



**BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**  
87-100 Toruń Plac Św Katarzyny 9, t/f 56-6522041, NIP 956 160 76 49 buia@poczta.onet.pl

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA  
ŚRODOWISKO  
MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

---

**GMINY SŁAWA  
OBRĘB EWIDENCYJNY RADZYŃ**

Opracowanie:  
mgr inż. arch. Aleksandra Lewna  
mgr Joanna Dokurno

Toruń, październik 2016/ luty 2017

## Spis treści

1. Wstęp.....	4
1.1. Podstawa prawna.....	4
1.2. Powiązania opracowania z innymi dokumentami.....	5
2. Cel, zakres i metody opracowania .....	5
2.1. Cel.....	5
2.2. Zakres .....	5
2.3. Metoda.....	6
3. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska obszaru objętego projektem planu.....	7
3.1. Ogólna charakterystyka terenu .....	7
a. Geologia, warunki gruntowe, rzeźba terenu .....	7
b. Gleby.....	8
c. Sieć hydrograficzna.....	8
d. Warunki klimatyczne i aerosanitarne .....	9
e. Fauna i flora .....	9
3.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu....	11
3.3. Istniejące problemy i cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu .....	11
3.4. Powiązania z dokumentami nadrzędnymi istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu .....	11
a. Dokumenty o znaczeniu międzynarodowym: .....	11
b. Dokumenty o znaczeniu krajowym: .....	12
c. Dokumenty o znaczeniu regionalnym: .....	12
3.5. Przewidywane znaczące oddziaływania na obszar Natura 2000 oraz na środowisko ...	12
a. Obszary Natura 2000 .....	12
b. Obszar chronionego krajobrazu .....	13
c. Rezerwat przyrody.....	13
d. Użytki ekologiczne .....	13
3.6. Zalecenia na podstawie analizy obszaru i opracowania ekofizjograficznego istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu.....	13
4. Ustalenia planu .....	14
5. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko, możliwości i sposoby ich ograniczania, zapobiegania i kompensacji.....	19
5.1. Wpływ na różnorodność biologiczną .....	20
5.2. Wpływ na zdrowie ludzi .....	20
5.3. Wpływ na faunę i florę .....	21
5.4. Wpływ na wody.....	22
5.5. Wpływ na jakość powietrza.....	23
5.6. Wpływ na klimat.....	23
5.7. Wpływ na powierzchnię terenu .....	24
5.8. Wpływ na krajobraz.....	24
5.9. Wpływ na zasoby naturalne .....	25
5.10. Wpływ na zabytki .....	25
5.11. Wpływ na dobra materialne.....	25
5.12. Wpływ na formy ochrony przyrody.....	25
5.13. Wpływ na obszary Natura 2000 .....	25

6. Rodzaje przewidywanego oddziaływania .....	26
7. Analiza możliwych rozwiązań alternatywnych .....	27
8. Ograniczanie wpływu i kompensacja działań .....	28
9. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu .....	28
10. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko .....	29
11. Streszczenie w języku niespecjalistycznym .....	29

## 1. WSTĘP

### 1.1. Podstawa prawna

Opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko wynika z przepisów Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.).

Procedurę prawną rozpoczęła Uchwała Nr XXIV/136/16 Rady Miejskiej w Sławie z dnia 28 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Radzyń, gm. Sława. Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sława, przyjętego uchwałą nr XLIX/310/02 Rady Miejskiej w Sławie z 10 października 2002 r., z późniejszymi zmianami (uchwały Rady Miejskiej w Sławie: nr XLIV/247/06 z 26 maja 2006 r., nr XXVII/187/08 z 28 sierpnia 2008 r., nr XLVIII/314/14 z 26 czerwca 2014 r. oraz nr XIV/63/15 z 24 września 2015 r.)

Dodatkowo, prognoza została sporządzona w oparciu o przepisy:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2016 poz. 672 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2004r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 poz.778 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm)
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.)
- Ustawa z 1 lipca 2011 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity - Dz.U. z 2016 r., poz. 250)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. (Dz. U. z 2016 r. poz. 71).  
Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego. (Dz. U. poz. 1800)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014, poz. 112)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014 r., poz. 1348)

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. nr 25, poz. 133)

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

Analiza skutków środowiskowych realizacji zapisów planu została przygotowana w oparciu o:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sława,
- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sława,
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Radzyń, gm. Sława,
- Strategia rozwoju województwa lubuskiego do 2020 roku
- Strategia rozwoju powiatu wschowskiego na lata 2014-2020
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego 2014-2017
- Program ochrony środowiska dla województwa lubuskiego na lata 2012-2017 z perspektywą do 2020 roku
- Program ochrony środowiska dla powiatu wschowskiego
- Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry
- Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pojezierze Sławskie

## **2. CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA**

### **2.1. Cel**

Celem opracowania jest określenie potencjalnych skutków środowiskowych realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania. Prognoza obejmuje również wskazanie rozwiązań alternatywnych oraz działań mających na celu eliminację, ograniczenie lub kompensację negatywnego wpływu na środowisko.

### **2.2. Zakres**

Zakres opracowania obejmuje elementy ujęte w art. 51 i 52 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:

- informacje dotyczące zawartości, celach opracowania oraz powiązania z innymi dokumentami
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzania prognozy
- informacje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania analizy skutków realizacji ustaleń planu
- informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko
- streszczenie w języku niespecjalistycznym

Ponadto opracowanie analizuje i prognozuje stan środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń planu oraz możliwość i wielkość oddziaływania na środowisko realizacji zapisów. Analizie poddano wpływ ustaleń na poszczególne komponenty środowiska: powietrze, klimat, wodę, powierzchnię terenu, faunę i florę, warunki akustyczne oraz pod kątem wpływu na bioróżnorodność, ludzi, krajobraz dobra materialne, zasoby naturalne oraz zabytki. Zbadano także oddziaływanie na obszary Natura 2000 oraz określono inne uwarunkowania z zakresu fizjografii, ochrony środowiska i innych barier. Określono również przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe. W opracowaniu uwzględniono problemy i cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji planu, a także przedstawiono alternatywne rozwiązania dotyczące sposobu zagospodarowania terenu. Prognozę uzupełniono również o wskazane przez właściwy organ kwestie:

- wpływu antropopresji na stosunki wodne terenu objętego planem, a także w obszarze przewidywanego oddziaływania,
- sposobu gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków wraz z uzasadnieniem wyboru przyjętej metody,
- JCW w granicach których położony jest obszar objęty planem wraz z analizą i oceną znaczącego oddziaływania realizacji ustaleń planu na JCW
- wpływu realizacji ustaleń planu na wzrost emisji zanieczyszczeń i poziomu hałasu,
- potencjalnego wpływu na trwałości procesów przyrodniczych z określeniem wzajemnych relacji pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi a przyjętymi rozwiązaniami,
- analizy wpływu planowanego sposobu zagospodarowania na faunę, z rozwiązaniami minimalizującymi negatywne oddziaływanie,
- wpływu dokumentu na zmianę klimatu,
- minimalizowania niekorzystnych zmian w krajobrazie,

Zakres i stopień szczegółowości prognozy uzgodniono z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Nowej Soli
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim

### **2.3. Metoda**

Prognozę przygotowano w oparciu o metody polegające na szczegółowej analizie potencjalnego wpływu poszczególnych zapisów planu na środowisko. Analizowano zapisy dotyczące projektowanego przeznaczenia terenów, sposobu zagospodarowania i zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego z uwzględnieniem stanu i zagrożeń dla środowiska oraz uwarunkowań fizjograficznych terenu. Ocena przewidywanego oddziaływania na środowisko, wynikająca z wyżej wymienionych zapisów, została dokonana poprzez prognozowanie zmian w poszczególnych elementach środowiska. W prognozie dokonano określenia rodzaju, okresu trwania i znaczenia oddziaływania.

### **3. CHARAKTERYSTYKA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU**

#### **3.1. Ogólna charakterystyka terenu**

Obszar opracowania obejmuje działkę nr 189/2 w obrębie Radzyń, gmina Sława. Teren znajduje się w centralnej części gminy i graniczy od wschodu z drogą powiatową – ul. Głogowską, od południa- z działkami nr 194, 3093/1, od zachodu - z działkami nr 187/1÷2, 186/1÷3, 186/5÷6, od północy -z działkami – 3090/3 i 3090/7. Granice są słabo czytelne w terenie. Sąsiedztwo stanowi droga powiatowa, kompleks leśny (północ i wschód), rów i pola uprawne (południe) oraz tereny niezagospodarowane, przygotowane pod inwestycje (zachód). Od zachodu teren sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Teren jest wolny od zabudowy, zajmuje powierzchnię ok. 7ha i według ewidencji stanowi tereny grunty rolne klasy IVa, V i VI. Jest to teren rolny, jednak ze względu na niską przydatność rolniczą i znaczny stopień zadrzewienia teren ten nie jest uprawiany. Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany poprzez ul. Głogowską łączącą obręb Sława i Lipinki. Teren znajduje się w bliskim sąsiedztwie miasta Sława.

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Polski J. Kondrackiego (1998) obszar Gminy Sława w większości znajduje się w obrębie mezoregionu Pojezierza Sławskiego., będącego częścią makroregionu Pojezierza Leszczyńskiego wchodzącego w skład Pojezierzy Wielkopolskich.

