

BURMISTRZ LUBNIEWIC



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBNIEWICE - REJON JEZIORA LUBIAŹ

Opracowała: mgr inż. Maria Ziemiecka

Architec

Pracownia Architektoniczno-Urbanistyczna
ARCHITEC Zofia Cytryna
ul. Obrońców Pokoju 69/6, 66-400 Gorzów Wlkp.

Gorzów Wlkp.
wrzesień 2012

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	4
1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania prognozy i powiązania z innymi dokumentami	4
1.2. Cel i zakres prognozy	6
1.3. Metodyka i materiały wejściowe uwzględnione przy sporządzaniu prognozy	7
2. PIS STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	9
3. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	31
3.1. Ocena stanu zasobów środowiska przyrodniczego	31
3.2. Ocena zagrożeń, odporności na degradację i zdolności do regeneracji	34
3.3. Ocena tendencji zmian w środowisku przy braku realizacji ustaleń projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	36
4. OCENA ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH I INNYCH USTALEŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	37
4.1. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ich wpływ na poszczególne elementy środowiska	37
4.2. Ocena zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym	45
4.3. Ocena zgodności z przepisami szczególnymi i przepisami prawa miejscowego w zakresie ochrony środowiska	48
4.4. Ocena ochrony zasobów i walorów środowiska kulturowego	49
4.5. Ocena skuteczności ochrony bioróżnorodności	49
5. OCENA PROPONOWANYCH W PROJEKCIE PLANU WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA	50
6. OCENA ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA, W TYM WPŁYWU NA ZDROWIE LUDZI, MOGĄCYCH POWSTAĆ NA TERENIE OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU I W ZASIĘGU JEGO ODDZIAŁYWANIA, W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ PLANU	51
7. OCENA POTENCJALNYCH SKUTKÓW TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	54
8. MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE	54

9. PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	55
10. ODNIESIENIE DO SZCZEGÓŁOWYCH ZAGADNIEŃ UJĘTYCH W PROGNOZIE WYNIKAJĄCYCH Z UZGODNIEŃ REGIONALNEGO DYREKTORA OCHRONY ŚRODOWISKA	55
11. ODNIESIENIE DO SZCZEGÓŁOWYCH ZAGADNIEŃ UJĘTYCH W PROGNOZIE WYNIKAJĄCYCH Z UZGODNIEŃ PAŃSTWOWEGO POWIATOWEGO INSPEKTORA SANITARNEGO	60
12. PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO, WNIOSKI	62
13. STRESZCZENIE PROGNOZY W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	63

SPIS RYSUNKÓW

- Rys. nr 1. Fragment mapy podziału Polski na jednostki fizyczno-geograficzne [J. Kondracki, 2002].
- Rys. nr 2. Fragment Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski.
- Rys. nr 3. Podział geomorfologiczny Niziny Wielkopolskiej [B. Krygowski, 1961].
- Rys. nr 4. Fragment Mapy Geologiczno-Gospodarczej Polski (Arkusz Krzeszycze, Arkusz Bledzew).

SPIS TABEL

- Tab. nr 1. Stopień przewidywanego oddziaływania planowanych funkcji na środowisko naturalne.

1. WSTĘP

Potrzeba opracowania prognozy do planu zagospodarowania przestrzennego wynika z:

- art. 17 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) wójt, burmistrz lub prezydent miasta „sporządza projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” oraz
- art. 51 ust. 1 w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.) - „organ opracowujący projekt dokumentu, o którym mowa w art. 46 lub 47, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko”.

Przedmiotem niniejszego opracowania, jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze, jakie mogą wywołać ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice - rejon Jeziora Lubiąż.

Obszary objęte planem położone są w powiecie sulęcińskim, w Gminie Lubniewice, w rejonie Jeziora Lubiąż:

- obszar nr 1 – w obrębie Lubniewice i Rogi – północna strona brzegu Jeziora Lubiąż o powierzchni 117 ha;
- obszar nr 2 – w obrębie Lubniewice – południowa strona jeziora Lubiąż o powierzchni 33 ha;
- obszar nr 3 – w obrębie Jarnatów – na południowy-zachód od jeziora Lubiąż – o powierzchni 34 m².

Obszary nr 1, 2 i 3 stanowią część Obszaru Chronionego Krajobrazu „9-Pojezierze Lubniewicko - Sulęcińskie”, który został powołany ze względu na szczególne walory przyrodnicze oraz walory estetyczne krajobrazu.

Obszary ww. leżą w granicach lokalnego korytarza ekologicznego „Doliny Lubniewki”, którego zasadniczym elementem jest rzeka Lubniewka z jeziorami: Lubniewsko, Lubiąż, Krajnik i Janie.

1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania prognozy i powiązania z innymi dokumentami

Niniejsza prognoza została opracowana w wyniku umowy pomiędzy Gminą Lubniewice, a Pracownią Architektoniczno-Urbanistyczną „ARCHITEC” Zofia Cytryna ul. Obrońców Pokoju 69/6 w Gorzowie Wlkp. zgodnie z zakresem określonym w uchwale Nr IX/62/2007 z dnia 14 listopada 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice - rejon Jeziora Lubiąż (zmienionej uchwałą Nr XVII/148/2008 z dnia 30 grudnia 2008 r.)

Podstawę prawną sporządzania prognoz oddziaływania ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze stanowi art. 51 oraz art. 52 i 53 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).

Prawidłowe przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko wymaga zastosowania przepisów innych ustaw i rozporządzeń, między innymi:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717);
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623);
- Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz.U. z 2012 r. poz. 145);
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266);
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz.U. z 2005 r. nr 236, poz. 2008);
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150);
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243);
- Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm.);
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568);
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826);
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. Nr 213, poz. 1397).

Polskie przepisy o ocenach oddziaływania na środowisko stanowią realizację dyrektywy Unii Europejskiej dotyczącej ocen planów i programów – 2001/42/EC. Uwzględnia ona także Konwencje EKG ONZ: o ocenach w kontekście transgranicznym – tzw. Konwencja z Espoo; o dostępie do informacji, udziale społeczeństwa oraz dostępie do sprawiedliwości w sprawach dotyczących środowiska – tzw. Konwencja z Aarhus.

Prognoza nawiązuje do opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla terenu Gminy Lubniewice – rejon Jeziora Lubiąż.

Dla okolicy terenu objętego przedmiotowym planem Gmina dysponowała prognozami sporządzonymi w roku 2010 (dla terenu cmentarza i zabudowy usługowej wraz z parkingami) i 2012 r. (dla terenu cmentarza i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) dla terenu położonego przy ul. Świerczewskiego w rejonie cmentarza w miejscowości Lubniewice.

1.2. Cel i zakres prognozy

Celem prognozy jest ustalenie, jakie skutki dla środowiska przyrodniczego oraz jakości życia mieszkańców będzie miała realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 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, prognoza oddziaływania na środowisko stanowi element procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy prognoza oddziaływania na środowisko zawiera:

- informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami – lit. a,
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy – lit. b,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania – lit. c,
- informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko – lit. d,
- streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym – lit. e.

Artykuł 51 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy zawiera wymagania, aby prognoza oddziaływania na środowisko określała, analizowała i oceniała:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu – lit. a,
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem – lit. b,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – lit. c,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu – lit. d,
- przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne – z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy – lit. e.

Artykuł 51 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy wymaga, aby prognoza przedstawiała:

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – lit. a,
- biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy – lit. b.

Artykuł 52 ust. 1 ww. ustawy określa, iż informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu w procesie opracowywania projektów dokumentów powiązanych z tym dokumentem.

Artykuł 52 ust. 2 ww. ustawy wskazuje, iż w prognozie oddziaływania na środowisko uwzględnia się informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już, dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania.

Zgodnie z art. 53 oraz art. 57 pkt 2 i art. 58 pkt 3 organ opracowujący projekt dokumentu uzgadnia z właściwymi organami, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, tj. z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska i państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z wykonaną prognozą oddziaływania na środowisko poddany jest opiniowaniu przez właściwe organy (art. 54 ust. 1). Ponadto organ opracowujący projekt dokumentu poprzez wyłożenie go do publicznego wglądu daje możliwość zapoznania się społeczeństwu z dokumentem planistycznym a tym samym wnoszenia uwag i wniosków.

1.3. Metodyka i materiały wejściowe uwzględnione przy sporządzaniu prognozy

Przy sporządzaniu przedmiotowego opracowania wykorzystano metodę oceny skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, składające się z:

- analizy środowiska przyrodniczego, przeprowadzonej w sposób kompleksowy metodami terenowymi i kameralnymi;
- oceny właściwej, przy użyciu podejścia systemowego.

Podstawowym założeniem opracowania jest traktowanie środowiska jako systemu, którego elementy są ze sobą wzajemnie powiązane i zachodzą między nimi określone relacje.

Wykorzystano również dostępne materiały kartograficzne, opracowania dotyczące środowiska przyrodniczego oraz dokumenty planistyczne terenu objętego opracowaniem oraz jego otoczenia, a w szczególności:

- Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice – rejon Jeziora Lubiąż, wraz z załącznikiem – rysunkiem projektu planu na mapie w skali 1 : 1000.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubniewice przyjętego uchwałą Nr XVI/125/2000 Rady Miasta i Gminy Lubniewice dnia 28.06.2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice.
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Lubniewice – rejon Jeziora Lubiąż.
- Prognozę ustaleń projektu planu sporządzoną na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXVII/225/2010 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenu położonego przy ul. Świerczewskiego
- Prognozę ustaleń projektu planu (w trakcie procedury planistycznej) zgodnie z zakresem określonym w uchwale Nr IX/59/2011 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 22 lipca 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenu położonego przy ul. Świerczewskiego
- Prognozę sporządzoną na potrzeby Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego.

- Dyspozycje wynikające z uzgodnień:

I. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismo Nr RDOŚ-08-WOOS I-741-4-143/09/ek z dn. 04 czerwca 2009 r. – zgodnie z uzgodnieniem „Prognoza oddziaływania na środowisko na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice – rejon Jeziora Lubiąż, obejmuje pełny zakres i stopień szczegółowości określony art. 51, z uwzględnieniem art. 52 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), przy jednoczesnym uszczegółowieniu o poniższe zagadnienia:

1. Prognoza powinna określić zasięg przewidywanego oddziaływania planowanych funkcji, mając na uwadze stan powietrza atmosferycznego i poziom hałasu, jak również stosunki wodne występujące na danym terenie i na terenach przyległych, określić bezpośredni wpływ na poziom wód gruntowych i pośredni na ekosystemy hydrogeniczne, uwzględniając jednocześnie skumulowane oddziaływanie przedmiotowego zagospodarowania terenu z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze.
2. Prognoza powinna określić przewidywane oddziaływanie ustaleń planu na występujące formy ochrony przyrody, ze szczególnym uwzględnieniem przewidywanego oddziaływania na Obszar

Chronionego Krajobrazu o nazwie „9 - Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”, tj. należy odnieść się do lokalizacji i zasad ochrony stosowanych w ww. obszarze.

3. Należy uwzględnić informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już, dokumentów powiązanych z projektem planu będącego przedmiotem opracowania.
4. Prognoza powinna określić przewidywany wpływ tego terenu na sposób wykorzystywania przestrzeni przez zwierzęta i przedstawić proponowane rozwiązania dotyczące zminimalizowania negatywnego oddziaływania bariery na szlaku ich wędrówek.
5. Prognoza powinna określać wpływ, tj. jak zmieniają się pod wpływem proponowanego zagospodarowania walory krajobrazowe. Przedstawić rozwiązania jakie przyjęto w projekcie planu, dotyczące zagospodarowania terenów zieleni, aby uzyskać jak najlepszy efekt wpisania się proponowanej zabudowy w krajobraz, tak aby uzyskać powiązany system zieleni z terenami przyległymi, w celu zachowania i utrzymania ważnych oraz charakterystycznych cech krajobrazu.

II. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sulęcinie – pismo Nr NZ-771-7-6/09 z dnia 9 lutego 2009 r. - wg uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości dla „Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice – rejon Jeziora Lubiąż”, prognoza obejmować powinna pełny zakres i stopień szczegółowości określony art. 51, z uwzględnieniem art. 52 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), przy jednoczesnym uszczegółowieniu o poniższe zagadnienia:

1. Należy uwzględnić wpływ na zdrowie ludzi.
2. Należy uwzględnić istniejącą zabudowę o charakterze turystyczno-wypoczynkowym, znajdującą się w pobliżu terenów będących przedmiotem opracowania, tj. dopuścić na nich działalność o charakterze nieuciążliwym.

2. PIS STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Gmina Lubniewice zajmuje łącznie powierzchnię 12944 ha. Największą część powierzchni gminy, aż 8656 ha zajmują lasy, tj. ok. 70 %.

