchy, płazy a z ssaków krety, nornice i myszy.

Klimat

Pod względem klimatycznym analizowany teren położony jest w Regionie Lubusko-Dolnośląskim. Średnia roczna temperatura powietrza w tym rejonie wynosi powyżej 8,0⁰ C. W półroczu zimowym (XI-IV) temperatura średnia wynosi 1,5 - 2,0⁰ C, w letnim (V-X) od 14,5 do 15,0⁰ C. Średnia roczna liczba dni ze średnią dobową równą lub niższą od 0⁰ C wynosi 60-70 dni. Średnia suma rocznych opadów wynosi ok. 500-550 mm. Na półrocze zimowe przypada od 200 do 250 mm, a na letnie od 300 do 350 mm.

Przeważającym kierunkiem wiatrów dla analizowanego terenu jest kierunek zachodni i południowo- zachodni, zarówno pod względem częstotliwości występowania jak i prędkości. Najbardziej wietrznymi miesiącami są styczeń i marzec, najmniej wietrznymi miesiącami jest sierpień i październik.

Klimat analizowanego terenu jest mało korzystny dla stałego przebywania ludzi z uwagi na położenie w sąsiedztwie terenów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu.

Warunki budowlane

Warunki budowlane są w większości korzystne, nadające się do bezpośredniego posadowienia obiektów, podłoże jest jednorodne, oraz mało korzystne – w północnej części obszaru, gdzie występują gliny i mają zmienne parametry geotechniczne uzależnione od stopnia nawilgocenia gruntu. Bezpośrednio wzdłuż cieków wodnych występują grunty nienośne i słabo nośne o niejednorodnej strukturze z wysokim poziomem wód gruntowych.

Hałas

Klimat akustyczny w rejonie objętym opracowaniem jest determinowany głównie przez hałas komunikacyjny. Głównym czynnikiem uciążliwości jest ruch pojazdów ciężkich, którego natężenie nie maleje istotnie w porze nocnej, wzdłuż drogi ekspresowej S3 oraz wzdłuż drogi krajowej nr 32.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych hałasów w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112), analizowany teren, w związku ze swoim przeznaczeniem, nie kwalifikuje się do żadnej z grup, dla których wyznaczone są dopuszczalne poziomy hałasu.

Według Raportu oddziaływania na środowisko budowy obwodnicy drogi krajowej nr 32 przyjęto, że dla roku 2020 poziom równoważnego hałasu dla pory dnia będzie wynosił 71,9dB a dla pory nocy 64,9dB. Natomiast zgodnie z opracowaniem „Raport oddziaływania planowanego przedsięwzięcia drogowego na środowisko w związku z lokalizacją drogi ekspresowej S3 Świnoujście – Lubawka-Granica Państwa” dla odcinka tej trasy przebiegającej w sąsiedztwie analizowanego terenu dla roku 2020 poziom równoważnego hałasu dla pory dnia będzie wynosił

71,8dB a dla pory nocy 66,7dB. Można stwierdzić, że analizowany teren znajduje się w strefie przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu zarówno w dzień jak i w nocy od drogi ekspresowej S3, jak i od obwodnicy Sulechowa w ciągu drogi krajowej nr 32. W związku z tym, na zanalizowanym terenie nie ma możliwości lokalizacji inwestycji mieszkaniowych, podlegających ochronie przed nadmiernym hałasem. Dla zakładanej formy zagospodarowania hałas komunikacyjny nie jest czynnikiem uniemożliwiającym prowadzenie inwestycji i nie powoduje istotnych przeciwwskazań do jej realizacji.

2.2.2. Odporność na degradację i zdolność do regeneracji

Obszar objęty opracowaniem posiada lokalnie zdegradowane środowisko przyrodnicze. Skutki dotyczą niektórych komponentów. W obrębie każdego elementu posiada ono inną odporność na degradację i zdolność do regeneracji. Planowanie przestrzenne jest częścią polityki społeczno- gospodarczej, którego celem jest między innymi zmiana przeznaczenia obszarów niezurbanizowanych, na cele urbanizacyjne, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Problematyka zdolności do regeneracji może być rozpatrywana w odniesieniu do terenów już zdegradowanych lub terenów, które w wyniku realizacji planu mogą podlegać przejściowej degradacji na określona skalę.