#### **a. Geologia, warunki gruntowe, rzeźba terenu**

Gmina Sława położona jest w obszarze fałdowań paleozoicznych – Basenie Polskim. W budowie rozpoznano utwory trzeciorzędowe i czwartorzędowe: osady pyliste, piaski drobne, węgiel brunatny, iły. Osady czwartorzędowe (złodowacenia środkowopolskiego) zalegają bezpośrednio na łach poznańskich w postaci osadów zastoiskowych na glinach. Wyżej znajdują się osady piaszczyste, piaski i żwiry. Na analizowanym terenie występują piaski i piaski gliniaste, podścielone piaskami luźnymi. Grunty te są nośne, małościśliwe i charakteryzują się poprawnymi stosunkami powietrzno-wodnymi.

Ukształtowanie gminy związane jest z występowaniem lądolodu. Przeważa krajobraz młodo glacialny, typu pagórkowatego pojeziernego. Analizowany obszar znajduje się na pograniczu dwóch stref geomorfologicznych: Moreny dennej Przybyszowskiej i Zastoiska Breńsko-Sławskiego. Teren cechuje się ukształtowaniem charakterystycznym dla wysoczyzny morenowej pagórkowatej. Jest falisty, o niewielkim spadku w kierunku północno-zachodnim- ku rynnie jeziornej. Średnia wysokość terenu wynosi 70m n.p.m. Swobodne zwierciadło wody znajduje się na głębokości większej niż 2,5m. Obszar cechuje się dobrymi warunkami ze względu na brak zjawisk geodynamicznych, brak nachylenia terenu, a także ze względu na spoistość gruntów i niski poziom wód gruntowych.

## **b. Gleby**

Na analizowanym terenie na utworach piaszczystych (piaskach, piaskach słabo gliniastych i gliniastych) wykształciły się gleby bielcowe i brunatne kwaśne. Przeważa gleba IVb i VI klasy przydatności rolniczej. Niewielki fragment stanowi gleby klasy V. Gleby te w większości charakteryzują się dobrą stabilnością i nie stanowią bariery dla zabudowy. Tereny nie są zagrożone erozją wietrzną ze względu na pokrycie terenu zielenią.

## **c. Sieć hydrograficzna**

Obszar gminy znajduje się w obszarze Węzła Obry, w zlewni Jeziora Sławskiego. Na terenie gminy znajduje się osiem cieków wodnych: Obrzyca, Cienica, Czernica, Dębogóra, Radzyńska Struga, Kanał Breński, Kanał Sarnka, Jeziorna. Niektóre cieki stanowią kilkumetrowe strumienie, niektóre są ciekami okresowymi. Największym zbiornikiem wodnym gminy jest Jezioro Sławskie. Badania prowadzone przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska (2014r.) wskazują na słaby stan biologiczny, umiarkowany stan ekologiczny oraz zły ogólny stan JCW. Pod względem fizyko-chemicznym woda Jeziora Sławskiego odpowiada III klasie czystości (decydują stężenia fosforu ogólnego). Jezioro to ze względu na bufor przyrodniczy w postaci lasu, znaczną głębokość i wymianę wód chronione jest przed degradacją. Jezioro jest zaliczane do jezior eutroficznych. Ponadto na terenie gminy znajduje się szereg mniejszych zbiorników wodnych: Jezioro Tarnowskie Duże, Tarnowskie Małe, Błotne, Młyńskie Małe, Młyńskie Duże, Pluszno, Steklno Górne i Steklno Dolne oraz tzw. „oczek wodnych”. Jeziora cechują się wysokim stopniem eutrofizacji i wypełnienia osadami. Brzegi zbiorników otacza trzcina i szuwały, spotykane są również tereny błotne. Przyczyną złej jakości wód powierzchniowych jest nieuregulowana kwestia odbioru zanieczyszczeń sanitarnych oraz zanieczyszczenia związane z turystyką sezonową. Analizowany teren znajduje się w zlewni rzecznej Jednolitej Części Wód Powierzchniowych oznaczonej symbolem RW60001715632. W/w JCWP w granicach terenu objętego planem przeznaczona jest do celów rekreacyjnych- Obrzyca do Ciekącej z jeziorami Sławskim i Tarnowskim Dużym. Ponadto najbliższy zbiornik wodny (jezioro Pluszno) znajduje się w odległości ok.700m od analizowanego terenu. Najbliższy punkt brzegu Jeziora Sławskiego znajduje się w odległości ok. 1100m.

Gmina Sława położona jest w regionie wodnym środkowej Odry. Znajduje się również w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: : GZWP nr 150 – Pradolina Warszawa-Berlin (część północna), GZWP nr 303 – Pradolina Barycz-Głogów (skrajnie południowo-zachodnie fragmenty terenu), GZWP nr 304 – zbiornik międzymorenowy Przemęt (skrajnie wschodnia część), GZWP nr 306 – zbiornik Wschowa (południowo-wschodnia część gminy). Głównym poziomem użytkowym jest czwartorzęd. Zasilanie wód gruntowych i dalej poziomów wodonośnych odbywa się poprzez infiltrację wód opadowych (w okolicach jezior poprzez strefy drenażu) oraz przesączania do niższych warstw. Ze względu na brak warstwy izolującej wody te zagrożone są degradacją. Badania wód podziemnych w ramach monitoringu krajowego (2012 r.) wykonane w punkcie pomiarowym na terenie miasta Wschowa wskazują jednak na zadawalającą jakość wód podziemnych. Analizowany teren znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych oznaczonej symbolem PLGW631071. JCWPd jest jednowarstwowa, o średniej grubości 50-80m oraz średniej głębokości <270m. Stan ilościowy i chemiczny oceniono jako dobry, nie jest zagrożona



niespełnieniem celów środowiskowych. Ponadto teren znajduje się w obszarze ochrony GZWP nr 306 i proponowanym do objęcia ochroną ze względu na GZWP nr 304 i 306. Na terenie gminy zlokalizowanych jest siedem punktów ujęcia wody objętych ochroną. Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie ochrony ujęć.

Poziom wód gruntowych w przeważającej części gminy wynosi więcej niż 2 m p.p.t. Płytzym zaleganiem charakteryzują się tereny okalające zbiorniki wodne- do 1m p.p.t. Na terenie gminy nie występuje zagrożenie wystąpienia powodzi. Analizowany obszar charakteryzuje się niskim poziomem wód gruntowych- głębiej niż 2,5m.

#### **d. Warunki klimatyczne i aerosanitarne**

Gmina Sława znajduje się w śląsko-wielkopolskim regionie klimatycznym (wg Okołowicza). Klimat gminy warunkują masy powietrza oceanicznego z zachodu i północy oraz w mniejszym stopniu masy powietrza kontynentalnego ze wschodu i południa. Klimat jest łagodny, charakteryzujący się mniejszymi amplitudami temperatur względem centrum kraju oraz mniej ostrymi zimami. Średnia roczna temperatura wynosi 8,5°C. Lato trwa ok. 100 dni, a zima ok. 60dni. Suma rocznych opadów wynosi 500-550mm, z czego maximum przypada na półrocze ciepłe. Pokrywa śnieżna zalega 50-60dni i jest często przerywana odwilżami. Średnia liczba dni pochmurnych wynosi 108, co daje jeden z najwyższych wyników w Polsce. Najczęściej występują wiatry zachodnie, zachodnio-południowe i południowe. Średnia prędkość wiatrów wynosi 3m/s. Okres wegetacyjny jest wydłużony względem reszty Polski i wynosi 225dni. Gmina charakteryzuje się umiarkowanym klimatem, równomiernym nasłonecznieniem, niską wilgotnością i dobrym przewietrzaniem. Czynniki te gwarantują bardzo dobre warunki do osiedlania się oraz rozwoju turystyki pobytowej.

Na mikroklimat obszaru objętego opracowaniem wpływa sąsiedztwo zbiorników wodnych (zwiększenie wilgotności, łagodzenie amplitudy temperatur) oraz sąsiedztwo kompleksów leśnych, a także częściowe zadrzewienie analizowanej działki (zmniejszenie prędkości wiatrów i dobowych wahań temperatury, zwiększenie wilgotności, wydłużenie czasu zalegania pokrywy śnieżnej).

Badania jakości powietrza w gminie wykazały brak przekroczeń norm i wskaźników. Gmina została zakwalifikowana do klasy A czystości powietrza (badanie stężeń dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku węgla, benzenu, ozonu, zanieczyszczenia pyłem zawieszonym PM<sub>2,5</sub> i pyłem zawieszonym PM<sub>10</sub> oraz zawartego w pyłe ołowiu, kadmu, arsenu i niklu). Jedynie w zakresie stężenia benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM<sub>10</sub> gmina znalazła się w strefie C, co wynika z przekroczeń poziomów dopuszczalnych. Dla jakości powietrza największe zagrożenie niesie niska emisja pochodząca z stosowanych systemów grzewczych opartych o węgiel kamienny.

#### **e. Fauna i flora**

Szata roślinna gminy jest bogata i zróżnicowana. Stwierdzono występowanie wartościowych zbiorowisk: roślinności wodnej, przybrzeżnej, torfowisk, muraw i łąk trawiastych, zbiorowisk leśnych i zaroślowych, okrajkowych, porębowych, segetalnych i ruderalnych. Prawnej ochronie podlega 50 gatunków roślin. Ogółem flora roślin naczyniowych liczy 684 gatunki, w tym 16 paprotników. Istotnym walorem przyrodniczym gminy jest jej zalesienie– ponad 50% powierzchni w granicach administracyjnych.