Siedzibą gminy jest miasto Lubniewice, które jest największą jednostką osadniczą, położone malowniczo pomiędzy dwoma jeziorami Lubiąż i Krajnik oraz w pobliżu jeziora Lubniewsko największego w tej okolicy. W otoczeniu lesistych wzniesień morenowych zaliczanych do Pagórków Sulęcińsko-Świebodzińskich. Przez teren miasta przechodzi droga wojewódzka nr 136 relacji Wałdowice – Lubniewice – Glisno - Wędrzyn. Lubniewice to miasto o charakterze turystyczno-wypoczynkowym o zasięgu ponadregionalnym.

Występujące jeziora i lasy stanowią dominujący element krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

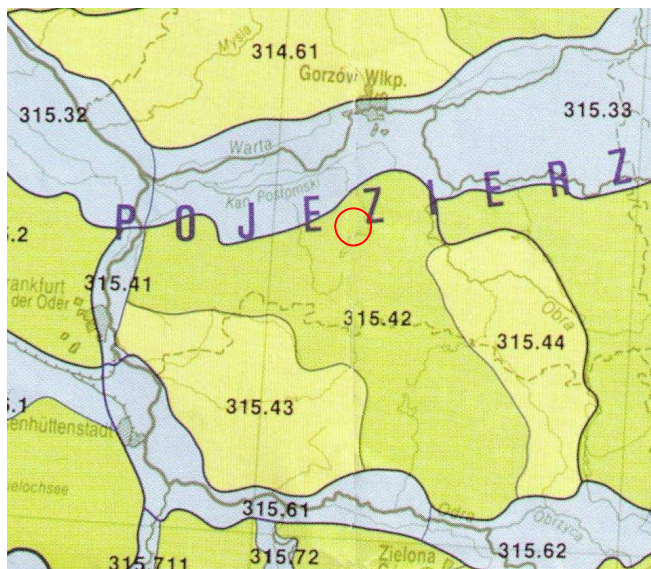
Teren objęty planem, obejmuje 3 obszary, które ograniczają współrzędne:

- **obszar nr 1** – w obrębie Lubniewice i Rogi – 15°13'37" i 15°15'5.9" długości geograficznej wschodniej oraz współrzędne 52°30'33.6" i 52°30'52.4" szerokości geograficznej północnej.
Obszar położony jest na północnym brzegu jeziora Lubiąż. W części wschodniej terenu znajduje się zabudowa miasta Lubniewice wraz z założeniem pałacowo-ogrodowym, w części zachodniej terenu grunty leśne w zarządzie Nadleśnictwa Lubniewice. Od północy teren sąsiaduje z działkami przeznaczonymi w planie dla zabudowy jednorodzinnej. Od wschodu (w części zabudowanej) graniczy z drogą wojewódzką nr 136 (dz. 27), natomiast przez północno-zachodnią część obszaru przebiega droga powiatowa nr 11423 relacji: Lubniewice – Osiedle Trzcińce. Od południa graniczy z wodami jeziora Lubiąż. Na danym obszarze występuje zbiorowe ujęcie wody pitnej dla miasta i okolic.
- **obszar nr 2** – w obrębie Lubniewice – 15°13'12.21" i 15°14'3.83" długości geograficznej wschodniej oraz współrzędne 52°30'52.4" i 52°30'33.6" szerokości geograficznej północnej.
Obszar graniczy, od strony północnej, wschodniej i zachodniej z jeziorem Lubiąż, w części zachodniej przepływa rzeka Lubniewka, która łączy jez. Lubiąż z jez. Lubniewsko. Od strony południowej obszar graniczy z drogą powiatową nr 11421 (ul. Świerczewskiego – dz. 696).
- **obszar nr 3** – w obrębie Jarnatów – 15°12'39.62" i 15°12'40" długości geograficznej wschodniej oraz współrzędne 52°30'46.14" i 52°30'45.94" szerokości geograficznej północnej.
Teren położony przy drodze powiatowej nr 11421 relacji: Lubniewice – Jarnatów. Z trzech stron (od północy, wschodu i zachodu otoczony lasami w zarządzie Nadleśnictwa Lubniewice. Stanowi go działka nr 5293/2, na której usytuowana jest przepompownia ścieków.

Według podziału Polski na jednostki fizyczno-geograficzne [J. Kondracki, 2002] obszary objęte planem położone są w obszarze mezoregionu Pojezierza Łagowskie (315.42) wchodzącego w skład makroregionu Pojezierza Lubuskiego (315.4) na sandrach ostatniego zlodowacenia (Rys. nr 1).

Pojezierze Lubuskie – położone jest pomiędzy Kotliną Gorzowską na północy, Doliną Środkowej Odry na południu i obniżeniem wykorzystywanym przez dopływ Warty – Obrę na wschodzie. Jego przedłużeniem na terytorium Niemiec jest Pojezierze Barnimskie. W części środkowej makroregionu wzgórza są zbudowane z zaburzonych glacictektonicznie warstw trzeciorzędowych, przy czym najwyższe miejsca przekraczają wysokość 200 m n.p.m. Na południo-zachodzie i wschodzie występują sandry, związane z morenami fazy

poznańskiej. Dział wodny Odry i Warty przebiega skośnie z północno-zachodu na południo-wschód. Dopływami Odry są m.in. Ilanka i Pliszka, dopływami Warty – Obra i Postomia. Wśród jezior największe jest Zbąszyńskie o powierzchni 7 km². W rzeźbie przeważają znaczne wzniesienia i duże zalesienie. Dla zespołów leśnych charakterystyczne są drzewostany bukowe.



Rys. nr 1. Fragment mapy podziału Polski na jednostki fizyczno-geograficzne [J. Kondracki, 2002]

Pojezierze Łagowskie – jest pagórkowatym terenem morenowym na wschód od Lubuskiego Przełomu Odry, na południe od Kotliny Gorzowskiej i na zachód od Bruzdy Zbąszyńskiej, sąsiadującym od południo-zachodu z Równiną Torzymską. Wznosi się na ogół powyżej 100 m n.p.m. a najwyższe wzgórze Bukowiec sięga 227 m, 119 m ponad zwierciadło przyległego od południa jeziora Ciecz.

Występują liczne wzgórza morenowe, a ich podłoże stanowią sfałdowane warstwy trzeciorzędowe. Moreny Pojezierza Łagowskiego są przeważnie typu glacitektonicznego, tzn. powstały pod wpływem nacisku nasuwającego się lodowca na podłoże, przy czym uległy sfałdowaniu warstwy mioceńskie z pokładami węgla brunatnego. Na terenie pojezierza występują liczne pokłady węgla brunatnego.

Wzgórza morenowe przecinają rynny z licznymi jeziorami, które jednak nie osiągają większych rozmiarów. Do największych należą: Niestysz (5 km², głęb. 39,5 m), Paklicko Wielkie (2 km², głęb. 23 m), Lubniewsko (2,4 km², głęb. 15,1 m), Lubiąż (1,4 km², głęb. 12,8 m), Ciecz (Trześniewskie) (1,7 km², głęb. 58,8 m), Łagowskie (0,8 km², głęb. 13,5 m) i Malcz I i II (1,1 km²).

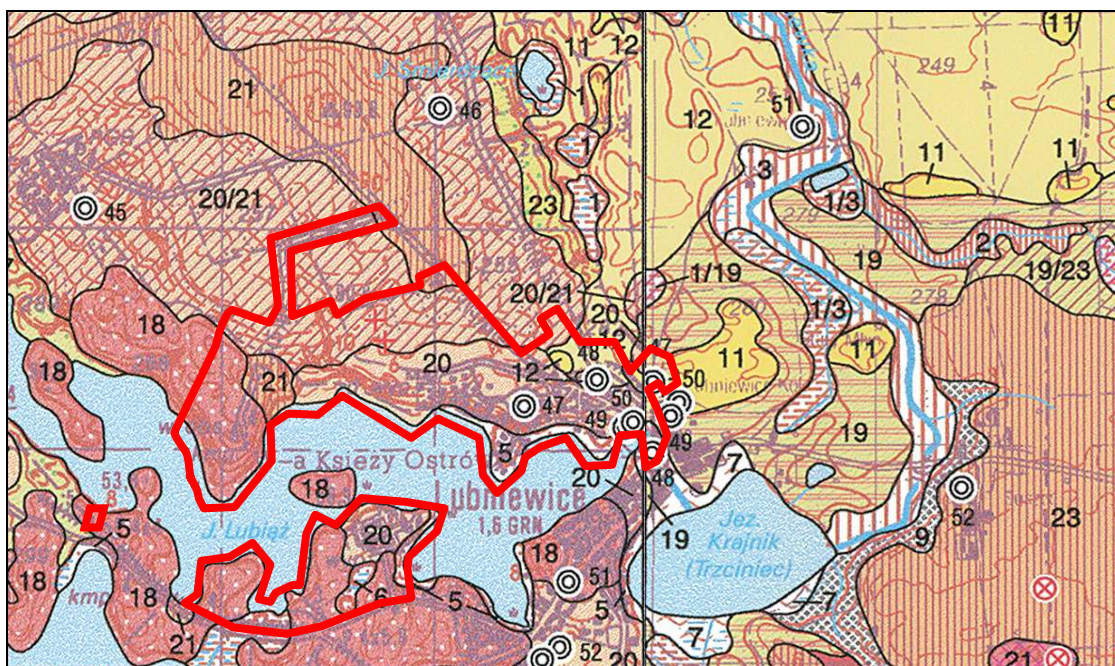
Największe jeziora występujące na terenie gminy Lubniewice to: Lubniewsko i Lubiąż, a najgłębsze jezioro Krajnik.

W północnej części regionu występują lasy bukowe (Puszcza Lubniewicka). W obszarze pojezierza utworzono Łagowski Park Krajobrazowy, obejmujący wraz z jeziorami 45 km². Są w nim rezerваты: „Buczyna Łagowska” oraz „Nad Jeziorem Trześniewskim”. W gminie Lubniewice jest rezerwat

„Janie”, ostoja ptaków wodnych (57,9 ha) oraz w gminie Międzyrzecz „Nietoperek”, miejsce masowego zimowania nietoperzy, w gminie Szczaniec „Uroczysko Grodziszcze”, w gminie Świebodzin „Dębowy Ostrów”. Obszar ma charakter leśno-rolniczy.

Budowa geologiczna – według objaśnień do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski - Arkusz Krzeszyce i Bledzew (Rys. nr 2). obszary objęte planem reprezentują osady plejstoceńskie i holoceni:

- **Obszar nr 1** – w obrębie Lubniewice i Rogi w postaci:
 - 1/19 – torfy na paskach ze żwirami wodnolodowcowych rynien subglacjalnych (odpływowych),
 - 5 – piaski i mułki jeziorne,
 - 7 - mułki i piaski jeziorne,
 - 11 – piaski eoliczne w wydmach,
 - 12 – piaski eoliczne,
 - 18 – piaski, mułki i żwiry kemów,
 - 19 – piaski ze żwirami wodnolodowcowe rynien subglacjalnych (odpływowych),
 - 20 – piaski i żwiry lodowcowe,
 - 21 – gliny zwałowe
 - 20/21 – piaski i żwiry lodowcowe na glinach zwałowych (plejstocen;)
- **Obszar nr 2** – w obrębie Lubniewice w postaci:
 - 1 – torfy,
 - 5 – piaski i mułki jeziorne,
 - 6 – mułki, piaski i namuły zagłębień bezodpływowych i okresowo przepływowych,
 - 18 – piaski, mułki i żwiry kemów,
 - 20 – piaski i żwiry lodowcowe,
 - 21 – gliny zwałowe.
- **Obszar nr 3** – w obrębie Jarnatów w postaci:
 - 18 – piaski, mułki i żwiry kemów.