Stąd też zdolność do regeneracji może się odnosić do takich elementów jak poziom wody gruntowej, który może ulegać np. okresowemu obniżeniu lub zanieczyszczeniu, poziom wód użytkowych, który w wyniku eksploatacji może ulegać wahaniom, czy wreszcie jakość atmosfery, której stan sanitarny uzależniony będzie od wielkości emisji produktów spalania.

Za najmniej odporne należy uznać środowisko gruntowo- wodne, zwłaszcza w miejscach gdzie brak jest naturalnych warstw izolujących, zbudowanych z gruntów spoiwstych, które przynajmniej częściowo chroniłyby wody gruntowe i grunty przed przenikaniem do nich potencjalnych zanieczyszczeń, albo w miejscach gdzie wody gruntowe łączą się z wodami powierzchniowymi.

Mało odporne na degradację są również gleby. Gleby występujące wzdłuż dróg zostały przekształcone antropogenicznie i dlatego wskazują podwyższoną zawartość metali ciężkich (pochodzących przede wszystkim z zanieczyszczeń komunikacyjnych) oraz soli zgromadzonej wskutek prowadzenia akcji zimowych. Zimowe utrzymanie dróg jest dla gleb szczególnie szkodliwe, występujące tu gleby są bowiem mało odporne na zasolenie i degradację.

Obecny stan zieleni wysokiej spowodowany jest nadmierną obudową drzew, zmniejszeniem powierzchni dostępnej dla wód opadowych, zasoleniem gleb i zanieczyszczeniem powietrza. Tak, więc w obrębie fito i zoosfery będziemy mieli do czynienia z nieodwracalną degradacją, stąd też nie może być o zdolności do regeneracji. Biodegradacja może być w części rekompensowana

poprzez nasadzenia zieleni ozdobnej.

Źródłem emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych oraz hałasu są przede wszystkim sąsiadujące od strony zachodniej droga ekspresowa S3 i od strony południowej obwodnica Sulechowa w ciągu drogi krajowej nr 32.

Na obszarze opracowania, biorąc pod uwagę stan i charakter elementów środowiska, które mogą być narażone na degradację, należy stwierdzić, że zasoby środowiska są skromne, mało odporne na degradację i zdolno regeneracji.

2.2.3. Tendencje zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu miejscowego

Istniejący stan środowiska nie ulegnie zasadniczym zmianom w przypadku odstąpienia od realizacji projektu planu.

Obecny stan poszczególnych komponentów środowiska, w stosunku do jego stanu pierwotnego można uznać za mało korzystny. Główne zmiany, jakie zaszły w obrębie analizowanego terenu, podyktowane są dużym rozwojem komunikacji, budową obwodnicy miasta Sulechów, wzrostem ruchu komunikacyjnego oraz dużym udziałem transportu ciężkiego.

3. Analiza i ocena stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Stan środowiska na analizowanym obszarze odpowiada typowej strefie okołomiejskiej.

Stan poszczególnych elementów środowiska w większości przekracza poziom dopuszczalny w zakresie m.in. zanieczyszczeń powietrza, jakości wód, gleb, gatunków roślin i zwierząt, hałasu. Trudno jednak nie widzieć zagrożeń dla jakości powietrza i gleb omawianego obszaru, co może być wynikiem dużego ruchu komunikacyjnego w tym rejonie. Skierowanie ruchu kołowego na obwodnicę miasta, przy której znajduje się analizowany obszar, korzystny jest z punktu widzenia rozwiązań komunikacyjnych w centrum miasta. Z uwagi na fakt, iż omawiany teren znajduje się bezpośrednio przy obwodnicy miasta i przy drodze ruchu pospiesznego, trudno jest ten ruch ograniczyć.