Znaczna część lasów znajduje się w zarządzie Nadleśnictwa Sława Śląska i stanowi lasy ochronne. Dominują bory świeże i bory świeże mieszane, mniej liczne są lasy mieszane świeże, lasy mieszane wilgotne, lasy mieszane wilgotne i łęgowe oraz bory mieszane wilgotne. Kompleksy leśne charakteryzują się jednolitą strukturą i niską bioróżnorodnością (przeważają sosny, świerki z domieszką brzozy i olchy). Brakuje dębów, jesionów, klonów, lip czy modrzewi, które mogłyby przyczynić się do zwiększenia bioróżnorodności kompleksów. Przeciętny wiek drzewostanu wynosi 59 lat.

#### **Lokalne uwarunkowania przyrodnicze:**

Analizowany obszar to teren aktywny przyrodniczo, stanowiący strefę przejściową pomiędzy częścią kompleksu leśnego na północy i gruntami ornymi na południu. Teren można podzielić na trzy strefy: wschodnią, centralną i zachodnią. Strefy wschodnia i zachodnia są dość gęsto porośnięte sosną pospolitą z domieszką brzozy z dobrze rozwiniętym runem leśnym (mech, borówka, trawa) i ubogim podsyciem. Strefa wschodnia stanowi najbardziej wartościową część pod względem przyrodniczym. Strefa centralna charakteryzuje się rozproszaniem zadrzewienia i połaciami gruntu wolnego od roślinności lub z zadarnieniem. Ta część prezentuje najmniej wartości przyrodniczych. Ponadto analizowany teren oddziela od pola uprawnego (znajdującego się na południu) zwarty szpaler drzew. Zbiorowisko na analizowanym terenie wykazuje niską jakość ze względu na zmniejszenie powierzchni zadrzewionej i zwiększenie strefy brzegowej. Pomimo, iż teren stanowi ekoton pomiędzy ekosystemem pól uprawnych i lasu, charakteryzuje się raczej ubogą bioróżnorodnością.

Teren otoczony jest przez kompleksy leśne będące w zarządzie Nadleśnictwa. Są to lasy boru świeżego mieszanego. Dominuje tu sosna z domieszką brzozy. Wiek drzewostanu sąsiadującego z analizowanym terenem od północy wynosi 44-41 lat, natomiast kompleks leśny znajdujący się za drogą powiatową po stronie wschodniej jest starszy – 57-71 lat. Na terenie nadleśnictwa występują gatunki objęte ochroną częściową i ścisłą (m.in. chrobotek, płucnica islandzka, barwinek pospolity, bluszcz pospolity, widłak goździsty, widłak jałowcowaty, paprotka zwyczajna, śnieżyczka przebiśnieg). Na analizowanym terenie również mogą wystąpić gatunki chronione. Ze względu na obecność kompleksu leśnego z dominacją sosny, na terenie można spodziewać się występowania zwierząt typowych dla siedlisk leśnych takich jak dziki, sarny, zające, lisy, kuny, tchórze, wiewiórki i ptaki. Na analizowanym obszarze może również pojawiać się zwierzyna charakterystyczna dla pól uprawnych m.in. małe gryzonie.

Analizowany obszar znajduje się w zasięgu potencjalnych lokalnych korytarzy migracyjnych zwierzyny leśnej, które z obszarów leśnych mogą przemieszczać się w kierunku jeziora Pluszno. Istotne jest jednak, iż szlaki migracyjne zostały przerwane drogą powiatową, która stanowi swoistą barierę, a hałas powodowany ruchem komunikacyjnym może odstraszać zwierzynę. Teren znajduje się poza korytarzami ekologicznymi o znaczeniu ponadlokalnym.

Gmina jest miejscem żerowania i lęgu, a także zimowania wielu gatunków ptaków. Liczba zbiorników wodnych wpływa na bogate przedstawicielstwo ptactwo wodno-błotnego. Analizowany obszar znajduje się w zasięgu obszarów Natura 2000 „Pojezierze Sławskie”, w którym zaobserwowano m.in. bąka, bączka, podróżniczkę, czaplę siwą, bielika, bociana czarnego, zimorodka, wąsatkę, kanię, zielonkę, muchołówkę. Powszechne jest również występowanie szpaka, sikory, sosnówki, czubatki, mazurka, kowalika, dzięcioła i

pełzacza. Na analizowanym mogą pojawiać się gatunki ptaków migrujące i żerujące w pobliżu zbiorników wodnych.

Na analizowanym terenie nie zauważono występowania gatunków objętych ochroną gatunkową.

### **3.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu**

Zakłada się, iż pozostawienie obecnej funkcji terenu nie przyczyniłoby się do pogorszenia lub polepszenia stanu środowiska. Ryzyko degradacji niesie rozwój zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie. Ze względu na rosnącą presję inwestycyjną istnieje również ryzyko rozwijania się terenów w sposób niekontrolowany w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. W takim przypadku utrudnione byłoby zapewnienie odpowiednich warunków do zachowania istniejącej zieleni, powierzchni biologicznie czynnej i standardów zabudowy niekolidujących z otoczeniem.

### **3.3. Istniejące problemy i cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu**

Do istotnych problemów ochrony środowiska zaliczyć należy emisję zanieczyszczeń powietrza, skażenie gleb, zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych oraz degradację bioróżnorodności. Zanieczyszczenia powietrza związane są głównie z ogrzewaniem domostw oraz ruchem komunikacyjnym. Zanieczyszczenie wód oraz skażenie gleb wiąże się przede wszystkim z odprowadzaniem ścieków, wód opadowych i roztopowych. Problem może również stanowić zanieczyszczenie metalami ciężkimi powodowane ruchem komunikacyjnym. Przekształcenie terenu może prowadzić do utraty walorów krajobrazowych. Degradacja bioróżnorodności jest zagrożeniem ze względu na rosnącą presję zabudowy, rozbudowy komunikacji oraz przekształceń terenów przyrodniczych w usługi lub mieszkalnictwo.

### **3.4. Powiązania z dokumentami nadrzędnymi istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu**

#### **a. Dokumenty o znaczeniu międzynarodowym:**

- „dyrektywa ptasia” Rady nr 79/409/EWG z 2 kwietnia 1979, w sprawie ochrony dziko żyjących ptaków, zastąpiona dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2009/147/WE z 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa, głównie gatunków występujących naturalnie, w tym wędrownych - dla poprawy warunków ich życia i zrównoważonego rozwoju
- dyrektywa Rady nr 91/271/EWG, z 21 maja 1991 r. w sprawie oczyszczania ścieków komunalnych
- dyrektywa nr 96/62/WE Rady z 27 września 1996 r. w sprawie oceny i zarządzania jakością otaczającego powietrza

**b. Dokumenty o znaczeniu krajowym:**

- Polityka ekologiczna Państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016

**c. Dokumenty o znaczeniu regionalnym:**

- Strategia rozwoju województwa lubuskiego

W ramach celu strategicznego dotyczącego ochrony środowiska planuje się:

- obniżenie wielkości emisji substancji zanieczyszczających do powietrza zapewnienie skutecznych i efektywnych systemów zbierania i oczyszczania ścieków
- tworzenie sprawnych systemów gospodarowania odpadami komunalnymi

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa

Założeniem dokumentu dotyczącym ochrony środowiska jest realizacja zasady zrównoważonego rozwoju poprzez ochronę i wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego

### **3.5. Przewidywane znaczące oddziaływania na obszar Natura 2000 oraz na środowisko**

**a. Obszary Natura 2000**

Analizowany teren znajduje się w obszarze ochrony Natura 2000 „Pojezierze Sławskie” PLB300011. Obszar leży na Pojezierzu Sławskim i stanowi mozaikę jezior, pól uprawnych i dużych kompleksów leśnych. Występuje tu bogactwo form rzeźby polodowcowej. Jeziora są płytkie i silnie zeutrofizowane. Rzeki i kanały odwadniające należą do systemu wodnego Obry. Wzdłuż kanałów, grobli i rowów melioracyjnych występują zadrzewienia wierzbowo-topolowe i olchowe. Pierwotne, wielogatunkowe lasy liściaste i mieszane zostały zastąpione lasami sosnowymi. Szczególnie charakterystycznym zbiorowiskiem leśnym na tym obszarze są acidofilne dąbrowy, natomiast dominującym typem siedliskowym lasów są: bór mieszany świeży i bór świeży. Tereny rolnicze urozmaicają liczne zadrzewienia kępowe. Obniżenia terenowe zajmują wilgotne, żyzne łąki, z dominacją szuwaru turzycowego. Łąki i torfowiska mają dużą wartość przyrodniczą, są interesujące florystycznie z wieloma rzadkimi gatunkami w skali regionalnej i krajowej, w tym prawnie chronione w Polsce, m.in. halofity. Dobrze wykształcone i zachowane są także zbiorowiska roślin wodnych. Występuje co najmniej 21 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 3 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK).

Najbliższy obszar Natura 2000 chroniący obszary siedliskowe – „Żurawie Bagno Sławskie” PLH080047 – znajduje się w odległości ok. 6km. Obszar obejmuje dwa torfowiska przedzielone wąskim pasem lasu liściastego przylegające do północno-zachodniego brzegu Jeziora Sławskiego. Obszar otaczają lasy iglaste, a od południa także liściaste. Lasy iglaste to gospodarcze monokultury sosnowe, a lasy liściaste to głównie łęg jesionowo-olszowy, a od południa i południowego wschodu torfowisk ols porzeczkowy. Obszar ma duże znaczenie dla zachowania torfowisk alkalicznych - siedliska z Załącznika Dyrektywy Siedliskowej oraz stosunkowo licznej populacji lipiennika.