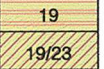
Objaśnienia symboli wg Arkusza Krzeszyce:

HOLOCEN	1	tQ_h	Torfy:
	1/3		na gytlach
	1/4		na namulach i piaskach den dolinnych
	1/5		na mulkach, piaskach i namulach zagłębień bezodpływowych i okresowo przepływowych
	1/8		na piaskach, ilach i mulkach rzecznych tarasów zalewowych 1,0-3,0 m n. p. rzeki
	1/17		na piaskach i żwirach wodnolodowcowych (sandrowych)
	2	$nny^i Q_h$	Namuly torfiasto-pięszczyste
	3	$gy^i Q_h$	Gytie*
4	$np^i Q_h$	Namuly i piaski den dolinnych	
5	$pm^i Q_h$	Piaski i mulki jeziorne	
6	$mnp^i Q_h$	Mulki, piaski i namuly zagłębień bezodpływowych i okresowo przepływowych	
7	$ma^i Q_h$	Mulki, ły; miejscami z domieszką piasków, rzeczne (mały): na piaskach, ilach i mulkach rzecznych tarasów zalewowych 1,0-3,0 m n. p. rzeki	
8	$pim^i Q_h$	Piaski, ły i mulki rzecznych tarasów zalewowych 1,0-3,0 m n. p. rzeki	

PLEJSTOCEN	12	$p^* Q^{(w)}$	Piaski eoliczne w wydmach	} Stadiál górný } ZŁODOWACENIE WISŁY } ZŁODOWACENIA PÓLNO-CNO-POLSKIE
	13	$pl^i Q_{p^*}^{B3}$	Piaski i żwiry tarasów nadzalewowych 3,0-6,0 m n. p. rzeki	
	14	$pl^i Q_{p^*}^{B3}$	Piaski i żwiry tarasów nadzalewowych 6,0-9,0 m n. p. rzeki	
	15	$pl^i Q_{p^*}^{B3}$	Piaski i żwiry tarasów pradolinnych 16,0-18,0 m n. p. rzeki: na glinach zwalowych	
	16	$pl^i Q_{p^*}^{B3}$	Piaski i żwiry tarasów pradolinnych 27,0-30,0 m n. p. rzeki: na glinach zwalowych	
	17	$pl^i Q_{p^*}^{B3}$	Piaski i żwiry wodnolodowcowe (sandrowe): na glinach zwalowych	
	18	$pl^i Q_{p^*}^{B3}$	Piaski, mulki i żwiry kamów	
	19	$pl^i Q_{p^*}^{B3}$	Piaski, żwiry i glazy moren czołowych	
	20	$pl^i Q_{p^*}^{B3}$	Piaski i żwiry lodowcowe: na glinach zwalowych	
	20/21		na piaskach, żwirach, glazach i glinach zwalowych w morenach czołowych spiętrzonych	
	20/32			
	21	$gm^i Q_{p^*}^{B3}$	Gliny zwalowe	
	22	$m^i Q_{p^*}^{B3}$	Mulki jeziorne*	

Objaśnienia symboli wg Arkusza Bledzew:

	1	tQ_h	Torfy:
	1/3		na namulach den dolinnych
	1/4		na piaskach rzecznych tarasów zalewowych 0,0-1,0 m n.p. rzeki oraz mielizn i koryt rzecznych
	1/5		na mulkach i ilach z domieszką piasków rzecznych tarasów zalewowych 1,0-1,5 m n.p. rzeki
	1/6		na piaskach rzecznych tarasów zalewowych 1,0-1,5 m n.p. rzeki
	1/8		na piaskach i żwirach rzecznych tarasów zalewowych 1,5-2,5 m n.p. rzeki
	1/16		na mulkach jeziornych
	1/19		na piaskach ze żwirami wodnolodowcowych rynien subglacialnych (odpływowych)

	$li_{mp} Q_h$	Mułki i piaski jeziorne
	$e_p Q^w$	Piaski eoliczne w wydmach
	$e_p Q$	Piaski eoliczne:
	$rs_{pż} Q_{p^4}^{B3}$	Piaski ze żwirami wodnolodowcowe rynien subglacjalnych (odpływowych): na glinach zwałowych
	$k_{pż} Q_{p^4}^{B3}$	Piaski i żwiry kemów
	$gc_{pż} Q_{p^4}^{B3}$	Piaski, żwiry i glazy moren czołowych

Rys. nr 2. Fragment Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski.

Gliny zwałowe – występują w postaci zwartych pokryw, których głębokość nie przekracza 5 m. Wykształcone są w postaci glin żółtych miejscami z brązowym odcieniem, piaszczystych ze znikomą ilością frakcji żwirowej, głównie skał krystalicznych i piaskowców północnych. Gliny te podścielone są osadami moren czołowych spiętrzonych – piaskami, żwirami, głazami i glinami zwałowymi Sanu 1. Wg arkusza Bledzew (otwór 47 i 50), gliny zwałowe w okolicy Lubniewic są prawdopodobnie osadami pozostawionymi przez łądolód Sanu 2 (zlodowacenie południowopolskie). Nie wykluczone, że stanowią one wypełnienie rynny subglacjalnej. Osady mają charakter glin piaszczystych bądź ilastych brązowoszarych i znajdują się na głębokości 54-75 m.

Piaski i żwiry lodowcowe - występują na glinach zwałowych zlodowacenia Wisły. Są to bezstrukturalne, różnoziarniste, często pyłowate, z pojedynczymi ziarnami żwirów o miąższości nie przekraczającej 2 m. W południowo-wschodniej części obszaru w rejonie jeziora Lubiąż, wg arkusza Bledzew są to piaski ze żwirami wodnolodowcowymi rynien subglacjalnych (odpływowych).

Piaski, mułki i żwiry kemów – tworzą wzgórza o nieregularnych kształtach o wysokości względnej od 20 do 30 m, bardzo wyraźnie w rzeźbie terenu. Osady te składają się z piasków o różnych frakcjach, również ze żwirami.

Piaski eoliczne w wydmach i piaski eoliczne - w czwartorzędzie nierozdzielny, pod koniec plejstocenu, rozpoczęły się procesy wydymotwórcze trwające do początków halocenu. Faza wytwórcza nastąpiła w warunkach pustyni glacialnej przed wytopieniem się brył lodu martwego i akumulacją organiczną. Mają barwę żółtą i są na ogół drobnoziarniste.

Mułki, piaski i namuły zagłębień bezodpływowych i okresowo przepływowych – w okresie erozji z przełomu plejstocenu i holocenu doliny rzeczne wypełniały się osadami piaszczysto-żwirowymi. Po wytopieniu lodów w rynnach lodowcowych i zagłębieniach po martwym lodzie powstawały jeziora. W obniżeniach bezodpływowych i okresowo przepływowych tworzyły się namuły oraz rozwijały torfowiska. Miąższość tych osadów nie przekracza 3 m.

Piaski i mułki jeziorne - tworzą poziom o niewielkiej szerokości przy brzegach jeziora Lubiąż. Miąższość tych osadów limnicznych barwy szarej ciemnoszarej, a niekiedy brunatnej od zawartości szczątków roślin miejscami wykazujących niewyraźną laminację waha się w granicach 2-3 m.

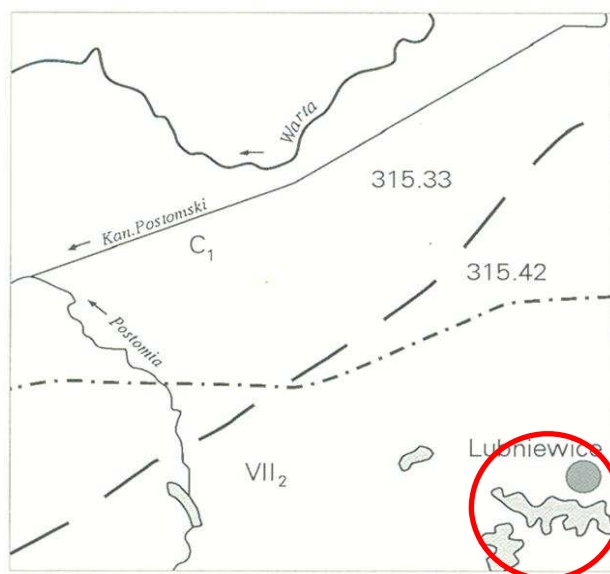
Torfy i namuły torfiasto-piaszczyste – wg objaśnień do Szczegółowej Mapy Geologicznej stwierdzono występowanie torfów typu niskiego: mechowiskowe, turzycowe, szuwarowe na ogół czarnej barwy, także ciemnobrunatne składające się ze słabo rozłożonych korzeni, liści i gałęzi. Torfy w strefach rynien subglacialnych rejonu Lubniewic osiągają miąższość do 2-3 m.

Powierzchnia stropu trzeciorzędu zalega na ok. 40 m p.p.m. Bezpośrednio na utworach trzeciorzędowych miocenu środkowego zalegają utwory czwartorzędowe.

Na obszarach objętych planem nie występują udokumentowane surowce geologiczne.

Geomorfologia - według podziału geomorfologicznego Niziny Wielkopolskiej [B. Krygowski, 1961] (Rys. nr 3) opracowywany obszar należy do regionu:

- Wysoczyzna Lubuska (VII), z subregionem Pagórki Świebodzińsko-Sulęcińskie (VII₂).



Rys. nr 3. Podział geomorfologiczny Niziny Wielkopolskiej [B. Krygowski, 1961].

Początek plejstocenu przebiegał pod znakiem erozji i denudacji pokrywy neogeńskiej. W okresie czwartorzędowym aktywną rolę w kształtowaniu rzeźby terenu odgrywały lądolody zlodowceń środkowego plejstocenu. Podczas zlodowceń środkowopolskich lądolody dwukrotnie wkraczały na dany obszar powodując częściowe wyrównanie starszej powierzchni. Wkraczający lądolód Wisły zastał główne elementy rzeźby już w zarysach wykształcone (Krygowski i inni, 1978). Rzeźba ta miała decydujący wpływ na przebieg procesów akumulacyjnych.

Według podziału geomorfologicznego (rys. nr 3), regiony wydzielone na obszarze różnią się między sobą pod względem ukształtowania powierzchni

terenu. Część północną zajmują prawie płaskie tereny dna Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej (subregion Kotliny Gorzowska), położone na 15-16 m n.p.m. Tereny na południe od pradoliny, poniżej miejscowości Krzeszyce i Rudnica, wchodzi w skład Wysoczyzny Lubuskiej. Granicę między dnem pradoliny a wysoczyzną wyznaczają krawędzie erozyjne, o wysokościach względnych przekraczających 20 m (skok od 15 do ponad 35 m n.p.m.). Najwyżej (do ponad 100 m n.p.m.) wyniesiona jest strefa wysoczyzny morenowej falistej okolic Jarnatowa – Lubniewic. Obszar wysoczyzny pocięty jest miejscami głębokimi dolinami rzecznyymi i rynnami jeziornymi. Maksymalne wysokości względne w rozcięciach erozyjnych przekraczają lokalnie wartość 50 m (koło Lubniewic). Najwyżej wyniesionym punktem jest wzgórze (119,8 m n.p.m.) położone między miejscowościami Miechów – Jarnatów. Różnica wysokości między tym punktem a punktem najniższym położonym (wyjście doliny Warty z obszaru opracowania – 14 m n.p.m.) wynosi 105,8 m.

Na powierzchni moreny falistej w okolicach Lubniewic w rzeźbie terenu wyraźnie zaznaczają się pagóry kemowe.

Rynny glacialne okolic Lubniewic wypełniają jeziora, których lustro wody zalega na wysokości 48,5-48,0 m n.p.m. (jez. Lubiąż i Lubniewsko) i 52 m n.p.m. (jez. Jarnatowskie). Wysokości względne krawędzi rynien między poziomem lustra wody a kulminacjami otaczających ją wzgórz i pagórków wahają się w granicach 40 – 70 m, a nachylenie zboczy rozciętych siecią dolinek erozyjnych oscylują w granicach 8 – 55°. Dno doliny Lubniewki, przepływającej przez jezioro Lubiąż w kierunku Warty, zalega na wysokości od 46 m n.p.m. poprzez 33 – 28 – po 17 m n.p.m. w dnie pradoliny.

Czynnikami decydującymi o przydatności, tak urozmaiconej rzeźby terenu, dla różnych form działalności gospodarczej są: rodzaj i natężenie procesów morfogenetycznych, na których intensywność wpływają takie cechy rzeźby, jak:

- wysokość bezwzględna,
- wysokość względna,
- ekspozycja i nachylenie stoków,
- wzajemny układ form terenu.

Wysokość bezwzględna:

- obszar **nr 1** położony na północnym brzegu jez. Lubiąż wznosi się w kierunku północnym od wysokości 48 m n.p.m. do 80 m n.p.m. na północnej granicy terenu objętego planem. Najwyższe wzniesienie o dość stromych zboczach opadających w kierunku jeziora, usytuowane jest w zachodniej części terenu, tworzącego rozległy półwysep. **Wysokość bezwzględna dla obszaru nr 1 waha się w granicach 48-80 m n.p.m.**

- obszar **nr 2** położony na południowym brzegu jeziora Lubiąż, między linią brzegową jeziora a drogą relacji Lubniewice – Jarnatów przedstawia krajobraz mało zróżnicowany pod względem wysokości. Jest to teren płaski, miejscami niewielki wzniesienia tworzą stromy brzeg jeziora. Najwyższy punkt wzniesienia usytuowany jest od zachodu przy wjeździe na teren ośrodka wypoczynkowego. **Wysokość bezwzględna tego obszaru waha się w granicach 48-56 m n.p.m.**

- obszar nr 3 – ze względu na wielkość (34 m²) i przeznaczenie (infrastruktura techniczna) nie był brany do analizy.

**Rys. nr 4. Fragment Mapy Geologiczno-Gospodarczej Polski
(Arkusz Krzeszyce i Arkusz Bledzew).**

W obszarach objętych planem nie jest prowadzona zorganizowana eksploatacja surowców geologicznych. Obszary nie znajdują się w obrębie złóż podlegających ochronie zgodnie z prawem górniczym.

Wody powierzchniowe – sieć hydrograficzna gminy Lubniewice jest pochodzenia polodowcowego. Większość form wklęsłych, w których płyną ciek wodne lub znajdują się jeziora i bagna, to rynny polodowcowe. Kierunek lokalnych działów wodnych jest zgodny z kierunkiem rzeki Lubniewki i rynny jezior Lubniewsko – Lubiąż. Wyznaczony dział wodny jest działem IV rzędu. Działy oddzielają wody spływające do jezior i Lubniewki od wód spływających do zagłębień bezodpływowych. Strefa wzgórz w okolicy Lubniewic, Jarnatowa i Trzebosza tworzy lokalny węzeł hydrograficzny.