Dalszej poprawy stanu środowiska, skażonego spalinami z pojazdów samochodowych, można się doszukać w rozwiązaniach technicznych i technologicznych przy produkcji pojazdów, ale i też przez przejęcie, przynajmniej częściowo, transportu kołowego przez transport kolejowy.

Przewidywane użytkowanie terenu nie będzie powodowało emitowania pól elektromagnetycznych oraz wykorzystania naturalnych zasobów. Nie przewiduje się lokalizowania inwestycji wytwarzających w sposób niekontrolowany gazy i pyły oraz źródeł występowania poważnych awarii. Przewidywana forma użytkowania nie wymaga realizacji

specjalnych zabezpieczeń przed hałasem komunikacyjnym i jest jak najbardziej uzasadniona, gdyż teren znajduje się w takim miejscu, które jest jak najbardziej predysponowane do tego rodzaju działalności – bezpośrednio przy ważnej trasie komunikacyjnej, na obrzeżach miasta i z dala od terenów zainwestowanych.

Prawie stuprocentowe skanalizowanie miasta doprowadziło do wyraźnego polepszenia stanu wód powierzchniowych i gruntowych, a nowo zagospodarowane tereny będą również wyposażone w instalacje wodno - kanalizacyjne, co zabezpieczy rejon przed niekontrolowanym rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń.

Kolejnym sposobem ograniczenia zagrożeń środowiska jest zminimalizowanie tzw. niskiej emisji, degradującej powietrze atmosferyczne, jakim jest ogrzewanie piecowe. Można wyeliminować to źródło zanieczyszczenia poprzez lokalizowanie źródeł ciepła w postaci kotłowni lokalnych wyposażonych w ekologiczny czynnik ciepła takie jak gaz, olej opałowy.

Sytuacja ta wymaga jednak prowadzenia monitoringu i ewentualnego zastosowania środków ochronnych. Skala negatywnych zjawisk w większości przypadków będzie niewielka i w zasadniczy sposób nie wpłynie negatywnie na stan środowiska.

Odpowiednie określenie w planie miejscowym zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzenia terenu powinno dostatecznie zabezpieczyć przed wzrostem oddziaływania planowanych form zagospodarowania na krajobraz tego terenu.

4. Analiza i ocena istniejących problemów ochrony środowiska istotnych z punktu widzenia projektowanej inwestycji dotyczących obszarów chronionych i wymagających ochrony

4.1. Obszary i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się na obszarze objętym prawą ochroną środowiska. Nie znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu ani w granicach zbiornika wód podziemnych wymagającego ochrony. Nie występują, więc żadne rygorystyczne przepisy ograniczające zagospodarowanie tych obszarów. Przyszłe zagospodarowanie jest zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami, dotyczącymi ochrony środowiska.

4.2. Obszary i obiekty chronione na mocy ustaw szczególnych

Na terenie opracowania nie występują drzewostany uznane za pomniki przyrody do bezwzględnej adaptacji i ochrony. Nie występują również chronione walory środowiska kulturowego w postaci stanowisk archeologicznych, obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Na terenie objętym opracowaniem

występują grunty rolne stanowiące użytki klasy III o powierzchni 0,0861 ha, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.), wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw wsi, na wyłączenie z produkcji rolnej.

4.3. Obszary i obiekty o walorach przyrodniczych nie objętych ochroną

Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne nie są determinowane warunkami przyrodniczymi i wynikającymi z konieczności ochrony środowiska.

Sprzężenia zwrotne w układzie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne – ochrona środowiska, mogą mieć miejsce na dużych obszarach, nieprzekształconych antropogenicznie lub przekształconych w niewielkim stopniu, położonych na obrzeżach jednostek osadniczych lub poza nimi. W każdym innym przypadku ww rozwiązania są wypadkową uwarunkowań społecznych, kulturowych, położenia analizowanego terenu i jego wielkości, warunków gruntowo-wodnych itp. W analizowanym wypadku rozwiązania przestrzenne determinowane są głównie zapotrzebowaniem terenów o zaplanowanej funkcji.