## **b. Obszar chronionego krajobrazu**

Najbliższy Obszar Chronionego Krajobrazu to Pojezierze Sławsko- Przemieńskie. Granica obszaru chronionego przebiega oddaleniem ok. 720m. Utworzony rozporządzeniem nr 3 Wojewody Lubuskiego z 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 9, poz.172, ze zmianami). Wyznaczony obszar charakteryzuje się dużym udziałem terenów leśnych i rozległymi powierzchniami wodnymi z bogatą florą i fauną, narażoną na silną presję turystyki i rekreacji wskutek lokalizacji licznych obiektów i ośrodków związanych z obsługą turystyki.

## **c. Rezerwat przyrody**

Najbliższymi rezerwatami przyrody są: Jezioro Święte i Mesze. Rezerwat wodny Jezioro Święte o powierzchni ok. 19 ha ustanowiony został w celu ochrony zarastającego jeziora zasilanego wodami podziemnymi oraz charakterystycznych zbiorowisk i stanowisk rzadkich gatunków roślin wodnych. Rezerwat Mesze o ok. 19 ha ustanowiony został w celu ochrony zarastającego jeziora z charakterystycznymi zespołami oraz rzadkimi gatunkami roślin wodnych i bagiennych. Oba rezerваты oddalone są o ok. 10km.

## **d. Użytki ekologiczne**

Najbliższymi użytkami ekologicznymi są Myszowskie Bagno i Łąka Kochana. Użytki te stanowią siedliska przyrodnicze i stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków, którego celem jest ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodnych typów siedlisk – łąka torfowiskowa z sukcesją olszową oraz miejsce częstego bytowania żurawi. Ponadto na terenie Myszowskiego Bagna zaobserwowano stanowisko wełnianki, rosiczki i bagna zwyczajnego. Omawiane użytki ekologiczne oddalone od terenu objętego projektem planu o ok. 5km.

### **3.6. Zalecenia na podstawie analizy obszaru i opracowania ekofizjograficznego istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu**

- Funkcja mieszkaniowa powinna rozwijać się w bliskości terenów zainwestowanych.
- Należy minimalizować uciążliwości obszarów zantropogenizowanych na środowisko przyrodnicze w oparciu o zrównoważony rozwój i ład przestrzenny.
- Ład przestrzenny powinien być uzyskany poprzez wysokie walory estetyczne, funkcjonalne oraz logikę, czytelność i jasność struktur przestrzennych, jak i ich zharmonizowanie z przyrodą, wysoką użyteczność i efektywność zagospodarowania.

- Obszar gminy powinien w przyszłości pełnić głównie funkcje przyrodnicze, rolnicze oraz w ograniczonym zakresie funkcje mieszkaniowe i gospodarcze.
- Należy dążyć do zmniejszenia tak zwanej „niskiej emisji” wpływającej na zanieczyszczenie powietrza poprzez stosowanie niskoemisyjnych źródeł i wysokosprawnych urządzeń grzewczych
- Na terenach wiejskich konieczna jest budowa sieci kanalizacyjnych zakończonych wysokosprawnymi oczyszczalniami ścieków (koniecznie z systemami redukcji związków azotu i fosforu).
- Należy dążyć do popularyzacji małych oczyszczalni przydomowych na terenach o zabudowie rozproszonej.
- Należy określić minimalną powierzchnię biologicznie czynną w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu.
- Należy maksymalnie chronić i wzbogacać istniejącą zielenią.
- Nie należy dopuścić lokalizacji obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **4. USTALENIA PLANU**

##### ***Przeznaczenie terenów***

**§ 4.** *W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenu:*

- 1) *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – MN;*
- 2) *tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczone na rysunku symbolem – UMN;*
- 3) *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – MW;*
- 4) *tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem – ZR;*
- 5) *tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolem – E;*
- 6) *tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDW.*

#### **ROZDZIAŁ 3**

##### ***Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego***

**§ 5.** *Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-18, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.*

#### **ROZDZIAŁ 4**

##### ***Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego***

**§ 6. 1** *W celu utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez:*

- 1) *prawo wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych związanych z realizacją ustaleń niniejszej uchwały z obowiązkiem realizacji nasadzeń kompensacyjnych;*
- 2) *zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zgodnie z przepisami odrębnym, za wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej.*

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UMN, ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW, ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 7.** Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

## **ROZDZIAŁ 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 8.** Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

## **ROZDZIAŁ 7**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 18m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;
- 3) minimalne powierzchnie działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **ROZDZIAŁ 8**

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

**§ 10. 1.** Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Nakaz zachowania odległości projektowanej zabudowy od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **ROZDZIAŁ 9**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 11.** Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **ROZDZIAŁ 10**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

**§12. 1.** Obszar objętym planem jest położony w obrębie:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: GZWP Nr 306 Zbiornik Wschowa;
- 2) obszaru specjalnej ochrony ptaków Pojezierze Sławskie oznaczone kodem PLB300011.

3. związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

## ROZDZIAŁ 11

**Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów.**

**§13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN 1-6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, wbudowane do maks. 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) prawo do lokalizacji jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oraz jednego wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 25 – 45°;
- 5) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego na wysokości maks. 0,9 m, wysokość okapu maks. 4,0 m, a wysokość do kalenicy maks. 10 m;
- 6) dla budynków gospodarczych i garażowych maks. wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 7) dla budynków gospodarczych i garażowych krycie dachem symetrycznie dwu i wielospadowym, o kącie nachylenia połaci jak dla budynku mieszkalnego;
- 8) min. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,0; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maks. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) max. powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) min. powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) lokalizację min. 1 stanowiska parkingowego łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie parkingu terenowego;
- 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800m<sup>2</sup>;
- 14) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

**§14.** Dla terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej takiej jak, pensjonaty, hotele, gastronomia, handel;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkania wbudowane do maks. 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) prawo do lokalizacji jednego wolno stojącego budynku usługowego lub usługowo - mieszkalnego oraz jednego wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 25 – 45°;
- 5) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego lub usługowego na wysokości maks. 0,9 m, wysokość okapu maks. 4,0 m, a wysokość do kalenicy maks. 10 m;
- 6) dla budynków gospodarczych i garażowych maks. wysokość 6m do kalenicy;
- 7) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych krycie dachem symetrycznie dwu i wielospadowym, o kącie nachylenia połaci jak dla budynku mieszkalnego;
- 8) min. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,0; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maks. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) max. powierzchnię zabudowy na 35% powierzchni działki budowlanej;
- 11) min. powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;



- 12) lokalizację min. 1 stanowiska parkingowego łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie działki budowlanej, oraz min. 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie parkingu terenowego;
- 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>;
- 14) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

**§15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, wbudowane do maks. 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) prawo do lokalizacji jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) prawo do realizacji garaży podziemnych;
- 5) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 25 – 45°;
- 7) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego na wysokości maks. 0,9 m, wysokość okapu maks. 10,0 m, a wysokość do kalenicy maks. 14 m;
- 8) min. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,0; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maks. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) max. powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) min. powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) lokalizację min. 1 stanowiska parkingowego łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie parkingu terenowego;
- 13) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

**§16.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZR 1-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi sportu,
  - b) usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;
- 3) prawo do lokalizacji wieży widokowej o maks. wysokości 40m, w obrębie linii zabudowy;
- 4) prawo budowy wiat w obrębie linii zabudowy, z zachowaniem wysokości do kalenicy maks. 6,0 m, oraz z obowiązkiem krycia dachami dwu i wielospadowymi o kącie nachylenia połaci 25 – 45°;
- 5) prawo do realizacji ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk, obiektów małej architektury, pomników oraz dróg pieszych;
- 6) min. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,0; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maks. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% w stosunku do powierzchni działki;
- 9) obowiązek przeznaczenia min. 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§17.** Dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) prawo budowy w obrębie terenu obiektu stacji transformatorowej o wysokości maks. 3,0m;
- 2) wskazanie do realizacji kontenerowych stacji transformatorowych;
- 3) min. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,0; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 4) maks. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 6) obowiązek przeznaczenia min. 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§18.** Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, miejsc postojowych, chodników i dróg rowerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

## **ROZDZIAŁ 12**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

**§19.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) docelowe zasilenie w gaz z projektowanych podziemnych gazociągów, do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystanie zbiorników na gaz ciekły;
- 6) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 7) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nn i Sn prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych wywożonych do oczyszczalni ścieków, docelowo zaś do systemu kanalizacji sanitarnej, który docelowo zostanie przekazany na rzecz gminy;
- 10) obowiązek likwidacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe po przyłączeniu do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 11) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu, który docelowo zostanie przekazany na rzecz gminy;
- 12) do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności lub wykorzystywać alternatywne źródła energii, np. ogniwa fotowoltaiczne, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz pomp ciepła wymagających odwiertów głębinowych;
- 13) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 14) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

## 5. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA I KOMPENSACJI.

W ramach oceniania możliwego oddziaływania na środowisko należało rozważyć wpływ realizacji poszczególnych ustaleń projektu planu na środowisko. Wprowadzenie zmian ustaleń przebadano dla kolejnych elementów środowiska: różnorodność biologiczną, zdrowie ludzi, zwierzęta, rośliny, jakość wód, jakość powietrza, powierzchnię terenu, krajobraz, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne oraz obszary Natura 2000.