Pod względem hydrogeologicznym obszar gminy Lubniewice znajduje się w zlewni rzek Odry (I rzędu) i Warty (II rzędu).

Na obszarze gminy Lubniewice dominującym ciekem całej sieci wodnej jest rzeka Lubniewka. Wyływa ona ze wzgórz czołowomorenowych Osieńsko_Sulechowskich w południowo-zachodnim regionie gminy, poza jej granicami. W początkowym biegu przepływa przez jezioro Lubniewsko, Lubiąż, Krajnik, w dalszym przez Janowiec. Wody spływające z kierunku południowego ze zlewni Lubniewki zbierane są przez Kanał Postomski, płynący przy południowym obrzeżu dna doliny Warty w kierunku zachodnim, w stronę Słońska, starą Postomią do Warty i dalej do Odry. Lubniewka jest dopływem IV rzędu wchodzącym w skład dorzecza Odry.

Wahania stanu wód najintensywniej występują w okresie wiosennym. Najwyższe stanu wód można zaobserwować na przełomie marca i kwietnia, a najniższe stanu wód w Lubniewicach występują we wrześniu, które są wynikiem długotrwałej suszy oraz w grudniu i styczniu tzw. minimum zimowe. Lubniewka jako ciek typu nizinnego charakteryzuje się bardzo wyrównanym reżymem wodnym. Zawdzięcza to jeziorom: Lubniewsko, Lubiąż i Krajnik, które odgrywają rolę zbiorników retencyjnych. Według badań monitoringu regionalnego przeprowadzonych na rzece Lubniewce w Rudnicy (2000 r.) wody rzeki Lubniewki odpowiadały III klasie czystości ze względu na zły stan sanitarny wiążący się z wykorzystaniem jej jako odbiornika ścieków.

Jezioro Lubiąż położone w zlewni rzeki Lubniewski nie stanowi źródło ujęcia wody do celów gospodarczych.

Teren objęty planem należy w całości do obszaru dorzecza Odry i jest administrowany przez RZGW Poznań. Nie jest narażony na powódzie.

Jezioro Lubiąż jest związane z występowaniem na północ ostańcem wysoczyznowym, który zagroził drogę spływającym wodom ku północy tworząc naturalną zaporę. Jest to jezioro rynnowo-zaporowe o nachyleniu dna z zachodu na wschód. Jezioro charakteryzuje się bardzo dobrze rozwiniętą linią

brzegową (długość 12400 m), pełną zatok i półwyspów. Na północnym brzegu znajdują się liczne ośrodki wypoczynkowe, po stronie wschodniej leży miasto Lubniewice, od południa, przy drodze do Jarnatowa, na półwyspie zbudowany jest największy ośrodek wypoczynkowy. Brzegi jeziora są suche i wysokie. Niemal całe jezioro otaczają lasy. Jezioro posiada dwa odpływy – duży rzeki Lubniewki i mały jeziora Jarnatowskiego i Krzywego. Szeroki dopływ do jeziora rzeki Lubniewki, umożliwia swobodną komunikację wodną między jeziorami Lubniewsko, Lubiąż i Krajnik.

Jezioro Lubiąż zgodnie z wymogami SOJJ w roku 2004 zostało sklasyfikowane w II klasie jakości wód jeziorowych. Charakteryzuje je znaczna podatność na degradację odpowiadająca III kategorii. O takiej ocenie decydują analizowane wskaźniki morfometryczne, hydrograficzne i zlewniowe, przyjmujące w większości niekorzystne wartości. Na przestrzeni dziesięciu lat Jezioro Lubiąż poprawiło stan czystości podwyższając klasę z III do II. Badania przeprowadzone w 1993 i 1998 roku klasyfikowały jezioro w III klasie. Według badań spadły stężenia azotu mineralnego, azotu całkowitego i fosforu całkowitego w warstwie powierzchniowej. Nieznacznie poprawiła się przezroczystość wód. Badania z 2003 roku wykazały dalszą poprawę: wyraźnie zmalała produkcja biologiczna, zmniejszyły się jeszcze bardziej koncentracje związków azotowych. Tak więc podjęte przed ponad dziesięcioma laty działania porządkujące gospodarkę ściekową na terenie zlewni i w samych Lubniewicach (m. in. odcięcie dopływu ścieków od jeziora) dało wymierne efekty.

Wody podziemne – w układzie hydrogeologicznym, według Mapy Hydrogeologicznej Polski Arkusz Krzeszyce, badany teren należy do szczecińskiego regionu hydrogeologicznego – rejon Lubniewice-Wielowieś, który ze względu na występowanie zjawisk glaciektonicznych posiada skomplikowane warunki hydrogeologiczne. Występują dwa główne poziomy użytkowe: czwartorzędowy i trzeciorzędowy. Poziom użytkowy w utworach czwartorzędu zalega na głębokości od 10 do 70 m. Miąższość warstwy użytkowej waha się w granicach od 10 do 30 m. Wydajność jest rzędu 15 do 30 m³/h. Zwierciadło wody tego poziomu jest napięte. Poziom użytkowy trzeciorzędowy, zalega na głębokości od 50 do 100 m. Warstwa wodonośna posiada miąższość od kilku do 40 m. Wydajność jest rzędu 10-50 m³/h. Zwierciadło wody jest napięte.

Obszar Nr 1 i 2 objęty planem obsługiwany jest przez wodociąg. Woda dostarczana do picia pochodzi z ujęcia zbiorowego, który znajduje się na obszarze Nr 1 (teren oznaczony symbolem 1W). Wody ujmowane są z utworów czwartorzędowych i należą do IIb klasy, tj. średniej jakości wód podziemnych, wymagających uzdatniania. Ujęcie posiada strefę ochrony bezpośredniej, natomiast nie posiada strefy ochrony pośredniej.

Mieszkańcy miasta i okolic zaopatrywani są w wodę z ujęcia w Lubniewicach. Podmiotem, który zajmuje się poborem, uzdatnianiem i dostarczaniem wody jest Zakład Gospodarki Komunalnej w Lubniewicach.

W obszarze objętym opracowaniem nie występują zasoby wód podziemnych (ani udokumentowane, ani perspektywiczne) - zbiorniki podziemne wód – GZWP.

Głębokość zalegania wód podziemnych pierwszego poziomu nawiązuje w zarysie podstawowym do ukształtowania powierzchni terenu, naśladując w złagodzonej formie jego kształt. Najmniejsze głębokości, do 1 metra, występują

w dolinach rzek, w otoczeniu jezior i podmokłych zagłębieniach bezodpływowych. Poza obszarem obniżeń dolinnych zwierciadło wód podziemnych zalega przeważnie na głębokości większej niż 2 metry.

Stan wahań stanów wód podziemnych analizowano na podstawie pomiarów wykonywanych w posterunku IMiGW w Gliźnie, odzwierciedla on rytm wahań charakterystycznych dla obszarów wysoczyznowych. W cyklu rocznym występuje jeden okres wzniosu, którego kulminacja przypada na czerwiec i jeden okres niżówki, której minimum występuje w styczniu. Przebieg średnich stanów miesięcznych z okresu wielolecia ma charakter wyrównany, amplitudy średnie roczne wynoszą zaledwie ok. 20 cm.

Spływ wód piętra czwartorzędowego odbywa się w kierunku północno-zachodnim, zgodnie z przepływem wód powierzchniowych.

W wyniku badań monitoringu diagnostycznego wód podziemnych woj. lubuskiego nie stwierdzono wód podziemnych o bardzo wysokiej jakości. Wody wysokiej jakości stwierdzono w wodach gruntowych miejscowości Rudnica (gmina Krzeszyce, powiat sulęciński).

Klimat – przeprowadzona przez Gumińskiego (1948) i zmodyfikowana przez Kondrackiego (1978) regionalizacja na dzielnice klimatyczno-rolnicze, zalicza teren gminy Lubniewice do Krainy Wielkich Dolin jako typu klimatu. Obszar gminy leży na pograniczu dwóch dzielnic klimatyczno-rolniczych: bydgoskiej - północne rejony gminy i lubuskiej - południowe rejony gminy. Kondracki tak charakteryzuje owe dzielnice:

- dzielnica bydgoska ma charakter przejściowy pomiędzy chłodną i dość zraszaną dzielnicą pomorską, a cieplejszą i suchą dzielnicą środkową. Dni z przymrozkami jest tutaj 107-108, a mroźnych 30-35. Opady wynoszą średnio rocznie około 550 mm, czas trwania pokrywy śnieżnej od 38 do 50 dni. Długość okresu wegetacyjnego wynosi 210-215 dni.
- dzielnica lubuska jest cieplejsza od sąsiednich. Dni mroźnych jest tu zaledwie 30, a liczba dni z przymrozkami spada poniżej 100. Wiatry są silne, opady stosunkowo duże 570-650 mm. Okres wegetacyjny długi od 215 do 220 dni.

W bilansie rocznym dominują na terenie gminy wiatry z kierunku zachodniego i południowego, co ma znaczny wpływ na temperatury i klimat w poszczególnych porach roku. Klimat gminy Lubniewice jest względnie łagodny i ciepły, ale niezbyt wilgotny. Często spotyka się tu opóźnioną wiosnę i dłuższą ciepłą jesień oraz mało śnieżną zimę.

Poniżej przedstawione czynniki klimatyczne opracowane zostały w oparciu o badania przeprowadzone w latach 1990-1991 przez Bogusława Korościńskiego, dla celów „Powszechniej inwentaryzacji przyrodniczej gminy Lubniewice - 1993”.

Roczna suma opadów w 1991 roku wyniosła 462 mm, co stanowi piątą wartość opadów w województwie (najwyższe opady zanotowała stacja w Płótnie – 535 mm i Witnicy - 501 mm). Największy miesięczny opad wystąpił w czerwcu - 84 mm oraz sierpniu - 63 mm. Najniższy w lutym - 11 mm (minimum zimowe) i wrześniu 22 mm. Najwyższy dobowy opad wystąpił 8 sierpnia - 25,7 mm oraz 26 kwietnia 25,5 mm. Liczba dni z opadami w roku 1991 wyniosła 133,

z czego najwięcej było w czerwcu - 22 i grudniu - 20. Najmniej dni z opadami było w marcu - 5 i lipcu - 7.

Średnia roczna temperatura powietrza wyniosła 8,3°C (odpowiednio w lipcu 20,2°C i sierpniu 18,1°C). Najwyższą temperaturę dnia zanotowano 7 sierpnia 34,6°C i 12 lipca 34,4°C. Najniższą temperaturę dnia zanotowano 6 lutego -13,9°C i 10 grudnia -11,8°C. Dni mroźnych i z przymrozkami w roku zanotowano 89.

Średnia wilgotność w roku wyniosła 81%. Maksymalna wilgotność przypada w grudniu 89%.

Wiatry na badanym obszarze przeważały z kierunku południowego - 24,2%, południowo - zachodniego - 18,9% i zachodniego - 16,8%. Łącznie na te kierunki przypada 59,9% wiatrów. Najwyższa średnia miesiąca wiatrów przypada na grudzień 4,8 m/sek, najmniejsza w lipcu 2,9 m/sek.

Wszystkie te czynniki oraz duża powierzchnia lasów i jezior, mają wpływ na charakterystyczny mikroklimat jaki wytwarza się w gminie Lubniewice.

Lasy wokół jeziora i jezioro Lubiąż stanowią ważny składnik lokalnego środowiska naturalnego i tworzą klimat lokalny tego terenu. Nie bez znaczenia dla tego terenu ma również specyficzny fitoklimat wytwarzany pod okapem rosnącego drzewostanu. Las wpływa na stabilizację składu atmosfery i jej oczyszczanie. Drzewostany wpływają na większą wilgotność, opady (hamują sływ magazynując wodę w ściółce leśnej), temperaturę (łagodzą dobowe i roczne skrajne wartości temperatury – średnia roczna nieznacznie jest niższa - ok. 1 °C), promieniowanie (stonowane oświetlenie), wiatr (ograniczają prędkość; ułatwiają przewietrzanie terenu wzmagając turbulencję i osłabiając tworzenie się zastoisk zimnego powietrza).

Z punktu widzenia stałego przebywania człowieka niekorzystne warunki topoklimatyczne występują w strefie nadbrzeżnej jezior, w dolinie Lubniewki, terenów użytków zielonych na glebach torfowych. Występuje tu zjawisko podwyższenia wilgotności względnej powietrza i duża częstotliwość występowania mgieł oraz przygruntowych przymrozków.

Do obszarów o korzystnych warunkach topoklimatycznych, z punktu widzenia stałego przebywania człowieka, należą tereny wysoczyznowe płaskie, pagórkowate, będące poza zasięgiem wilgotnego powietrza.