Na terenie objętym ustaleniami planu w stanie istniejącym, ma miejsce mała różnorodność środowisk biologicznych, co jest korzystne w sytuacji, kiedy jest on przeznaczony pod zainwestowanie. Teren użytkowany jest w postaci terenów rolnych i użytków zielonych, jednak od wielu lat nieuprawianych i odłogowanych, zdegradowanych przez zanieczyszczenia komunikacyjne. Siedliska przyrodnicze roślin i zwierząt są nieliczne i gatunkowo skromne. Na analizowanym obszarze znajduje się pas nieużytku, który powstał po likwidacji drogi kołowej. Mimo, iż gleby posiadają wysoką bonitację, to ze względu na ich położenie, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu ich wartość przyrodnicza jest niewielka i mogą ulec zmianie przeznaczenia i stanowić rezerwą dla działalności inwestycyjnej. Ponadto dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego niezbędne jest:

- wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnego natężenia poziomu dźwięku,
- gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrona lokalnych wartości krajobrazowych oraz zieleni, poprzez zachowanie i utrzymanie naturalnego ukształtowania i istniejących drzew,
- kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z nową zabudową.

5. Analiza i ocena celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym oraz sposoby, w jakie te cele i inne

problemy środowiskowe zostały uwzględnione w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na analizowanym terenie nie ma miejsca problematyka ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym, gdyż nie występują tu gatunki roślin lub zwierząt podlegające ścisłej ochronie.

6. Analiza i ocena przewidywanego znaczącego oddziaływanie planowanej inwestycji (w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne) na poszczególne komponenty środowiska

6.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

Przyszłe zagospodarowanie będzie tworzyć całkowitą monokulturę urbanistyczną, w której będzie dominować zabudowa usługowa i komunikacyjna.

Projektowane zagospodarowanie analizowanych terenów spowoduje, że powierzchnie terenu biologicznie czynne będą stanowiły znikomy procent terenu. Dominować będzie zabudowa kubaturowa, parkingi i komunikacja, krajobraz typowy dla obszarów zurbanizowanych. Otoczenie tego terenu będą stanowiły tereny zainwestowane, komunikacyjne, co nie spowoduje powstania wyraźnej granicy pomiędzy terenami zurbanizowanymi a naturalnymi. Omawiane obszary dobrze wkomponują się w otaczające tereny zurbanizowane.

6.2. Oddziaływanie na ludzi

Planowana inwestycja nie będzie zagrażała zdrowiu i życiu ludzi. Ze względu na swój charakter oraz położenie jest to inwestycja, której funkcja jest w tym rejonie jak najbardziej wskazana. Może też poprawić warunki życia mieszkańców obszaru, np. poprzez wzrost zatrudnienia, dobrą dostępność do obiektów handlowych, gdzie w jednym miejscu będą zlokalizowane sklepy o różnych branżach. Zapewni to dostęp do szerokiej oferty asortymentowej relatywnie niskich cen a także może mieć pozytywne aspekty dotyczące aktywności kulturowej i rekreacyjnej, związanej z wielofunkcyjnym charakterem tego typu obiektów. Centra handlowe, oprócz funkcji handlowych oferują również dostęp do nowoczesnych obiektów o charakterze rozrywkowo-kulturalnym jak: kina, dyskoteki, kręgielnie, siłownie itd. Świadczą także szereg usług dodatkowych, jak naprawy sprzętu, bankowe, gastronomiczne.

Można, więc uznać, że oddziaływanie terenu objętego opracowaniem na ludzi będzie miało charakter długoterminowy pozytywny.

6.3. Oddziaływanie na zwierzęta

Na terenie opracowania nie występują obszary chronione z uwagi na gatunki zwierząt, zatem nie będą one zagrażały gatunkom chronionym. Nie występują tu również inne miejsca bytowania fauny z racji położenia pośród terenów komunikacyjnych w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych.