Analizę i ocenę oddziaływań przeprowadzono określając skalę wpływu. Wyróżniono wpływ negatywny mały (-1), średni (-2) i znaczący (-3), wpływ pozytywny (1) lub brak wpływu (0). Poprzez wpływ negatywny mały należy rozumieć typowe, nieznaczące w skali lokalnej przekształcenia badanych komponentów środowiska. Poprzez wpływ negatywny średni należy rozumieć zagrożenie, które wpłynie na pogorszenie komponentów środowiska i wiązać się będzie z dość znacznymi przekształceniami w terenie. Znaczący wpływ spowoduje radykalne zmiany w środowisku, które wiązać się będą z istotnym pogorszeniem środowiska. Wpływ pozytywny oznaczać będzie poprawę warunków środowiskowych, natomiast brak wpływu oznacza, iż zapisy planu nie spowodują zmian w elementach środowiska.

Przeznaczenie terenu w planie miejscowym	Elementy środowiska												
	Natura 2000	Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Woda	Powietrze	Powierzchnia ziemi	Krajobraz	Klimat	Zasoby naturalne	Zabytki	Dobra materialne
MN	-2	-1	-1	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0
UMN	-2	-1	-1	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0
MW	-2	-1	-1	-2	-2	-1	-1	-1	-2	-1	0	0	0
ZR	1	1	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0
E	-1	-1	0	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0
KDW	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0

Analizując zanotowane w tabeli wyniki przeprowadzonej oceny wpływu realizacji projektu planu na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego należy stwierdzić, że planowane zmiany funkcji i zagospodarowania terenu na obszarach objętych projektem planu nie spowodują znacznej ingerencji i nie spowodują radykalnych zmian w środowisku przyrodniczym, skutkujących jego pogorszeniem. Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowane zmiany będą mieć wpływ, w różnym zakresie, na niektóre komponenty środowiska, lecz nie będzie to oddziaływanie znaczące. Ze względu na specyfikę i wielkość obszaru każde działanie planistyczne będzie miało w różnych zakresach jednocześnie pozytywne, jak małe i średnie negatywne oddziaływanie. Nie prognozuje się negatywnego wpływu na zabytki, zasoby naturalne i dobra materialne.

## **5.1. Wpływ na różnorodność biologiczną**

Analizowany obszar jest jednorodny pod względem bioróżnorodności. Pomimo, iż teren stanowi ekoton pomiędzy ekosystemem pól uprawnych i lasu, charakteryzuje się raczej ograniczoną bioróżnorodnością. Różnorodność obniżają stare, jednolite drzewostany sosnowe z niewielką domieszką brzozy oraz tereny zadarnione. Istotne jest jednak, że teren znajduje się w otoczeniu kompleksów leśnych oraz pola uprawnego w niedalekiej odległości od zbiornika wodnego. Należy zatem założyć, iż może być miejscem wędrówek zwierzyny. Przekształcenia terenu spowodują lokalne zmiany w zakresie bioróżnorodności terenu. Plan w celu ochrony różnorodności biologicznej nakazuje utrzymanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i wielorodzinnej (MW)- 30%, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (UMN)- 35%, dla terenów zieleni urządzonej (ZR)- 60%, dla terenów infrastruktury technicznej (E)- 20%. Dopuszcza się prawo wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych związanych z realizacją ustaleń planu. Jako rekompensatę nakazuje się nasadzenia kompensacyjne, co zapobiegnie ubytkowi roślinności istotnej dla utrzymania bioróżnorodności. Projekt planu dopuszcza zabudowanie znacznej powierzchni terenów dotychczas przyrodniczo aktywnych i otwartych. Wpłynie to negatywnie na możliwość migracji zwierząt i wymianę gatunkową. W celu ograniczenia negatywnego wpływu zabudowy, zaleca się, by tereny zieleni urządzonej pozostawić otwarte, a przy grodzeniu terenów zabudowy mieszkaniowej stosować ogrodzenia ażurowe z niskim podmurowaniem, umożliwiające przemieszczanie się mniejszych zwierząt. Zaleceniem jest również prowadzenie wszelkich prac budowlanych, mogących powodować znaczne natężenie hałasu, poza okresem lęgowym zwierząt. Jest to istotne zwłaszcza w kontekście ochrony ptactwa w obszarze Natura 2000. Negatywne oddziaływanie na bogactwo ekosystemu może zostać znacznie ograniczone lub wręcz zniwelowane poprzez odpowiedni dobór roślin przy urządzeniu ogródków przydomowych i terenów zieleni urządzonej. Nie przewiduje się, by projekt planu znacząco ingerował w siedliska dziko występujących roślin i grzybów oraz dziko żyjących zwierząt.

Trwałość procesów przyrodniczych zależy od równowagi ekologicznej i odporności środowiska na zmiany. Utrzymanie ciągłości procesów nie musi oznaczać zakazu użytkowania gruntów przyrodniczych lub ingerowania w ekosystemy. Istotą jest regulowanie relacji pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi a rozwiązaniami urbanistycznymi. Ingerencja nie może jednak przekraczać zdolności do samooczyszczania się i regeneracji środowiska oraz zapewniać wymianę gatunkową. Przyjęte w planie rozwiązania mogą w pewnym stopniu utrudniać zachowanie trwałości procesów przyrodniczych, zwłaszcza w kontekście migracji zwierząt, roślin i grzybów. Zaleca się stosowanie zabiegów, które będą minimalizować ingerencję i wspierać możliwość regeneracji środowiska. Nie wprowadza się ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na trwałość procesów przyrodniczych poza terenami objętymi planem, tj. lasów, zbiorników wodnych, zadrzewień przydrożnych i przywodnych.

## **5.2. Wpływ na zdrowie ludzi**

Ustalenia nie przewidują budowy obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i stanowiących uciążliwość dla ludzi. Wprowadzenie w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej jest potencjalnym źródłem zanieczyszczeń lotnych, ciekłych, odpadów i pól magnetycznych. Dopuszczenie funkcji usługowej jest dodatkowo źródłem hałasu. W zależności od rodzaju usług, po realizacji planu można

spodziewać się emisji hałasu, związanej z pracą urządzeń technicznych oraz zwiększonym ruchem pojazdów obsługujących przedsiębiorstwa. Prognozuje się jednak, że projektowane przeznaczenie usługowe ze względu na niewielką skalę oraz charakter funkcji nie będą stanowiły uciążliwości dla sąsiednich budynków. Wprowadza się zapis dotyczący ograniczania uciążliwości poprzez dopuszczalny poziom hałasu- jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ponadto teren z dopuszczeniem usług znajduje się w sąsiedztwie drogi powiatowej, zatem niewielkie zwiększenie natężenia hałasu nie będzie odczuwalne. Na pozostałych terenach wprowadza się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Nie przewiduje się emisji odorów, mogących stanowić uciążliwość dla mieszkańców sąsiednich zabudowań. Należy zauważyć, iż budowa nowych obiektów stworzy miejsca pracy, przyczyniając się do poprawy jakości życia mieszkańców gminy.

Powstanie nowych zabudowań mieszkalnych oraz dróg dojazdowych przyczyni się do zwiększenia ruchu komunikacyjnego zarówno w trakcie jak po budowie obiektów. Skutkować to będzie zwiększeniem natężenia hałasu oraz zanieczyszczeń lotnych. Konieczne jest zatem zaprojektowanie efektywnego systemu komunikacyjnego zapewniającego bezpieczeństwo ruchu, dojazd do działek budowlanych i ograniczenie powierzchni zajętych pod drogi. Zaleca się również tworzenie spowalniaczy, które przyczynią się do zmniejszenia prędkości samochodów poruszających się po projektowanych drogach.

Dla wszystkich terenów, na których projektowana jest zabudowa, określono nakaz odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych wywożonych do oczyszczalni ścieków, docelowo zaś do systemu kanalizacji sanitarnej. Wprowadza się również obowiązek likwidacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe po przyłączeniu do systemu kanalizacji sanitarnej. Zapobiegnie to ryzyku skażenia gruntów ściekami i bakteriami. Ustalono również nakaz stosowania systemów grzewczych opartych na paliwach płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności. Dopuszcza się możliwość wykorzystania alternatywnych źródeł energii, określając rodzaj źródeł np. ogniwa fotowoltaiczne, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz pomp ciepła wymagających odwiertów głębinowych. Możliwe negatywne oddziaływania związane z energetyką solarną należy minimalizować stosując panele posiadające białe granice i białe paski podziału oraz warstwę antyrefleksyjną, pokrywającą szklaną warstwę panelu. Lokalne podwyższenie hałasu, spowodowane przez pracę inwerterów nie będzie przekraczało dopuszczalnych norm hałasu i nie wykroczy poza granice działki inwestycyjnej. Zabiegi te mają na celu ochronę jakości powietrza i ograniczenie niskiej emisji.

Plan przewiduje odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów leśnych poza obszarem objętym opracowaniem na 12,0m, zgodnie z zasadami ochrony przeciwpożarowej.