Zarówno przedstawione warunki klimatyczne jak również środowiskowe sprzyjają rozwojowi funkcji turystyki, rekreacji, sportu oraz mieszkaniowej.

Gleby - proces glebotwórczy trwa cały czas i jest nieodłącznym elementem przemian zachodzących w ekosystemie. Pedosfera (gleba) jest środowiskiem życia i źródłem składników odżywczych dla wielu gatunków mikroorganizmów i podziemnych organów roślin.

Geologia obszarów objętych planem jest odzwierciedleniem zlodowaceń, podczas których następowała akumulacja materiałów będących skałami macierzystymi tworzących się gleb na danym obszarze.

Gmina Lubniewice ma 16,4 % powierzchni gruntów rolnych zajętych przez gleby o II i III klasie, a 51,8 % przez klasę IV. Klasa V i VI stanowi 31,8 %.

Powierzchnia gruntów klasy II bonitacyjnej nie przekracza 8 ha a grunty klasy I nie występują. Większość gleb gminy Lubniewice należy do gleb słabych, które powstały na glebach poleśnych. Przeważająca ilość gleb średniej jakości (klasa IV) stanowi podstawę do rolniczego i leśnego zagospodarowania gruntów.

Glebowym wyznacznikiem produkcji leśnej na tym obszarze, w tym terenie objętym planem, są kompleksy porolne:

- kompleks żytni (żytnio-ziemniaczany) słaby, IVa, IV b i V klasa bonitacyjna. Występuje na bielicach lekkich naglinowych i napiaskowych.
- kompleks zbożowo-pastewny. Są to gleby narażone na nadmierne uwilgotnienie, należy do klas bonitacyjnych IVa, IVb.

Na terenie objętym planem występują następujące grunty:

w obszarze nr 1:

- użytki rolne, w tym:
 - grunty rolne – R IVa, R IVb, R V, R VI;
 - grunty rolne zabudowane – B-R IIIa, B-R IIIb, B-R IVa, B-R IVb, B-R VI, B-Ps VI;
- użytki leśne - lasy – Ls;
- Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:
 - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – Bz;
 - inne tereny zabudowane – Bi.
- Nieużytki – N.
- Tereny różne – Tr.

w obszarze nr 2:

- użytki rolne, w tym:
 - lasy – Ls.
- Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:
 - inne tereny zabudowane – i.
- Nieużytki – N.

w obszarze nr 3:

- Użytki leśne – Ls.

Kompleksy leśne położone w obszarze:

- nr 2 i 1 - stanowią lasy ochronne: wodochronne i lasy w granicach administracyjnych miast. Zapewniają też lepszą ochronę gleby przed procesami intensywnej erozji wietrznej i wodnej.
- nr 3 - pełnią funkcję lasu ochronnego - wodochronne

Na terenie nie stwierdzono wyrobisk lub składowisk odpadów, które działałyby degradująco na glebę.

Położenie części obszaru nr 1 na zboczu wzniesienia, przy nachyleniu terenu powyżej 12 %, może sprzyjać sływowi powierzchniowym i wymywaniu gleby, nie stwierdzono obecnie jednak żadnych oznak ruchów masowych ziemi. Erozę w znacznej skali potwierdzają formy występujące w obszarze nr 1 – 4ZL - nie zostały przeznaczone pod zabudowę, pozostawiono użytkowaniu dotychczasowym (las).

Na terenach objętych planem nie występują grunty rolne wymagające zgody, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Natomiast na obszarach objętych planem występują grunty leśne, których zagospodarowanie na inne cele niż leśne wymaga zgody Ministra Środowiska, zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Flora i fauna – gmina Lubniewice jest obszarem o stosunkowo niskim uprzemysłowieniu i dużym zalesieniu, co stanowi ogromny walor przyrodniczy. Krajobraz wzbogaca urozmaicona rzeźba terenu.

O jakości i stanie środowiska przyrodniczego świadczy ilość ustanowionych form ochrony przyrody. Do najcenniejszych ustanowionych w gminie Lubniewice form ochrony zalicza się:

- Rezerwat przyrody „Janie im. Włodzimierza Korsaka” utworzony w 1984 r. – celem ochrony jest płytkie i wąskie zarastające jezioro Janie, pochodzenia polodowcowego z bogatymi łąkami podwodnymi, rozległe bagno powstałe w procesie zarastania jeziora oraz pas lasu będącego najstarszą częścią basenu jeziornego. Jest to ostoja ptaków, między innymi: krzyżówki, głowienki, perkozy, łyski, kszycza, czapli, brodziec, żórawia, błotniaka stawowego, myszołowa czarnego i kani czarnej. Na bagnach występują łąki mszyste i szuwar kłoci wiechowatej.
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Uroczysko Lubniewsko”
- Obszar Chronionego Krajobrazu (OCHK) „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulecińskie” - rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 9, poz. 172 ze zm.)

Gminę Lubniewice omijają obszary wyznaczone w systemie EKONET:

- za północną granicą gminy w Pradolinie Toruńsko-Eberswaldzkiej - obszary węzłowe o znaczeniu międzynarodowym „4M – Obszar Dolnej Warty”, a
- za południowo-wschodnią granicą gminy - obszary węzłowe o znaczeniu międzynarodowym „5M – Obszar Międzyrzecki”.

Objęcie terenu takim korytarzem świadczyłoby o dobrym stanie środowiska przyrodniczego, wyznaczane są bowiem na podstawie takich kryteriów, jak: naturalność, różnorodność, reprezentatywność, rzadkość i wielkość.

Według systemu CORINE, w „Objaśnieniach do Mapy Geologiczno-Gospodarczej Polski” stwierdzono, że na terenach objętych planem nie występują ważne siedliska przyrodnicze, zarówno o znaczeniu europejskim jak i krajowym.

Na terenie Gminy Lubniewice nie występują też obszary Natura 2000.

Tereny objęte planem w całości położone są w obszarze chronionego krajobrazu „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulecińskie” - rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2005 r. Nr 9, poz. 172 ze zm.), który obejmuje wyróżniające się krajobrazowo tereny o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

W granicach obszaru chronionego krajobrazu wprowadzono następujące zakazy:

1/ zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

2/ realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony

środowiska. Zakaz nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce, oraz przedsięwzięć związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym;

3/ wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;

4/ dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

5/ likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

6/ lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, zakaz nie dotyczy obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – Uchwałą Nr LVII/579/2010 Sejmik Województwa Lubuskiego dnia 25 października 2010 r. zniósł zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w strefie 100 m od brzegów jezior, rzek i innych zbiorników wodnych w obszarze „9–Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” na terenie gminy Lubniewice, dlatego pomimo że obszar położony jest w przeważającej części w strefie 100 m od brzegu jeziora Lubiąż, inwestycja nie stoi w sprzeczności z przepisami ochrony przyrody.

Inne formy ochrony przyrody występujące na obszarze objętym planem:

W obszarze nr 1, we wschodniej części w oddziale 627d będącego w zarządzie Nadleśnictwa Lubniewice, Rada Miejska w Lubniewicach Uchwałą Nr XIV/122/2004 z dnia 26.05.2004 r. (Dz.Urz. Woj. Lub. Nr 41 poz. 742) objęła ochroną prawną w formie pomnika przyrody drzewo z gatunku **Sosna zwyczajna (*Pinus silvestris*)** o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m wynoszącego 315 cm i wysokości ok. 26 m.

W obszarach nr 1, 2 i 3 występują rośliny objęte ochroną prawną na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764) występujące na obszarze nr 1 i 2:

- **Cis pospolity (*Taxus baccata*) - ochrona ścisła** - występuje pojedynczo w formie krzewów w oddz. 627 d.
- **Wiciokrzew pomorski (*Lonicera periclymenum*) – ochrona ścisła** - wiciokrzew pomorski jest rośliną klimatu atlantyckiego. Występuje na jednym stanowisku w oddz. 627 d pnąc się po drzewach i krzewach.
- **Paprotka zwyczajna (*Polypodium vulgare*) - ochrona częściowa** - występuje na pięciu stanowiskach w formie płatów wielkości do kilku m² w: oddz. 630 a, oddz. 630 k na stromych zboczach opadających w kierunku jeziora, oddz. 633 c, oddz. 633d rośnie kępowo w prześwietlonym drzewostanie sosnowym nad jeziorem Lubiąż, oddz. 626 d rośnie kępowo przy drodze do Trzcińc.
- **Bluszcz pospolity (*Hedera helix*) - ochrona częściowa** - występuje na kilku stanowiskach w obszarze 1: oddz. 627 b, d, f; oddz. 628 l; oddz. 630 j,

k; oddz. 473 g; oddz. 624 k, o; w obszarze nr 2: oddz. 633 c oraz w parku przypałacowym w Lubniewicach.

- **Kruszyna pospolita (*Frangula alnus*) – ochrona częściowa** - występuje pojedynczo głównie nad brzegiem jeziora Lubiąż na stanowiskach w: oddz. 628 o; oddz. 629 j; oddz. 630 k; oddz. 633C, d, f, j, z; oddz. 634 b.
- **Kalina korakowa (*Viburnum opulus*) – ochrona częściowa** - występuje pojedynczo nad brzegiem jeziora Lubiąż w oddz. 634 b.
- **Porzeczka czarna (*Ribes nigrum*) – ochrona częściowa** - występuje pojedynczo w pasie przybrzeżnym nad jeziorem w oddz. 633 f.
- **Konwalia majowa (*Convallaria majalis*) – ochrona częściowa** - występuje płatowo w oddz. 629 i oraz 634 b.
- **Grzybienie białe (*Nymphaea alba*) – ochrona częściowa** - występuje na dwóch stanowiskach nad brzegiem jeziora Lubiąż przy oddz. 629j oraz 633 z w zatoce przy połączeniu jeziora Lubiąż z jeziorem Lubniewsko.
- **Grążel żółty (*Nuphar luteum*) – ochrona częściowa** - występuje łącznie z Grzybieniem białym.

Leśne siedliska przyrodnicze chronione w ramach obszarów Natura 2000:

- Kod – 9190-2 Śródlądowe kwaśne dąbrowy - oddz. 630 j – 1,07 ha;
 - Kod – 9170 Grąd środkowo-europejski subkontynentalny - oddz. 629 j – 1,28 ha.
- Inne osobliwości przyrodnicze występujące w obszarze objętym planem:
- Obszar nr 1 – oddz. 629 j – drzewostan cenny przyrodniczo; oddz. 627 d – wiciokrzew pomorski, drzewo chronione: cis;
 - Obszar nr 2 – oddz. 633 x i y – drzewostan cenny przyrodniczo.

Flora - według geobotanicznego podziału Polski (W. Szafer, B. Pawłowski), tereny objęte planem położone są w Państwie: Holarktyka, Obszarze: Euro-Syberyjskim, Prowincji: Niżowo – Wyżynnej Środkoeuropejskiej, Dział Bałtyckim, obszar Europejskich lasów liściastych i mieszanych Podprowincja Środkoeuropejska Właściwa, Dział Brandenbursko-Wielkopolski, Kraina Notecko-Lubuska, Okręg Pojezierza Lubuskiego, Podokręg Łagowski.

Regionalizacja geobotaniczna – to zhierarchizowany, wedle określonych reguł, podział przestrzeni geograficznej dokonany ze względu na zróżnicowanie szaty roślinnej.

Według Mapy przeglądowej (J.M. Matuszkiewicz) - Potencjalna roślinność naturalna Polski - tereny objęte planem znajdują się w Prowincji Morza Bałtyckiego, Prowincja Środkoeuropejska, Podprowincja Środkoeuropejska Właściwa:

B. Dział Brandenbursko-Wielkopolski

B.1. Kraina Notecko-Lubuska

B.1.8. Okręg Pojezierza Łagowskiego

B.1.8.c Podokręg geobotaniczny Łagowsko-Templewski.

Według tego podziału wyodrębniono typ zbiorowiska potencjalnej roślinności naturalnej dla obszaru opracowania:

- Lasy szpilkowe – grupa borów sosnowych:

[47] Kontynentalne bory mieszane sosnowo-dębowe *Pino-Quercetum* (= *Quercus Pinetum* + *Serratulo-Pinetum*).

[49] Suboceaniczny bór sosnowy *Leucobryo-Oinetum*

Potencjalna roślinność naturalna to hipotetyczny stan roślinności, opisany fitosocjologicznymi jednostkami zbiorowisk roślinnych, jaki mógłby być osiągnięty w drodze naturalnej sukcesji pierwotnej lub wtórnej, gdyby oddziaływania człowieka zostały wyeliminowane a właściwa dla danego regionu roślinność mogła w pełni wykorzystać możliwości stwarzane przez zróżnicowane siedliska.

Tereny leśne obszaru gminy Lubniewice to przede wszystkim obszary zawydmione terasy wysokiej Warty (na południe od Krzeszyc – Kołczyzna – Rudnicy) oraz przylegające do nich od strony południowej tereny pagórków morenowych. Wśród lasów, zajmujących ok. 70 % powierzchni obszaru gminy, występują niewielkie enklawy gruntów ornych w rejonie Jarnatowa i Lubniewic i trwałych użytków zielonych.