6.4. Oddziaływanie na rośliny

W rejonie projektowanej inwestycji nie występują chronione gatunki roślin. Negatywne oddziaływanie na rośliny będzie miało charakter krótkoterminowy w obszarach stanowiących zaplecze budów, a długoterminowy na obszarach zajętych przez obiekt i tereny parkingów i placów. Konsekwencją realizacji ustaleń planu będą zmiany ilościowe w drzewostanie, spowoduje to ubytki w bilansie zieleni, co rekompensowane będzie nasadzeniami na etapie kształtowania zieleni urządzonej. Oddziaływanie to będzie stałe.

6.5. Oddziaływanie na wodę

Nie należy oczekiwać negatywnych skutków realizacji ustaleń planu miejscowego na wody podziemne na terenach zainwestowanych z racji odprowadzania ścieków komunalnych, bytowych i wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych do sieci kanalizacji miejskiej. Należy na terenach komunikacyjnych i placach parkingowych stosować zabezpieczenie foliowe, betonowe i urządzenia inżynierskie wyłapujące oleje, benzyny itp. produkty w celu zabezpieczenia wód podziemnych przed skażeniami powierzchniowymi.

Wzdłuż cieków wodnych zlokalizowanego w północnej części terenu pozostawiono pas o szerokości 4, 0 m związany z jego obsługą techniczną oraz w celu ochrony przed zanieczyszczeniami z przeznaczeniem pod zielenie nieurządzone.

6.6. Oddziaływanie na powietrze

Podczas realizacji projektowanych obiektów należy liczyć się z podwyższonym poziomem emisji spalin i pyłów związanych z:

- wykonywaniem prac budowlanych,
- zwiększonym ruchem pojazdów dowożących niezbędne materiały.

Biorąc pod uwagę charakter i zakres prac można stwierdzić, że oddziaływanie na powietrze atmosferyczne w tej fazie będzie krótkotrwałe i mało znaczące.

Obok niewielkiego lokalnego zapylenia wystąpi jedynie podwyższona emisja spalin,

związana z pracą sprzętu budowlanego. Uzasadnione jest, zatem pominięcie specjalnych rozwiązań w tym zakresie.

W celu zabezpieczenia powietrza atmosferycznego należy dążyć do wprowadzenia ekologicznych nośników energii cieplnej – ogrzewanie ze źródeł opalanych paliwem ekologicznie czystym. Nastąpi zwiększenie zanieczyszczeń powietrza związane z poruszaniem się pojazdów na wewnętrznych terenach komunikacyjnych i parkingach.

Będzie to, więc oddziaływanie słabe.

6.7. Oddziaływanie na powierzchnie ziemi

Posadowienie nowych obiektów oraz budowa układu komunikacyjnego i parkingów w sposób nieodwracalny spowoduje antropogeniczne przekształcenie gleb.

Nie przewiduje się natomiast zmian w dotychczasowym ukształtowaniu powierzchni ziemi.

Przy założeniu, że wszelkie urządzenia stosowane podczas budowy oraz tereny podczas dalszej eksploatacji będą zabezpieczone przed wyciekami paliw, olejów i smarów a gospodarka wodno-ściekowa i gospodarka odpadami będą prowadzone zgodnie z przepisami, można uznać, że inwestycje na tym terenie nie będą ujemnie oddziaływać na powierzchnię ziemi.

6.8. Oddziaływanie na krajobraz

Założony rozwój terenu nie spowoduje zasadniczych zmian w krajobrazie. Zniknie, co prawda teren gruntów rolnych i użytków zielonych, ale w związku z położeniem ich w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych i komunikacyjnych zmiana ta nie będzie w sposób istotny zauważalna. Sposób zagospodarowania nie zmieni sylwety terenu. Dobrze nawiąże do sąsiadujących terenów komunikacyjnych.

Charakter projektowanej zabudowy swoją skalą powinien nawiązywać do otaczających terenów. Rozmieszczenie w przestrzeni nowej zabudowy należy dokonać na zasadzie zharmonizowania skali i wielkości bryły, w nawiązaniu do obecnej intensywności zabudowy i obecnego sposobu użytkowania.