### **5.3. Wpływ na faunę i florę**

Roślinność na analizowanym terenie stanowi głównie zbiorowiska boru świeżego z dominacją sosny i domieszką brzozy, a także zakrzaczenia i zadarnienie w części centralnej. Negatywne oddziaływanie na roślinność związane będzie przede wszystkim z zabudowaniem i utwardzeniem części terenu. Plan dopuszcza prawo wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych związanych z realizacją ustaleń planu. Nakazuje się jednak realizację nasadzeń kompensacyjnych. Przy odpowiednim doborze roślin możliwe jest zwiększenie różnorodności gatunkowej i zwiększenie odporności roślinności na

szkodliwe czynniki. Po realizacji zapisów planu pojawią się gatunki roślinności ruderalnej. Istotny z punktu widzenia wpływu na faunę i florę jest sposób zagospodarowania terenów zieleni urządzonej. Zaleca się utrzymanie flory zbliżonej do naturalnej przy minimalnym stopniu przekształceń lub wprowadzenie bogatej, zróżnicowanej roślinności zgodnej z obecnym siedliskiem. Plan przewiduje odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów leśnych poza obszarem objętym opracowaniem na 12,0m.

W trakcie prowadzenia robót budowlanych może nastąpić oddziaływanie na faunę związane z hałasem. Będzie to jednak oddziaływanie czasowe i ustanie po zakończeniu prac. Nie prognozuje się, by dalsze użytkowanie ze względu na charakter generowało hałas istotny dla zwierząt. Kluczowe dla możliwości przemieszczania się zwierząt będzie grodzienie nieruchomości. Dotychczas otwarte przestrzenie zostaną ogrodzone. Zaleca się stosowanie ażurowych ogrodzeń umożliwiających wędrówki mniejszych zwierząt oraz pozostawienie terenów ZR otwartych. Projektowane zagospodarowanie nie będzie miało znaczenia dla tras migracyjnych i miejsc lęgowych ptactwa, zatem nie zachodzi konflikt z założeniami projektu z obowiązującą formą ochrony Natura 2000. Możliwe negatywne oddziaływania związane z możliwością lokalizowania ogniw fotowoltaicznych to przede wszystkim kolizje ptactwa z panelami i oślepienie odbiciem słońca w panelach. Dla zminimalizowania negatywnego oddziaływania instalacji fotowoltaicznych należy stosować panele posiadające białe granice i białe paski podziału oraz warstwę antyrefleksyjną, pokrywającą szklaną warstwę panelu. Zapobiegnie to ryzyku kolizji ptactwa z panelami oraz ograniczy oślepiający odbłask.

Ponadto na terenie zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz określa minimalne powierzchnie biologicznie czynne dla każdej z funkcji. Określone w planie ustalenia w sposób bezpośredni i pośredni chronią faunę i florę umożliwiając zachowanie równowagi przyrodniczej.

#### **5.4. Wpływ na wody**

Plan nie wprowadza ustaleń mogących przyczynić się do zmiany stosunków wodnych, co mogłoby doprowadzić do przeobrażenia środowisk wodnych. Ustala się nakaz odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych wywożonych do oczyszczalni ścieków, docelowo zaś do systemu kanalizacji sanitarnej. Wprowadza się również obowiązek likwidacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe po przyłączeniu do systemu kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe w ramach terenu, odprowadzane będą do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych. Wyklucza się możliwość korzystania ze szczelnych zbiorników bezodpływowych ze względu na ochronę wód podziemnych. Zapobiegnie to ryzyku skażenia gruntów ściekami i bakteriami. Ustalenia planu pozwalają w pełni spełnić wymagania ustawowe regulowane przez Prawo Wodne art. 42 ust 3 i 4 w zakresie realizacji infrastruktury ściekowej. Zaleca się, by w czasie fundamentowania zabudowy ograniczyć kontakt z wodą gruntową. Zmiany jakie wystąpią w zakresie wód to zwiększenie spływu powierzchniowego związane z utwardzeniem części terenu. Powiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę wiązać się będzie ze zwiększeniem zapotrzebowania na wodę. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu gminnego. Inwestor posiada warunki techniczne, zgodnie z którymi planowane jest zaopatrzenie całego osiedla w wodę z sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Warunki zakładają przyłączenie terenu do nowobudowanej sieci wodociągowej lub alternatywnie zasilenie działki z istniejącego systemu w ul. Ptasiej lub ul. Głogowskiej w m. Sława. Przyłączenie do nowobudowanej sieci kanalizacyjnej może nastąpić po wykonaniu inwestycji aglomeracyjnej,

do tego czasu konieczne jest korzystanie ze wskazanych alternatywnych sposobów odprowadzania ścieków. Zarówno system kanalizacji jak wodociąg docelowo zostanie przekazany na rzecz gminy. Realizacja projektu planu nie stanowi zagrożenia dla spełnienia celów środowiskowych jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.

Ze względu na uregulowanie kwestii gospodarki wodno-ściekowej oraz niski poziom wód gruntowych zakłada się, że wpływ antropopresji na tereny nie będzie miał wpływu na wody gruntowe, ciekły i zbiorniki wodne. Spływ wód odbywać się będzie w kierunku północno-wschodnim, zatem nie zachodzi ryzyko zanieczyszczenia wód jeziora Pluszno i degradacji ekosystemów hydrogenicznych. Stan ilościowy i jakościowy wód podziemnych jest niezagrażony, a przewidywane niewielkie zapotrzebowanie na wodę nie wpłynie na pogorszenie stanu ilościowego.

### **5.5. Wpływ na jakość powietrza**

Nie prognozuje się znacznego oddziaływania na jakość powietrza po realizacji planu. Największy wpływ dla czystości powietrza będzie związany z ruchem komunikacyjnym na drogach po realizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Ilość wprowadzanych zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego nie będzie znacząco wpływać na obniżenie jakości powietrza. Eliminowany jest również problem tzw. niskiej emisji, pochodzącej z ogrzewania domostw. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w oparciu o systemy grzewcze bazujące na paliwach płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności. Dopuszcza się również korzystanie z alternatywnych źródeł energii. Określa się również rodzaj dopuszczonych alternatywnych źródeł, wykluczając te, które mogą mieć negatywny wpływ na środowisko. Plan nie zakłada możliwości lokalizowania przedsięwzięć mogących stanowić ryzyko dla czystości atmosfery.

### **5.6. Wpływ na klimat**

Skala i charakter projektowanych funkcji pozwalają stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie wprowadzi negatywnego oddziaływania na klimat. Realizacja nowej zabudowy spowoduje emisję do atmosfery niewielkich ilości zanieczyszczeń energetycznych i komunikacyjnych. Zmiany te nie będą odczuwalne w kontekście stosunków klimatycznych. Nie stanowią one zagrożenia dla bioróżnorodności oraz gatunków roślin występujących na analizowanym terenie i w jego sąsiedztwie.

Planowane w ramach realizacji planu prace związane z budownictwem usługowym lub mieszkaniowym oraz infrastrukturalnym, mogą wymagać adaptacji na poszczególnych etapach inwestycji do zmieniających się czynników klimatycznych. Są to m. in. wzrost średniej temperatury powietrza, wzrost opadów, wzrost intensywności wiatrów, wzrost częstotliwości występowania temperatur ekstremalnych (wysokich i niskich). Na poszczególnych etapach procesu budowlanego tj. projektowania, budowy i dalej utrzymania budynków, skutki zmian klimatycznych mogą wymagać konieczności wprowadzenia już na etapie projektu uwzględnienia systemów chłodzenia w budynkach, sposobu odpowiedniego posadowienia budynków z uwagi na osiadanie, przemarzanie czy dostosowania systemów odprowadzających wodę. Na etapie budowy może nastąpić wzrost kosztów inwestycyjnych wywołanych przede wszystkim wzrostem opadów oraz temperaturą, które to mogą przyczynić się do zalewania budów i osunięć, doboru droższych materiałów odpornych na ekstremalne

temperatury, organizację odpowiednich zabezpieczeń dla składowanych materiałów budowlanych przed skutkami pogodowymi. Podczas użytkowania obiektów dodatkowe koszty mogą być związane z modernizacją systemów wentylacyjnych, usuwaniem zapleśnień i szkód wynikających z szybkiego zużycia materiałów, również wzmocnień konstrukcyjnych oraz ubezpieczenia budynków. W ramach adaptacji do zmian klimatu korzystne byłoby tworzenie zielonej infrastruktury oraz wykorzystanie lokalnych, alternatywnych źródeł energii bezpiecznych dla środowiska.

Nie przewiduje się by zmiany klimatu miały znacząco wpłynąć na postanowienia planu. W analizowanym terenie zachodzi ryzyko wystąpienia ekstremalnych sytuacji pogodowych, m.in. trąb powietrznych, suszy powodującej zagrożenie pożarowe, gradobicia, ulewnych deszczy. W tych sytuacjach można jedynie ograniczać skutki zjawiska pogodowego adaptując projekt budynku do tendencji zmian klimatu i poprawnie wykonując prace budowlane z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości uwzględniające ekstremalne obciążenie wiatrem, obciążenie śniegiem, różnice temperatury oraz wahania poziomu wód gruntowych. W przypadku zagrożenia wystąpienia zagrożenia trąbą powietrzną lub pożarem lasu rozwiązaniem jest przygotowanie pomieszczeń zapewniających mieszkańcom bezpieczeństwo.

Ze względu na rozmiar przedsięwzięcia nie prognozuje się, by realizacja planu miała w sposób znaczący łagodzić lub zaostrzać zmiany klimatyczne. Utrzymanie oraz uzupełnienie zadrzewień może sprzyjać łagodzeniu klimatu. Zachowanie zadrzewień wpłynie m.in. na obniżanie temperatury i wzrost wilgoci powietrza, wyciszenia wiatrów. Przyczyni się to również do pochłaniania gazów cieplarnianych emitowanych przez projektowaną zabudowę.