Ekosystemy leśne działają jako bufor (regulator) w szeroko pojętym środowisku (wewnętrzne, krajobraz, biosfera). Są najpotężniejszymi fitocenoząmi lądowymi i odgrywają istotną rolę w krajobrazie.

Roślinność rzeczywista (aktualna) występująca na obszarach objętych planem:

- w obszarze nr 1, 2 i 3 – dominują siedliska leśne, gdzie przewodnim gatunkiem jest sztucznie wprowadzona sosna na siedliskach lasów liściastych, głównie buczyn. Są to drzewostany w starszych klasach wieku z panującym gatunkiem sosny pospolitej z domieszka brzozy brodawkowatej, dębu bezszypułkowego, buka zwyczajnego, daglezi zielonej, graba zwyczajnego, klonu pospolitego, jawora, jesionu. W drzewostanach często występuje podrost, który może przekształcić się w drugie piętro oraz bogaty podszyt i runo. W obszarach występują siedliska:
 - **Bór Mieszany świeży** - zajmuje około 12 % powierzchni na obu obszarach. Gatunkiem panującym jest Sosna pospolita w wieku 110-130 lat z domieszką Buki zwyczajnego, Dębu bezszypułkowego, Dębu czerwonego, miejscami można spotkać Olszę czarną, Robinię akacjową i Brzozę brodawkowatą. W podszyciu występuje robinia akacjowa, kruszyna, czeremcha amerykańska, dąb bezszypułkowy, buk pospolity. Zespół roślinny - *Quercus roboris* -*Pinetum typicum* – kontynentalny bór mieszany.
 - **Las Mieszany świeży** - zajmuje ok. 64 % powierzchni na obu obszarach. Drzewostany tworzone są głównie przez Sosnę pospolitą starszych klas wieku, wprowadzoną na siedliskach lasowych głównie kwaśnych buczyn niżowych. Na wielu powierzchniach wykształciła się druga warstwa drzew utworzona przez Brzozę brodawkowatą, Dęba czerwonego, Dęba bezszypułkowego, Buki zwyczajnego, Robinię akacjową, Świerka pospolitego. Dość dobrze wykształcona jest warstwa krzewów w podszyciu gdzie występują: dąb czerwony, robinia akacjowa, bez czarny, klon zwyczajny, klon jawor, czeremcha amerykańska, czeremcha zwyczajna. Zespół roślinny – *Quercus roboris*-*Pinetum typicum* – kontynentalny bór mieszany na siedlisku kwaśnej buczyny niżowej.
 - **Las świeży** - zajmuje ok. 14% powierzchni. Gatunkiem panującym na tym

siedlisku jest Dąb bezszypułkowy, który tworzy drzewostany z domieszką: Buki zwyczajnego, Sosny pospolitej, Modrzewia europejskiego, Klona zwyczajnego, Klona jawora, Lipy drobnolistnej, Graba zwyczajnego, Olsy czarnej.

Zespół roślinny – *Quercus robur typicum* – kontynentalny bór mieszany z udziałem Dęba b.; śródładowa kwaśna dąbrowa; grąd środkowo-europejski subkontynentalny.

- **Las Mieszany wilgotny** - zajmuje ok. 0,7 % powierzchni, zlokalizowany jest nad zatoką jeziora Lubiąż w oddz. 633. Gatunkiem panującym w drzewostanie jest Olsza czarna z domieszką Sosny pospolitej, Topoli osiki, Brzozy brodawkowatej, Dębu bezszypułkowego, Świerka pospolitego, Robinii akacjowej.

Zespół roślinny – *Ribes nigri-Alnetum* – oles porzeczkowy.

- **Tereny bagienne** - zarośla wierzbowo-olszowe jako zespół roślinny wykształcił się w obszarze nr 2 - oddział 633. Zbiorowisko tworzy wierzba szara z olszą czarną.

- **Zbiorowiska roślin polnych – gruntów nieużytkowanych** - zbiorowiska te występują w obiekcie nr 1 i 2. Są to najczęściej grunty orne nie użytkowane gospodarczo. Dominującym gatunkiem na tych terenach jest starzec zwyczajny, występujący łanowo. Oprócz starca zwyczajnego rośnie koniczyna polna, pyleniec pospolity, krwawnik zwyczajny, dziurawiec, bylica, lepnica rozdęta, sporadycznie kocanki piaszkowe.

- **Zespół lilii wodnych (*Nupharetum – Nymphaeetum*)** - typowy zespół jeziorny występujący głównie w zatokach. Panującym gatunkiem jest grzybień biały i grązel żółty. Zespół ten występuje na północnym brzegu jeziora Lubiąż przylegającego do oddz. 629 oraz na południowym brzegu w zatoce między oddziałami 633 i 634.

- **Zespół szuwaru trzcinowego i pałki wąskolistnej (*Phragmitetum – Typhetum angustifoliae*)** - zespół ten tworzy gęste płaty roślinności przybrzeżnej z dominującym gatunkiem trzciny pospolitej i pałki wąskolistnej. Występuje pasowo na północnym brzegu jeziora Lubiąż wzdłuż oddz. 627 i 629.

Ponadto w obszarze nr 1 we wschodniej części kompleksu położonego na północ od jeziora Lubiąż, w granicach miasta Lubniewice leży park z początku XIX wieku, otaczający dwa zespoły pałacowe tzw. Zamek i Stary Zamek. Powierzchnia parku wynosi 8,8 ha. Składa się z dwóch części rozdzielonych zatoką jeziora Lubiąż. Część położona przy Starym Zamku ma skłon północny i opada w kierunku jeziora łącząc się za pomocą mostu z częścią leżącą przy Zamku i Bramie Zamkowej. Całość parku ma charakter krajobrazowy.

W składzie gatunkowym drzew dominują głównie gatunki rodzime o zróżnicowanej strukturze wieku wzbogacony gatunkami obcymi, ozdobnymi, eksponowanymi w grupach i pojedynczo na tle trawników, klombów i skupisk drzew. W składzie gatunkowym drzew ilościowo przeważają gatunki liściaste jak dęby, rabinie, klony, buki, kasztanowce, a sporadycznie rosną sosny, świerki, daglezie. Łącznie występuje tu przeszło 50 gatunków drzew i krzewów. Wiek drzew jest zróżnicowany w granicach od 80 do 200 lat. Do najokazalszych drzew należą:

- Buk pospolity odmiana czerwona,

- Dąb szypułkowy,
- Iglicznia trójcieniowa,
- Magnilia drzewiasta.

Z pozostałych drzew na uwagę zasługują:

- Daglezja zielona (*Pseudotsuga taxifolia*),
- Sosna wejmutka (*Pinus strobus*),
- Świerk sitkajski (*Picea sitchaensis*),
- Chojna kanadyjska (*Tsuga canadensis*),
- Jabłoń rajska (*Malus paradisiocce*),
- Wiąz górski odm. złotolistna (*Ulmus montana*),
- Klon jesionolistny (*Acer negundo*),
- Platan zachodni (*Platanus occidentalis*),
- Klon srebrzysty (*Acer saccharinum*),
- Miłorząb japoński (*Ginko biloba*),
- Bożodrzew zachodni (*Ailanthus altissima*),
- Cis pospolity (*Taxus baccata*),
- Żywotnik zachodni (*Thuja occidentalis*),
- Cypryśnik błotny (*Taxodium distichum*),
- Brzoza brodawkowata (*Betula verrucosa*),
- Perełkowiec japoński (*Sophora japonica*),
- Czeremcha amerykańska (*Prunus serotino*),
- Oliwnik wąskolistny (*Elaeganus angustifolia*),
- Karagana syberyjska (*Caragana arborescens*),
- Leszczyna Turecka (*Corylus colurna*),
- Trzmielina brodawkowata (*Euonymus europaea*),
- Bez czarny (*Sambucus nigra*),
- Dławisz amerykański (*celastrus scandeus*),
- Winibluszcz pięciolistkowy (*Parthenocissus quinquefolia*),
- Kłęk kanadyjski (*Gymnocladus dioicus*).

Na szczególną uwagę w obszarach objętych planem zasługują rośliny objęte ochroną prawną, jak:

- Cis pospolity (*Taxus baccata*),
- Wiciokrzew pomorski (*Lonicera periclymenum*),
- Paprotka zwyczajna (*Polypodium vulgare*),
- Bluszcz pospolity (*Hedera helix*),
- Kruszyna pospolita (*Frangula alnus*),
- Kalina korakowa (*Viburnum opulus*),
- Porzeczka czarna (*Ribes nigrum*),
- Konwalia majowa (*Convallaria majalis*),
- Grzybienie białe (*Nymphaea alba*),
- Grażel żółty (*Nuphar luteum*),
- Grzybienie białe (*Nymphaea alba*).

Fauna - teren położony jest w bliskim sąsiedztwie jez. Lubiąż, co mogłoby sprzyjać żerowaniu ptaków. W obszarze Lubniewic stwierdzono występowanie następujących gatunków ptaków: Zięba, Bogatka, Cierniówka, Kos, Trznadel, Szpak, Rudzik, Grzywacz, Dzwoniec, Dzięcioł duży, Dzięcioł czarny, Słowik rdzawy, Modraszka, Szczygieł, Pełzacz ogrodowy, Sójka,

Dzięcioł zielony, Łozówka, Raniuszek, Sroka, Perkoz dwuczubny, Czapla siwa, Bocian biały, Łabędź niemy, Krzyżówka, Czernica, Jastrząb, Myszołów, Kukułka, Skowronek, Pliszka siwa, Strzyżyk, Pleszka, Kopciuszek, Kwiczół, Trzcinniczek, Łozówka, Pokrzewka czarnołbista, Mysikrólik, Sikora uboga, Czubatka, Kowalik, Pełzacz ogrodowy, Wróbel, Sroka pospolita, Kormoran czarny.

Kompleksy leśne sprzyjają występowaniu dużych ssaków takich jak: Jeleń szlachetny, Sarna, Dzik. Ze względu na fakt, że tereny te są w większości zagospodarowane turystycznie, zwierzęta często przemierzają się przez te tereny płoszone przez turystów. Nie przebywają w stałych ostojach.

Z małych ssaków występują: Kret europejski, Jeż, Wiewiórka, Nornik zwyczajny, Mysz zaroślowa, Kuna leśna, Lis rudy.

Wszystkie gady i płazy występujące na terenie objętym planem objęte są ochroną prawną. Na szczególną uwagę zasługują występujące:

- w oddz. 629 g Kumak nizinny (*Bombina bombina*),
- w oddz. 633 o Grzebiuszka ziemna (*Pelobates fuscus*),
- w oddz. 633, 634 Ropucha szara (*Bufo bufo*).

Szczególnie nad jeziorem Lubiąż występuje:

- Żaba wodna (*Rana esculenta*),
- Żaba trawna (*Rana temporaria*),
- Zaskroniec zwyczajny (*Natrix natrix*).

Na terenach wyżej położonych występuje:

- Jaszczurka zwinka (*Lacerta agilis*),
- Jaszczurka żyworodna (*Lacerta vivipara*),
- Padalec zwyczajny (*Anguis fragilis*).

Na badanych terenach nie stwierdzono jednak miejsc rozrodu i regularnego występowania gatunków objętych ochroną prawną, dla których wymagane jest ustalanie stref ochrony.

W otoczeniu analizowanego terenu większość fitocenoz stanowią wtórne antropogeniczne zbiorowiska zastępcze, które w wyniku przekształceń środowiska spowodowały, że omawiany obszar nie posiada szczególnie dogodnych siedlisk dla fauny.

W wodach jeziora Lubiąż występują: sandacze, szczupaki, sumy, leszcze i okonie. Prowadzona jest gospodarka rybacka, prowadzone są odłowy kontrolne, których celem jest sprawdzenie pogłowia poszczególnych gatunków ryb oraz odłów tołpygi, która jako gatunek obcy, nie jest preferowana w tego typu wodzie. Odłowu dokonano na żywej rybie, czyli wszystkie ryby z wyjątkiem tołpygi wracały do wody.

Krajobraz – to zespół typowych cech terenu. Według J. Bogdanowskiego, wybitnego przedstawiciela szkoły architektury krajobrazu, krajobraz jest obliczem środowiska, w którym żyje człowiek.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody środowisko przyrodnicze to krajobraz wraz z tworamii przyrody nieożywionej oraz naturalnymi i przekształconymi siedliskami przyrodniczymi z występującymi na nich roślinami, zwierzętami i grzybami.

Obszar Lubniewice ma charakter turystyczno-wypoczynkowy o zasięgu ponadregionalnym. Miasto położone w otoczeniu lesistych wzniesień

morenowych zaliczanych do Pagórków Sulęcińsko –Świebodzińskich, na wysokości ok. 50 m n.p.m.

Znaczne skupisko jezior i cieków wodnych, w otoczeniu dorodnych drzewostanów tworzą malowniczy krajobraz terenu a tym samym stwarzają korzystne warunki do rekreacji i wypoczynku.