Wszystko wskazuje na to, że dalszy proces rozwoju będzie posiadał cechę ładu przestrzennego zrównoważonego.

6.9. Oddziaływanie na klimat

Powstanie terenów zainwestowanych może wpływać na pogorszenie jakości powietrza na tym terenie, głównie poprzez zwiększenie zanieczyszczeń pochodzących z procesów spalania paliw służących do celów grzewczych i zwiększenia zanieczyszczeń komunikacyjnych. Zakłada się pokrycie potrzeb na cele grzewcze z czynników grzewczych opalanych paliwami ekologicznymi

czystymi, a w związku z tym nie powstaną nowe źródła niskiej emisji i nie powiększy się emisja ciepła do atmosfery. Nowo powstałe tereny komunikacyjne nie będą jednak generować zanieczyszczeń, z racji położenia w obszarze, gdzie występują dużo większe emitory liniowe tego typu zanieczyszczeń. Można uznać, że zakres zmian klimatu lokalnego, w sytuacji realizacji planowanego przedsięwzięcia, ograniczy się jedynie do niewielkiego wzrostu temperatury powietrza oraz osłabienia prędkości wiatru, an tym terenie.

6.10. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Nie przewiduje się wpływu planowanej inwestycji na zasoby naturalne

6.11. Oddziaływanie na zabytki

Na analizowanym obszarze nie występują chronione walory środowiska kulturowego. W przypadku natrafienia np. w czasie budowy, na obiekty, co do których istnieje podejrzenie, że jest zabytkiem, należy niezwłocznie przerwać prace i powiadomić o zaistniałym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze.

6.12. Zależności między wyszczególnionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy

W związku z powyższą analizą oddziaływania inwestycji na poszczególne elementy środowiska można stwierdzić, że przy bezawaryjnym przebiegu realizacji projektowanego przedsięwzięcia oraz zgodnie z wymogami ochrony środowiska, inwestycja nie będzie w sposób istotny ujemnie oddziaływać na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i nie zaburzy, i tak już chwiejnej, równowagi przyrodniczej istniejącej pomiędzy nimi.

Zatem sposób zagospodarowania omawianego terenu nie spowoduje powstania procesów szkodliwych dla przyrody i otaczającego środowiska, tym bardziej, że lokalizacja jest przewidziana na terenach już częściowo zdegradowanych o słabej kondycji środowiska przyrodniczego. Uporządkowana jest gospodarka wodno – ściekowa i usuwanie odpadów. Konieczne jest również stosowanie paliw ekologicznych i wszelkiego rodzaju urządzeń technicznych eliminujących hałas, spaliny w celu zapobieżenia pogorszenia się klimatu lokalnego. Proponowane użytkowanie terenu nie wymaga działań w postaci nadzwyczajnych dla zabezpieczenia potencjału przyrodniczego.

Wprowadzono do ustaleń planu miejscowego odpowiednie zapisy, określające zasady ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego.

6.13. Oddziaływanie na obszar Natura 2000

Analizowany teren nie znajduje się na obszarze Natura 2000, ani w jego sąsiedztwie.

7. Ocena rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

7.1. Wnioski do planu wynikające z prognozy

Inwestycja, jaka jest projektowana na analizowanym terenie, nie spowoduje istotnych zmian w środowisku, o ile będzie funkcjonowała zgodnie z wymogami ochrony środowiska. Nie stwierdza się, więc przeciwwskazań do urbanizacji tego terenu i zabudowy obiektami usługowymi. Biorąc pod uwagę aktualny sposób zagospodarowania terenu oraz jego położenie w węźle komunikacyjnym, przy trasach kołowych o intensywnym ruchu komunikacyjnym wydaje się, że będzie to właściwa forma zagospodarowania tego obszaru.