### **5.7. Wpływ na powierzchnię terenu**

Planowane zmiany mogą spowodować czasowe negatywne oddziaływanie i przekształcenia powierzchni ziemi. W trakcie realizacji inwestycji, a zwłaszcza podczas wykonywania fundamentów pod nowe budynki, wykopów pod parkingi i drogi dojazdowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej przekształcona zostanie wierzchnia powierzchnia ziemi. Działanie to nie będzie miało jednak znaczenia dla stabilności i jakości gruntu. Zakazuje się w korzystania z pomp ciepła, wymagających odwiertów głębinowych.

### **5.8. Wpływ na krajobraz**

Realizacja ustaleń projektu planu przyczyni się do zmian w krajobrazie. Teren dotychczas otwarty, przyrodniczy zostanie zagospodarowany w kierunku zabudowy mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej. Urządzone zostaną również drogi. Plan w celu ochrony krajobrazu typowego dla stref przejściowych pomiędzy kompleksami leśnymi i polami uprawnymi dopuszcza wycinkę drzew jedynie w niezbędnym zakresie. Nakazuje również kompensacje w postaci nowych nasadzeń. Zaleca się utrzymanie flory zbliżonej do naturalnej przy minimalnym stopniu przekształceń lub wprowadzenie bogatej, zróżnicowanej roślinności zgodnej z obecnym siedliskiem. Zagwarantuje to możliwość zachowania charakterystycznych cech krajobrazu. Największe zmiany będą wynikały z realizacji budynków wielorodzinnych na terenie MW. Plan szczegółowo określa wysokość budynków, rodzaj dachu i nachylenie połaci dachowych, wskaźnik intensywności zabudowy oraz zasady sytuowania nośników reklamowych. Dodatkowo od strony dróg plan ustala obowiązującą linię zabudowy, która wyznaczać będzie umiejscowienie projektowanych budynków.



Zapewni to ujednoczenie projektowanej zabudowy i ładu przestrzenny. Przy realizacji zabudowy zaleca się stosownie stonowanych barw elewacji oraz elementów o wysokich walorach estetycznych.

### **5.9. Wpływ na zasoby naturalne**

Na analizowanym obszarze nie ma obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Nie występują również grunty chronione przez ustawę o gruntach rolnych i leśnych. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania w tym zakresie.

### **5.10. Wpływ na zabytki**

Na analizowanym obszarze nie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską. Nie prognozuje się zatem wpływu realizacji założeń planu w tym zakresie. Nie przewiduje się także negatywnego wpływu na ekspozycję panoramy. Oddalenie obszaru objętego planem od terenów o zabytkowym układzie urbanistycznych oraz oddzielenie tych terenów przez kompleks leśny gwarantuje zachowanie walorów historycznych i zabytkowych. Plan nie zaburza również osi ekspozycyjnych i widokowych.

### **5.11. Wpływ na dobra materialne**

Realizacja projektu planu nie spowoduje oddziaływania na dobra materialne.

### **5.12. Wpływ na formy ochrony przyrody**

Zadaniem planu miejscowego jest ograniczanie negatywnego oddziaływania na obszary chronione poprzez wprowadzanie zasad ochrony środowiska, ograniczanie wpływu projektowanego zagospodarowania oraz rekompensację negatywnych działań. Ze względu na skalę i charakter przedsięwzięcia nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Oddziaływanie w żadnym zakresie nie będzie znaczące, a prognozowane małe i średnie oddziaływanie będzie miało niewielki zasięg.

### **5.13. Wpływ na obszary Natura 2000**

Obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w zasięgu obszarów chronionych - obszaru specjalnej ochrony ptaków Pojezierze Sławskie oznaczonego kodem PLB300011. Zapisy planu wprowadzają ograniczenia dotyczące rodzaju i skali planowych przedsięwzięć oraz stara się do minimum ograniczyć wszelkie zainwestowanie mogące przyczynić się do znacznego oddziaływania na chronione obszary. Nie zakłada się, by planowane przedsięwzięcie miało znacząco wpływać na trasy migracyjne i żerowiska ptaków objętych ochroną. Dla zachowania integralności i jakości obszaru konieczne jest zapewnienie ochrony przed umyślnym niszczeniem lub uszkodzaniem ich gniazd i jaj lub usuwania ich gniazd oraz umyślnego płoszenia ptaków, szczególnie w okresie lęgowym i wychowu młodych. Ponadto projekt planu zabrania lokalizowania elektrowni wiatrowych, które mogą przyczynić się do zmniejszania populacji ptaków wędrownych w wyniku

kolizji z rotorem. Do najważniejszych zagrożeń zgodnie z Planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pojezierze Sławskie zaliczono:

- Likwidację szuwarów na brzegach jezior,
- Intensyfikację turystyki nad jeziorem powodującą płoszenie ptaków,
- Zabudowa terenów położonych bezpośrednio nad jeziorami,
- Prace leśne prowadzone w sezonie lęgowym,
- Lokalizowanie elektrowni wiatrowych,
- Przesuszanie siedlisk,
- Sporty wodne,
- Wycinka lasów oraz dziuplastych drzew nad jeziorami,
- Tworzenie bariery poprzez grodzenie działek nad jeziorem.

Zagrożenia, które zostały zidentyfikowane w obszarze obejmującym teren objęty projektem planu to prowadzenie prac leśnych w sezonie lęgowym i wycinka drzew. Obszar objęty planem nie stanowi gruntów leśnych, nie będą zatem prowadzone prace leśne. Wycinkę drzew ogranicza się do minimum zapewniającego realizację inwestycji, a jako rekompensatę nakazuje się dodatkowe nasadzenia. Zakłada się, iż pozostawienie zieleni wysokiej przyczyni się do utrzymania właściwego stanu ochrony.

## 6. RODZAJE PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA

W prognozie oddziaływania na środowisko określono rodzaj wpływu:

- oddziaływań bezpośrednich rozumianych jako konsekwencja konkretnego zapisu;
- oddziaływań pośrednich rozumianych jako skutek zapisu, ale nie będący jego celem;
- oddziaływań wtórnych rozumianych jako konsekwencja odsunięta w czasie realizacji innych zapisów;
- oddziaływań skumulowanych rozumianych jako suma skutków różnych zapisów;
- oddziaływań krótkoterminowych rozumianych jako konsekwencji zadań występujących tylko w czasie realizacji i ustępujących po ich zakończeniu lub wynikających z przeznaczenia terenu, na którym jego funkcja jest realizowana przez krótki okres czasu
- oddziaływań średnioterminowych rozumianych jako rodzące skutki ustępujące po realizacji wszystkich elementów koniecznych do ich ustania;
- oddziaływań długoterminowych rozumianych jako rodzących skutki utrzymujące się przez długi okres po zakończeniu realizacji planu
- oddziaływań stałych rozumianych jako rodzących skutki nie ustępujących po realizacji zapisów planu,
- oddziaływań chwilowych rozumianych jako utrzymujących się w bardzo krótkim czasie

Charakter oddziaływania	Elementy środowiska												
	Natura 2000	Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Woda	Powietrze	Powierzchnia ziemi	Krajobraz	Klimat	Zasoby naturalne	Zabytki	Dobra materialne
Bezpośrednie	x	x	x	x	x	x		x		x			

Pośrednie	x	x	x	x	x	x	x			x			
Wtórne													
Skumulowane	x	x					x			x			
Krótkoterminowe		x	x	x	x								
Średnioterminowe													
Długoterminowe		x		x		x	x			x			
Stałe	x	x	x	x	x				x				
Chwilowe	x		x	x	x		x	x					

**oddziaływania bezpośrednie** - związane będzie z wprowadzeniem zabudowy na tereny niezagospodarowane oraz realizacją infrastruktury technicznej.

**oddziaływania pośrednie** - zmiany polegać będą przede wszystkim na zmianie powierzchni ziemi, składu gatunkowego obszaru, pogorszeniu warunków infiltracji oraz zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej, zmianie mikroklimatu, klimatu akustycznego i aerosanitarnego oraz krajobrazu

**oddziaływanie stałe**- dotyczyć będzie przekształceń w powierzchni biologicznie czynnej i zmianie krajobrazu

**oddziaływania długo- i średnioterminowe** - to głównie zmiany w bioróżnorodności i składzie gatunkowym obszaru, zmiany w infiltracji wody oraz stanie powietrza i mikroklimatu

**oddziaływania krótkoterminowe i chwilowe** - dotyczyć będą głównie przekształceń powierzchni i hałasu w wyniku prowadzenia prac budowlanych i działalności usługowej

**oddziaływanie skumulowane** - realizacja planu wraz z potencjalnym oddziaływaniem terenów przyległych nie będzie znaczące. Sprowadzać się będzie do ograniczenia możliwości wymiany gatunkowej oraz zmniejszeniem terenów aktywnych przyrodniczo, mogących stanowić części korytarzy migracyjnych, zwiększenia zanieczyszczeń lotnych oraz zwiększeniem zagrożenia dla ilości i jakości wód (w wyniku poboru wody oraz odprowadzania zanieczyszczeń).

Oddziaływania w każdym zakresie będą minimalizowane poprzez ograniczanie, zapobieganie i rekompensowanie działań.