Na walory krajobrazowe terenów objętych planem składają się sąsiednie ekosystemy – jezioro Lubiąż wraz z otaczającymi go zadrzewieniami oraz skupieniami turzyc, trzciny i traw.

Ponadto we wschodniej części obszaru nr 1, w granicach miasta znajduje się park z początku XIX w. otaczający dwa zespoły pałacowe, tzw. Nowy i Stary Zamek. Powierzchnia parku wynosi 8,8 ha. Całość parku ma charakter krajobrazowy. W składzie gatunkowym drzew dominują głównie rodzime o zróżnicowanej strukturze wieku wzbogacone gatunkami obcymi, ozdobnymi, eksponowanymi w grupach i pojedynczo na tle trawników, klombów i skupisk drzew. W składzie gatunkowym drzew ilościowo przeważają gatunki liściaste, jak dęby, rabinie, klony, buki, kasztanowce. Łącznie występuje przeszło 50 gatunków drzew i krzewów. Wiek drzew jest zróżnicowany w granicach od 80 do 200 lat.

Dziedzictwo kulturowe – początki osiedla wiążą się z istnieniem zamku strzegącego miejsca przeprawy między jeziorami. Od 1367 roku w ciągu szczęśliwie wieków Lubniewice jako wieś szlachecka należała do rodziny von Waldowów. Lubniewice związane są z polskim ruchem ariańskim. Arianie wypędzeni w XVII wieku z Polski osiedlili się na Ziemi Lubuskiej m.in. w Lubniewicach.

Pełne prawa miejskie otrzymały Lubniewice w 1808 r. Dzisiejsze Lubniewice składają się z dwu układów przestrzennych starego z XIII wieku i nowego z XVIII wieku. Stary układ złożony był z zamku zbudowanego na przesmyku jeziornym i osady położonej na zachód od tego przesmyku. Miasto w części rzemieślnicze oddzielone było od zamku strumykiem łączącym oba jeziora.

W roku 1708 nastąpiło rozszerzenie starego miasta w kierunku wschodu przez założenie tzw. „nowego miasta” dla tkaczy. Osnową planu miasta są dwie równoległe ulice: Kościelna i Sulęcińska, dzieląca teren przesmyku na trzy pasy bloków. Pierwotnie blok środkowy nie był zabudowany i tworzył duży plac.

Z zabytków architektury zachował się kościół parafialny gotycki, budowany w kilku fazach. Najstarsza część to prostokątny korpus nawowy z drugiej połowy XIV w. W XVI w. odbudowano prezbiterium, a w wieku XIX neogotycką wieżę.

Interesującym obiektem jest pałac z końca XIX w. wzniesiony w miejscu średniowiecznego zamku. Na uwagę zasługują autentyczne płaskorzeźby, pochodzące z Grecji, zdobiące elewację pałacu. Z wieży rozległy widok na jeziora i lesiste wzgórza. Do pałacu przylega kilkuhektarowy park, w którym jest wiele okazów interesujących drzew.

Założenie parkowo-pałacowe, występujące w obszarze nr 1 (na terenach 8 UT i 7UT), wpisane jest do rejestru zabytków (nr 327 i 375) i podlega opiece wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Ponadto w wojewódzkiej ewidencji zabytków ujęte są poszczególne zabudowania przy ul. Zamkowej i Gorzowskiej. Ustalona jest również strefa „**B**”

– **ochrony konserwatorskiej** – podstawą ochrony są przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm).

Brak jest w obszarach objętych planem lub w jego pobliżu, stanowisk archeologicznych.

Oddziaływanie pól elektromagnetycznych –.

W obszarze nr 1 znajdują się napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 15 kV. Zasięg oddziaływania ogranicza się do kilku metrów 3÷4 m.

Nie występują inne źródła promieniowania elektromagnetycznego – jak linie wysokiego napięcia 110 kV lub nadajniki telekomunikacyjne czy radiowe

Kopaliny – nie stwierdzono na terenie objętym planem złóż geologicznych objętych ochroną.

3. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

3.1. Ocena stanu zasobów środowiska przyrodniczego

Województwo lubuskie, w stosunku do swojego udziału w ogólnej powierzchni kraju (4,5 %), wywiera mniejszą niż przeciętna presję ekologiczną. Wg danych zebranych i opublikowanych za 2005 rok przez Urząd Statystyczny w Zielonej Górze emisja zanieczyszczeń wynosiła w województwie lubuskim:

- zanieczyszczeń pyłowych wprowadzanych do powietrza - 2,5 % emisji krajowej,
- zanieczyszczeń gazowych wprowadzanych do powietrza - 1,0 % emisji krajowej,
- ścieków komunalnych - 2,4 % wprowadzonych do wód w Polsce,
- ścieków przemysłowych – 0,08 % wprowadzonych do wód w Polsce,
- zakłady oczyszczania zebrały 3,0 % odpadów komunalnych zebranych w kraju i
- 0,4 % odpadów innych niż komunalne wytworzonych w kraju.

Województwo lubuskie zalicza się do województw o stosunkowo małym uprzemysłowieniu i największym w skali kraju zalesieniu (Stan środowiska w województwie lubuskim w latach 2009-2010). Według Ekofizjografii opracowanej na potrzeby aktualizowanego Planu Zagospodarowania Województwa Lubuskiego lasy lubuskie należą do najlepiej zachowanych w Polsce. Wskazuje to na dobry stan sanitarny środowiska przyrodniczego (w szczególności powietrza).

Bogactwo i zasobność gminy Lubniewice opiera się w głównej mierze na:

- wodach powierzchniowych i wynikającej z tego obfitości unikatowości awifauny,
- lasach,

- powietrzu,
 - krajobrazach opartych na bogatym ukształtowaniu terenów, dużej ilości malowniczych jezior i rzek na tle lasów,
 - stosunkowo dużym dorobku kulturowym – duża ilość pałaców i zamków, osad, zabudowa centrum miejscowości: Lubniewic, Glisna i Jarnatowa (w większej części nie zaburzona nowymi trendami),
 - przyrodzie szczególnie objętej formą ochrony o znaczeniu ponadlokalnym tj. rezerwat na jez. Janie i zespół przyrodniczo-krajobrazowy Uroczyisko-Lubniewsko,
 - bogactwie geologicznym – w gminie występuje wiele ciekawych form geologicznych zasługujących na zwrócenie na nie uwagi lub objęcie ochroną (jako pomnik przyrody), oraz wiele źródeł,
 - grunty wysokiej klasy w rejonie miejscowości Glisno i Sobieraj.
- Inne zasoby środowiska, jak: kopaliny, wody podziemne, albo nie występują, albo mają znikome znaczenie w gminie.

Środowisko przyrodnicze w gminie w porównaniu do innych obszarów województwa lubuskiego charakteryzuje lepszy stan sanitarny. Wynika to z większej odporności ekosystemów rolnych i leśnych oraz mniejszej antropopresji. Położenie przestrzenne w oddaleniu od większych koncentracji ludności i uciążliwego przemysłu oraz występowanie dużych kompleksów leśnych i jezior stwarza dobre warunki zamieszkania i wypoczynku. W obszarze gminy występują znaczne obszary biologicznie czynne funkcjonujące jako bank genów. Strukturę tych obszarów wyznaczają tzw. korytarze ekologiczne o charakterze lokalnym, o dużym dynamizmie hydrosfery i związanych z nią ekosystemów i ekonów. Korytarze ekologiczne obejmują swoim zasięgiem strefy alimentacji wód. Największe jeziora położone są w zlewniach leśnych i rolniczo-leśnych, przeważnie przepływowe z licznymi dopływami z terenów źródłiskowych.

Woda, powietrze i gleby (w obszarach silnej erozji z powodu zróżnicowanej rzeźby) stanowią najbardziej wrażliwy komponent środowiska nieożywionego w gminie.

Na obszarze gminy Lubniewice (w strefie lubuskiej kod: PL0803) stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń, ale obszary przekroczeń położone są poza granicami gminy: obszar Gorzowa Wlkp. - związany z przekroczeniem dopuszczalnych stężeń pyłów zawieszonych w powietrzu P10 oraz benzo(a)piranu, a na południu obszar gminy Bytnica - związany z przekroczeniem dopuszczalnych stężeń Ozonu dla celu długoterminowego. Na obszarze powiatu sulęcińskiego nie stwierdzono przekroczeń stężeń zarówno pod względem ochrony zdrowia jak i ochrony roślin.

Od niedawna badana jest też ilość deponowanych zanieczyszczeń zawartych w opadach tzw. chemizm opadów atmosferycznych. Linie trendu dla ładunków w latach 1999-2006 wskazują, że depozycja większości badanych substancji ma charakter malejący, przy czym największe tendencje spadkowe stwierdzono w przypadku ładunków magnezu i manganu. Charakter rosnący linii trendu obserwuje się dla: sodu, potasu i chromu.

Roczny sumaryczny ładunek jednostkowy badanych substancji zdeponowany na obszar województwa lubuskiego jest przeważnie mniejszy niż średni dla całego obszaru Polski.

Utrzymuje się duży odsetek kwaśnych deszczów. W związku z dużą kwasowością opadów, systematycznie zakwaszane tereny badanego obszaru województwa lubuskiego wymagają stałej neutralizacji. Jednak w wieloletnim okresie 2001-2006 stwierdzono spadek ilości kwaśnych deszczy w porównaniu z latami ubiegłymi.

W zakresie zagrożenia hałasem największe stanowią trasy dróg krajowych nr 22 i 24 (odpowiednio od strony północnej i południowej gminy). Drogi te stanowią też źródło emisji zanieczyszczeń chemicznych powietrza: tlenki azotu, tlenek węgla i węglowodory oraz pyły zawierające związki ołowiu, kadmu, niklu oraz miedzi i benzo(a)pirenu.

Obszary objęte planem położone są również w strefach oddziaływania uciążliwości komunikacyjnych, ale o mniejszym natężeniu:

- obszar nr 1 – przez teren przebiega droga wojewódzka nr 136 i droga powiatowa nr 11423. Większe natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej, ma bezpośredni wpływ na przylegające w niewielkich odległościach obiekty chronione akustycznie. Oddziaływanie to dość skutecznie zmniejszone jest przez ograniczenie prędkości jazdy, tak że nie stanowi ponadnormatywnych uciążliwości. Na drodze powiatowej nie obserwuje się dużego natężenia ruchu, które generowałoby przekroczenie hałasu.
- obszar nr 2 i 3 – w bezpośrednim sąsiedztwie przebiega droga powiatowa nr 11421 położona po południowej stronie obszarów, ze względu na natężenie ruchu nie stanowi źródła ponadnormatywnego hałasu i emisji do powietrza.

Jeziro Lubiąż przy którym położone są tereny objęte planem, jest przykładem jeziora, które na przestrzeni dziesięciu lat obejmujących trzy cykle badań, poprawiło stan czystości wraz ze zmianą klasy z III do II. Badania przeprowadzone w 1993 i 1998 roku klasyfikowały jezioro w III klasie. Jednakże wynik punktacji w 1998 roku był już niższy niż pięć lat wcześniej. Z porównania poszczególnych wskaźników wynikało, że spadły stężenia azotu mineralnego, azotu całkowitego i fosforu całkowitego w warstwie powierzchniowej. Nieznacznie poprawiła się przezroczystość wód. Ostatnie badania z 2003 roku wykazały dalszą poprawę: wyraźnie zmalała produkcja biologiczna, zmniejszyły się jeszcze bardziej koncentracje związków azotowych. Pomimo zmniejszania się oddziaływań ścieków od jeziora, stan czystości wód jest nadal niezadowolający. W bardzo złym stanie są też pokłady dennego jeziora Lubiąż. Badane w roku 2009 uznane zostały jako zanieczyszczone.

Teren objęty planem stanowi typowe dla obszarów urbanizujących się przyrodniczo-techniczne systemy, gdzie miejsce naturalnych procesów związanych z funkcjonowaniem środowiska jako całości zajęły procesy antropogeniczne, które w znacznym stopniu przekształciły naturalne komponenty biotyczne. Niektóre komponenty abiotyczne obroniły się przed tymi zmianami, ale są one uzależnione od świadomego kształtowania środowiska przez człowieka.

3.2. Ocena zagrożeń, odporności na degradację i zdolności do regeneracji

W obszarze gminy występuje lokalne zagrożenie środowiska związane z dużą presją w wyniku:

- rozwiniętego rybactwa z gospodarstwami stawowymi – bezpośredni wpływ na środowisko wodne,
- spalania głównie paliw stałych w kotłowniach i gospodarstwach domowych, bezpośredni wpływ na powietrze, pośredni na gleby (zakwaszanie),
- deponowanych w środowisku gruntowym zanieczyszczeń pochodzenia rolniczego z gospodarki wielkoobszarowej, którą charakteryzowała duża intensywność produkcji zwierzęcej i wykorzystywania środków chemicznych - bezpośredni wpływ na środowisko wód powierzchniowych i gleby, pośredni wpływ na środowisko wód podziemnych,
- wprowadzania do gruntu ścieków niewystarczająco oczyszczonych lub nie oczyszczonych np. z nieszczelnych zbiorników na ścieki - bezpośredni wpływ na środowisko wód powierzchniowych i gleby, pośredni wpływ na środowisko wód podziemnych,
- obudowywania brzegów jezior w strefach niezabudowanych – bezpośredni wpływ na krajobraz, pośredni na wody powierzchniowe.