Podstawowym zadaniem w dziedzinie ochrony środowiska na analizowanym obszarze jest zdecydowane przeciwdziałanie degradacji wód podziemnych, powietrza atmosferycznego oraz zachowanie w stanie istniejącym zieleń wysoką (drzewa). Należy też podjąć działania zmierzające do ograniczenia infiltracji zanieczyszczeń pochodzących ze spływu powierzchniowego.

Należy też unowocześnić gospodarkę odpadami poprzez zmniejszenie ilości odpadów (utylicacja termiczna, kompostowanie).

7.2. Zadania z zakresu ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko

W celu eliminacji lub ograniczenia negatywnych oddziaływań na środowisko, związanych z użytkowaniem terenu, planowanym w projekcie planu miejscowego, proponuje się następujące rozwiązania:

- utrzymanie terenów zielonych w ramach terenów zainwestowanych (zespoły zielenie urządzonej, nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych, duże powierzchnie trawników), dopuszcza się wycinę istniejących drzew w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania,
- minimalizacja zabetonowania, zaasfaltowania itp. powierzchni gruntu,
- zdjęcie humusu urodzajnego z terenów przeznaczonych pod zabudowę i ponowne zagospodarowanie w ramach zieleńców,
- rozplantowanie mas ziemnych powstałych z wykopów pod obiekty kubaturowe,
- stosowanie urządzeń technicznych na źródłach emitujących pyły, hałasy, ograniczenie ich negatywnego oddziaływania na otoczenie zgodnie z obowiązującymi normami,

- unikanie lokalizacji zakładów usługowych z urządzeniami powodującymi hałas, wytwarzającymi gazy i pyły,
- polepszenie retencji na terenach zainwestowanych,
- ochrona zasobów wód gruntowych przed zanieczyszczeniami poprzez odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i deszczowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- stosowanie dla celów grzewczych paliw ekologicznie czystych.

Dodatkowo wzdłuż szlaków komunikacyjnych powinno się zakładać zadrzewienia przydrożne. Tego rodzaju nasadzenia skutecznie zabezpieczają jezdnie przed śniegiem, ale także zatrzymują rozprzestrzenianie się spalin wraz z metalami ciężkimi. Do tego typu nasadzeń najlepiej nadaje się lipa, jarzębina, klon, itp.

7.3. Ocena wpływu terenów komunikacyjnych na tereny objęte planem

W punkcie 2.2.1 omówiono sprawy związane z hałasem komunikacyjnym na analizowanym terenie. Jak już wspomniano klimat akustyczny w rejonie objętym opracowaniem jest determinowany głównie przez hałas komunikacyjny powstający na drodze ekspresowej S3 i obwodnicy Sulechowa w ciągu drogi krajowej nr 32. Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć chronionych przed nadmiernym hałasem, w związku z tym przewidywana forma zagospodarowania może zostać zrealizowana na tym terenie. Za taką lokalizacją terenów usługowych przemawia również położenie przy ważnym szlaku komunikacyjnym, dobry dojazd, sąsiedztwo terenów o zbliżonej funkcji i duża odległość od terenów mieszkaniowych.

8. Propozycje rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie wraz z uzasadnieniem, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków technicznych lub luk we współczesnej wiedzy

Proponowane wykorzystanie terenu pod obiekty handlowe, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z towarzyszącą infrastrukturą i komunikacją jest najlepszym rozwiązaniem z punktu widzenia lokalizacji przedmiotowego obszaru i dotychczasowego jego sposobu zagospodarowania. W związku z tym, nie przewiduje się innych rozwiązań alternatywnych.

9. Informacje o przewidywanych metodach analizy realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Nie dotyczy.

10. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Ze względu na charakter planowanej zabudowy, ograniczony zasięg oddziaływania oraz znaczną odległość inwestycji od granic państw ościennych, oddziaływanie transgraniczne nie jest możliwe i nie będzie miało miejsca.

11. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Niniejsze opracowanie wykonano na podstawie obowiązujących ustaw i rozporządzeń w związku z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów. Przedmiotowy teren przeznaczono pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

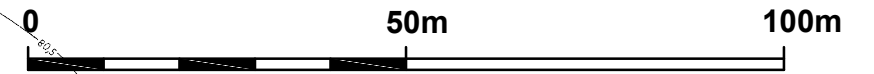
Dokument prognozy, opracowany jako końcowy procesu planistycznego, dostarcza niezbędnych informacji ułatwiających konstruktywny przebieg publicznej dyskusji nad projektem planu oraz powinien być pomocny przy podjęciu przez Radę Miejską ostatecznej decyzji o jego uchwaleniu.

Jego pierwsza, diagnostyczna, część została przygotowana na podstawie opracowania ekofizjogarficznego, które sporządzono zanim zespół urbanistyczny przystąpił do formułowania zapisów planu. Zawiera ona opis istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz charakterystykę podstawowych cech środowiska przyrodniczego oraz opisuje planowane przedsięwzięcie. W dalszej części prognozy zostały przeanalizowane możliwe skutki środowiskowe, które potencjalnie może powodować realizacja planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska. Następnie przeprowadzono analizę zgodności ustaleń planu z celami ekologicznymi wyrażonymi w komplementarnych dokumentach, a także w kontekście zasad zrównoważonego rozwoju, ustalonych na bazie obowiązujących przepisów.

Wyniki prognozy skonstruowano bazując na porównaniu ocen jakości środowiska w obrębie przestrzeni objętej opracowaniem dla stanu aktualnego oraz prognozowanego. Prognoza nie stanowi prawa miejscowego. Ustalenia i wnioski prognozy nie mają skutków prawnych.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NOWY ŚWIAT I W OBRĘBIE GEODEZYJNYM 2 MIASTA SULECHÓW

SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia

Oznaczenia ogólne:

granica obszaru objętego planem

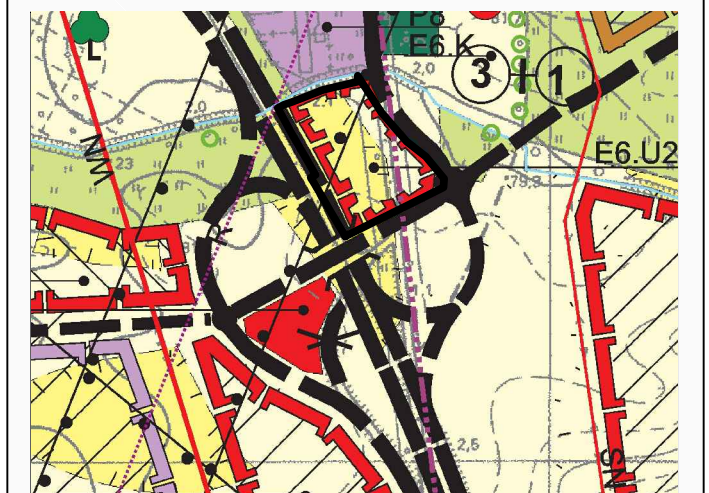
Oznaczenia obowiązujące:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- UC teren o funkcji usługowej z lokalizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- ZN teren zieleni nieurządzonej

Oznaczenia o charakterze informacyjnym:

- linie istniejącego podziału terenu na działki
- zjazd na teren - orientacyjny

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW
skala 1:10000



granica obszaru objętego planem

Dane ewidencyjne dotyczące granic działek ewidencyjnych nie spełniają pod względem dokładności kryteriów obowiązujących standardów technicznych.

Wycinek mapy 1:5000
wskazanie
miasto (cały)
ul. obręb. Nowy Świat nr 32
nr ewid. 103/3

Przebieganie się zgodności kopii z treścią mapy planu miejscowego załącznika do uchwały nr 1/2019 Rady Miejskiej w Sulechowie. Starosta Zielonogórski. 15.05.2019

15.05.2019
Dorota Dymalska
Naczelnik Urzędu Gminy
POB.09
Lubuskie
ul. Dzielna 5
15-003 Sulechów

15.05.2019
Dorota Dymalska
Naczelnik Urzędu Gminy