## 7. ANALIZA MOŻLIWYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie zmiany planu, pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są racjonalne. Wyznacza się tereny mieszkaniowe oraz mieszkaniowo- usługowe w terenach do tego predestynowanych w oparciu o efektywny system dróg oraz ład przestrzenny. Jest oto odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe zlokalizowane w pobliżu istniejących centrów oraz głównych dróg. Ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe projekt zmiany planu uszczegóławia zasady gospodarowania. Na etapie projektowania przeanalizowano odmienny sposób zagospodarowania terenów, w tym możliwość odstąpienia od sporządzania planu i pozostawienie terenów w obecnym użytkowaniu oraz wprowadzenie funkcji wyłącznie przyrodniczej. Wariant ten zakładał dolesienie terenu oraz

włączenie terenów do kompleksu leśnego znajdującego się na północy. Pomimo spełnienia wymagań ekologicznych, wariant ten nie zaspokajał potrzeb społecznych i ekonomicznych. Proponowany projekt jest optymalny pod względem zarówno środowiskowym, ekonomicznym i społecznym.

## **8. OGRANICZANIE WPŁYWU I KOMPENSACJA DZIAŁAŃ**

Projekt planu wprowadza działania mające na celu ograniczenie lub kompensację negatywnego oddziaływania. Ustalono m.in.:

- minimalną powierzchnię biologicznie czynną w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu,
- wskaźnik intensywności zabudowy i parametry zabudowy dotyczące gabarytów,
- plan zakłada, że należy maksymalnie chronić i wzbogacać istniejącą zieleń przez ograniczanie wycinki oraz utworzenie terenów zieleni urządzonej,
- określa się sposób odprowadzania ścieków oraz usuwanie odpadów, w sposób niezagrażający jakości wód,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- ponadto plan w ramach rekompensacji wprowadza zapis o dodatkowych nasadzeniach w przypadku dokonania niezbędnej wycinki drzew.

W prognozie zalecono również szereg zabiegów mających na celu ograniczenie i kompensację działań, m.in.:

- stosowanie ażurowych ogrodzeń,
- odpowiedni dobór roślin przy urządzeniu ogródków przydomowych i terenów zieleni urządzonej,
- tworzenie spowalniaczy na projektowanych drogach,
- utrzymanie zieleni zbliżonej do naturalnej na terenach zieleni urządzonej,
- ograniczenie kontaktu w wodą podczas fundamentowania,
- adaptowanie projektowanych budynków do tendencji zmian klimatu i stosowanie materiałów wysokiej jakości uwzględniające ekstremalne obciążenie wiatrem, obciążenie śniegiem, różnice temperatury oraz wahania poziomu wód gruntowych,
- stosowanie stonowanych barw elewacji i elementów zabudowy o wysokich walorach estetycznych.

## **9. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

Ze względu na rodzaj planowanych inwestycji nie zakłada się prowadzenia analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu. Wprowadzenie zmian nie spowoduje znaczących, negatywnych oddziaływań na środowisko lokalne ani na obszary ochrony przyrody i obszary Natura 2000. W związku z tym

inwestycja nie wymaga prowadzenia szczegółowych pomiarów zanieczyszczenia środowiska, wykraczających poza monitoring stanu sanitarnego powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych na poziomie regionalnym. Do czasu przyłączenia terenu do systemu kanalizacji sanitarnej konieczne jest prowadzenie ewidencji zbiorników bezodpływowych i prowadzenie kontroli ich eksploatacji przez samorząd.

## **10. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO**

Charakter i skala projektowanego przedsięwzięcia pozwala stwierdzić, że nie będzie występować oddziaływanie transgraniczne.

## **11. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono w celu analizy i oceny potencjalnych skutków środowiskowych realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania, jak również wskazanie rozwiązań alternatywnych oraz działań mających na celu eliminację, ograniczenie lub kompensację negatywnego wpływu na środowisko. Opracowanie analizuje i prognozuje stan środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń planu oraz możliwość i wielkość oddziaływania na środowisko realizacji zapisów. Ustalono wskazania do projektu na podstawie ekofizjografii oraz analizy terenu: funkcja mieszkaniowa powinna rozwijać się w bliskości terenów zainwestowanych, należy minimalizować uciążliwość obszarów zantropogenizowanych na środowisko przyrodnicze w oparciu o zrównoważony rozwój i ład przestrzenny, ład przestrzenny powinien być uzyskany poprzez wysokie walory estetyczne, funkcjonalne oraz logikę, czytelność i jasność struktur przestrzennych, jak i ich zharmonizowanie z przyrodą, wysoką użyteczność i efektywność zagospodarowania, obszar gminy powinien w przyszłości pełnić głównie funkcje przyrodnicze, rolnicze oraz w ograniczonym zakresie funkcje mieszkaniowe i gospodarcze, należy dążyć do zmniejszenia tak zwanej „niskiej emisji” wpływającej na zanieczyszczenie powietrza poprzez stosowanie niskoemisyjnych źródeł i wysokosprawnych urządzeń grzewczych, na terenach wiejskich konieczna jest budowa sieci kanalizacyjnych zakończonych wysokosprawnymi oczyszczalniami ścieków (koniecznie z systemami redukcji związków azotu i fosforu), należy dążyć do popularyzacji małych oczyszczalni przydomowych na terenach o zabudowie rozproszonej, należy określić minimalną powierzchnię biologicznie czynną w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu, należy maksymalnie chronić i wzbogacać istniejącą zieleń, nie należy dopuścić lokalizacji obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Następnie analizie poddano wpływ ustaleń na poszczególne komponenty środowiska: powietrze, klimat, wodę, powierzchnię terenu, faunę i florę, warunki akustyczne oraz pod kątem wpływu na bioróżnorodność, ludzi, krajobraz, dobra materialne, zasoby naturalne, zabytki i obszary chronione.

Wykorzystano metody polegające na szczegółowej analizie potencjalnego wpływu poszczególnych zapisów planu na środowisko z których wynika, iż funkcjonowanie środowiska nie stanowi problemu. Określono główne problemy ochrony środowiska realizowanego projektu, wśród których należy wymienić emisję zanieczyszczeń powietrza, skażenie gleb, zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych oraz degradację bioróżnorodności.

Ustalono, iż analizowany teren znajduje się w obszarze specjalnej ochrony Natura 2000- Pojezierze Sławskie. Obszar znajduje się poza zasięgiem innym form ochrony przyrody. Ustalenia planu są zgodne ze

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy. Warunki ekofizjograficzne nie stanowią bariery dla zmiany zagospodarowania terenu.

Kolejnym etapem prognozy było dokonanie oceny przewidywanych oddziaływań na środowisko. Można stwierdzić, że planowane zmiany funkcji i zagospodarowania terenu na obszarach objętych projektem planu nie spowodują znacznej ingerencji i nie spowodują radykalnych zmian w środowisku przyrodniczym, skutkujących jego pogorszeniem. Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowane zmiany będą mieć wpływ, w różnym zakresie, na niektóre komponenty środowiska, lecz nie będzie to oddziaływanie znaczące. Ze względu na specyfikę i wielkość obszaru każde działanie planistyczne będzie miało w różnych zakresach jednocześnie pozytywne, jak małe i średnie negatywne oddziaływanie. Nie prognozuje się negatywnego wpływu na zabytki, zasoby naturalne i dobra materialne. Określono rodzaj prognozowanych oddziaływań w podziale na oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, długo- i średnioterminowych, krótkoterminowych i chwilowych, stałych i czasowych oraz skumulowanych.

Ustalenia planu mające wpływ na zmiany w środowisku to m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady usytuowania obiektów, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przeprowadzono analizę rozwiązań alternatywnych. Ostatecznie przyjęto rozwiązania odpowiadające na problemy pojawiające się przy realizacji zapisów obowiązującego planu, zapewniające odpowiednią ochronę terenów o znaczeniu przyrodniczym przed degradacją. Ustalono zalecenia dla projektu planu mające na celu ograniczenie lub kompensację działań. Ustalono m.in.: minimalną powierzchnię biologicznie czynną w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu oraz wskaźnik intensywności zabudowy i parametry zabudowy dotyczące gabarytów. Plan zakłada, że należy maksymalnie chronić i wzbogacać istniejącą zieleni przez ograniczanie wycinki oraz utworzenie terenów zieleni urządzonej. Określa się sposób odprowadzania ścieków oraz usuwanie odpadów, w sposób niezagrażający jakości wód. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto plan w ramach rekompensacji wprowadza zapis o dodatkowych nasadzeniach w przypadku dokonania niezbędnej wycinki drzew. W prognozie zalecono również szereg zabiegów mających na celu ograniczenie i kompensację działań, m.in.: stosowanie ażurowych ogrodzeń, odpowiedni dobór roślin przy urządzeniu ogródków przydomowych i terenów zieleni urządzonej, tworzenie spawalniaczy na projektowanych drogach, utrzymanie zieleni zbliżonej do naturalnej na terenach zieleni urządzonej, ograniczenie kontaktu w wodę podczas fundamentowania, adaptowanie projektowanych budynków do tendencji zmian klimatu i stosowanie materiałów wysokiej jakości uwzględniające ekstremalne obciążenie wiatrem, obciążenie śniegiem, różnice temperatury oraz wahania poziomu wód gruntowych, stosowanie stonowanych barw elewacji i elementów zabudowy o wysokich walorach estetycznych. Ze względu na rodzaj planowanych inwestycji nie zakłada się prowadzenia analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu. Do czasu przyłączenia terenu do systemu kanalizacji sanitarnej konieczne jest prowadzenie ewidencji zbiorników bezodpływowych i prowadzenie kontroli ich eksploatacji przez samorząd.