Odporność poszczególnych elementów środowiska na degradację jest bezpośrednio związana z możliwościami ich regeneracji. Zdolność do regeneracji posiadają przede wszystkim komponenty biotyczne, a spośród abiotycznych – hydrosfera i klimat (pozostałe są nieodnawialne). Regeneracja przyrody odbywa się dzięki procesowi sukcesji i rozprzestrzeniania się gatunków.

Na stan środowiska przyrodniczego mają wpływ przede wszystkim:

- 1) stopień przemian antropogenicznych (przekształcenia, zabudowa), oraz
- 2) oddziaływanie antropogeniczne (zanieczyszczenia skierowane na poszczególne komponenty środowiska).

Przeciwwagą dla ww. działań jest:

- 1) zdolność środowiska do regeneracji (związana z przekształceniami środowiska) oraz
- 2) odporność środowiska na degradację (czyli odporność na oddziaływanie – zanieczyszczanie antropogeniczne).

Oba wskaźniki związane są bioróżnorodnością przestrzeni.

Wykonano analizę stopnia i charakteru oddziaływania antropogenicznego w zakresie obszaru objętego planem wg poniższych kryteriów:

1) Ze względu na stopień i charakter oddziaływania antropogenicznego:

- znaczące oddziaływanie – prowadzące do przemian negatywnych w środowisku obumierania żywych organizmów, powodujące trwałe uszczerbek na zdrowiu lub stwarzające zagrożenie życia dla ludzi,

- średnie oddziaływanie – oddziaływanie odczuwalne stale lub okresowo (hałas, wibracje, odory itp.), które ogranicza przydatność terenu dla środowiska (może powodować emigrację zwierząt – braku poczucia bezpieczeństwa), nie powodujące trwałego uszczerbku dla zdrowia lub zagrożenie życia dla ludzi, ale uniemożliwiające z powodu uciążliwości lokalizację funkcji chronionych (mieszkalnych, publicznych usług ochrony zdrowia), w których nie należy lokalizować obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi,
- ograniczone oddziaływanie – nie odczuwalne dla ludzi, w obszarach których można lokalizować funkcje chronione (mieszkalne, publiczne usługi ochrony zdrowia z wyłączeniem sanatorium o największym standardzie jakości środowiska), nie stwarzające zagrożenia dla zdrowia ludzi, ale które zmniejszenia poczucie bezpieczeństwa u zwierząt,
- nieznaczące oddziaływanie – nie odczuwalne dla roślin, zwierząt i ludzi, nie stwarzające zagrożenia, zmniejszenia poczucia bezpieczeństwa, które może wpływać jedynie na określone gatunki (np. zagrożone wymarciem), w którym można lokalizować funkcje chronione, w tym sanatoria.
- brak oddziaływania – miejsce do którego nie docierają nawet oddziaływania pośrednie (jak np. kwaśne deszcze) - w zasadzie ze względu na dynamizm procesów w środowisku nie występuje w obecnych czasach taki stan w obszarze województwa a tym samym na obszarze opracowania planu.

Na obszarze nr 1 do źródeł należy:

- droga wojewódzka – ze względu na znaczne ograniczenie prędkości na odcinku drogi przebiegającej przez teren miasta oraz niskie natężenie ruchu, oddziaływanie zostało ocenione jako ogranone/nieznaczące.
- droga powiatowa – natężenie ruchu jest tak małe, że oddziaływanie drogi można pominąć,
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV – strefa oddziaływania zamyka się w korytarzu 6-7 m – oddziaływanie można uznać za nieznaczące;
- przepompownie ścieków – strefa oddziaływania to ok. 12 m. W mało sprzyjających warunkach może dochodzić do ulotnienia odorów, a w sytuacji natężenia ruchu turystycznego przy długotrwałej przerwie w dostawie prądu może dojść do wylania się ścieków i przedostania surowych ścieków do gruntu i jeziora – to oddziaływanie zaliczyć należy do średnich. Przy czym stan pracy przepompowni jest monitorowany i ścieki w sytuacji braku prądu są wypompowywane i przewożone do oczyszczalni wozami asenizacyjnymi.

Na obszarze nr 2 do źródeł należy:

- droga powiatowa - oddziaływanie nieznaczące.

Obszar nr 3 – nie wymaga ochrony (przepompownia ścieków).

2) Ze względu na stopień przemian antropogenicznych:

- obszary zdegradowane – obszary, na których wyeliminowano elementy przyrody ożywionej, obszary których nie dałoby się przywrócić przyrodzie, lub wymagałyby niewspółmiernych nakładów finansowych i wielu lat odradzania,
- obszary znacząco przekształcone – obszary nie zdegradowane – elementy przyrodnicze współistnieją razem elementami stworzonymi przez człowieka,
- obszary nieznacząco przekształcone – przekształcenia nieznaczące dla przyrody lub po odległym czasie przekształcenia, zaakceptowane przez przyrodę ożywioną, ze znacząco zaawansowanym procesem sukcesji,

- obszary nieprzekształcane – obszar w przeważającej mierze zbliżony do naturalnego.

W obszarze nr 1:

- obszary zdegradowane – nie występują,
- do obszarów znacznie przekształconych – zaliczyć można tereny:
 - zabudowane o wysokiej intensywności na terenie wzdłuż drogi wojewódzkiej,
 - dróg wojewódzkiej, powiatowych oraz wewnętrznych prowadzących do ośrodków,
 - pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV,
 - istniejące ośrodki wypoczynkowe.
- do obszarów nieznacznie przekształconych zaliczono użytki leśne,
- obszarów nieprzekształconych w zasadzie brak – o ile nie zostały przekształcone morfologicznie, przekształcone zostały w szacie roślinnej.

Stan i funkcjonowanie środowiska w obszarze objętym planem oraz istniejące zasoby środowiska podporządkowane są w większości procesom antropogenicznym. W związku z tym odporność na degradację i zdolność do naturalnej regeneracji - szczególnie w zakresie komponentów biotycznych środowiska - należy uznać za średnią. Nie ma wątpliwości, że w przypadku naturalizacji terenu nastąpiłaby regeneracja środowiska biotycznego, szczególnie w obszarach użytków leśnych.

3.3. Ocena tendencji zmian w środowisku przy braku realizacji ustaleń projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W przypadku odstępstw od realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się:

- utrzymanie dotychczasowej dysharmonijnej zabudowy, przy jednocześnie stopniowej jej degradacji;
- utrzymanie lub spadek dotychczasowego standardu usług związanych z obsługą turystów,
- obniżenie stopnia atrakcyjności miejsca i intensywności użytkowania terenu przez turystów;
- degradacja krajobrazu – stopniowa zabudowa terenu bez ustalonych zasad lub zawłaszczanie terenów o predyspozycjach do rozwoju turystyki na inne funkcje, np. mieszkalne (co spowoduje wymierne straty finansowe w gminie);
- przemieszanie się terenów, które powinny stanowić obsługę terenów (np. drogi, parkingi) z zabudową o funkcji turystycznej lub lotniskowej, w konsekwencji brak możliwości należytego obsłużenia terenów (np. brak miejsca na przeprowadzenie dróg, ciągów pieszych i realizację infrastruktury technicznej) – chaos funkcjonalny i krajobrazowy,

- utrzymanie dotychczasowego standardu w zakresie obsługi mediami domków turystycznych (w szczególności wodociągu i kanalizacji);
- zaistnienie niekontrolowanej turystyki (penetracja leśna; niszczenie i zaśmiecanie; spływ ścieków opadowych i substancji ropopochodnych z miejsc postoju samochodów (nie przeznaczonych do tego) i z dróg nieutwardzonych bezpośrednio do gruntu,

4. OCENA ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH I INNYCH USTALEŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

4.1. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ich wpływ na poszczególne elementy środowiska

Zgodnie z art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 ze zm.), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składa się z tekstu uchwały oraz rysunku planu wykonanego w skali 1:1000 obejmującego 3 obszary:

- a) obszar nr 1 - w obrębie Lubniewice i Rogi przeznaczony na funkcję usług turystyki, rekreacji, sportu, komunikacji, funkcję mieszkaniową, infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną – przedstawiony na załączniku nr 1A do niniejszej uchwały,
- b) obszar nr 2 - w obrębie Lubniewice, przeznaczony na funkcję usług turystyki, rekreacji, sportu, mieszkaniową, infrastrukturę techniczną – przedstawiony na załączniku nr 1B do niniejszej uchwały,
- c) obszar nr 3 - w obrębie Jarnatów, przeznaczony na funkcję infrastruktury technicznej – przedstawiony na załączniku nr 1C do niniejszej uchwały.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem – MN;
- 2) zabudowy mieszkalno - usługowej oznaczone symbolem – MN/U;
- 3) zabudowy usługowej turystycznej, oznaczone symbolem – UT;
- 4) zabudowy usługowej oraz usługowej turystycznej, oznaczone symbolem – U/UT;
- 5) usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem – US;
- 6) usług kultury i rozrywki, z dopuszczeniem lokalizacji parkingu oznaczony symbolem – UK/KS;
- 7) lasów, oznaczone symbolem – ZL;
- 8) wód powierzchniowych, oznaczone symbolem – WS;
- 9) infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - korytarze sieci napowietrznej, oznaczone symbolem – EL;

- 10) infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – stacje transformatorowe, oznaczone symbolem – E;
- 11) infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone symbolem – W;
- 12) infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczone symbolem – K;
- 13) parkingów, oznaczone symbolem – KS;
- 14) dróg pieszych, oznaczone symbolem – KX;
- 15) dróg publicznych zbiorczych, oznaczone symbolem – KDZ;
- 16) dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem – KDL;
- 17) dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem – KDD.

W projekcie miejscowego planu wprowadzono następujące ustalenia:

1). W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się lokalizację zabudowy od linii rozgraniczenia terenu, lasu i innych budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunkach planu, przy czym dla wiat, zabudowy garażowej, zabudowy gospodarczej lub kolejnego budynku na działce obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną.

2. W przypadku gdy obowiązująca lub nieprzekraczalna linia zabudowy przecina istniejącą zabudowę należy przez to rozumieć, że dopuszcza się utrzymanie zabudowy wykraczającej poza linie bez prawa rozbudowy poza linią zabudowy, z prawem do nadbudowy i przebudowy w granicach swojego obrysu do parametrów ustalonych dla nowej zabudowy w ustaleniach szczegółowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem ust. 2, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa obiektów istniejących jest dopuszczona, pod warunkiem zachowania ustaleń dla nowej zabudowy z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 3.

4. Dopuszcza się inne niż ustalone dla dachów głównych nachylenie połączeń dachowych nad lukarnami i wejściami do budynku, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

5. Na terenach UT, U/UT i US:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych, technicznych, gospodarczych i sanitarnych chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) graniczących z terenami WS dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, stanic i slipów;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat dla rekreacji o wysokości do 5 m krytych gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni lub brązu, lub gontem drewnianym, słomą lub trzciną;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się lokalizację parkingów dla samochodów osobowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń i obiektów sportowych;

6. Na terenach MN, MN/U dopuszcza się lokalizację wiat i altan o wysokości do 3,5 m, krytych gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni lub brązu, lub gontem drewnianym.

7. Wskaźniki określone w stosunku do działki w granicach jednostkowego terenu, dopuszcza się stosować w odniesieniu do kilku działek w obrębie jednej nieruchomości w granicach danego terenu.

2). W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszary objęte planem w całości znajdują się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” - obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

2. Na terenie 13UT (dz. nr 5284/2 w obrębie Lubniewice 24) w załączniku nr 1A znajduje się pomnik przyrody (Sosna pospolita /*Pinus silvestris*/) – należy uwzględnić przepisy odrębne.

3. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań:

1) w obszarze nr 1 (załącznik nr 1A) na terenach oznaczonych symbolem 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN oraz w obszarze nr 2 (załącznik nr 1B) na terenie 1MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w obszarze nr 1 (załącznik nr 1A) na terenach oznaczonych symbolem: 1MN, 2MN, oraz na terenach oznaczonych symbolem MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) w obszarze nr 1 (załącznik nr 1A) na terenach oznaczonych symbolami: U/UT, US i UT z wyłączeniem terenu 5UT oraz w obszarze nr 2 (załącznik nr 1B) na terenach oznaczonych symbolem: UT - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) w obszarze nr 1 (załącznik nr 1A) na terenie oznaczonym symbolem 5UT:

a) do czasu realizacji zgodnie z przeznaczeniem - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) docelowo - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. W zakresie ogrodzeń:

1) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych;

2) od strony dróg publicznych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem pkt 3:

a) dopuszcza się pełne ogrodzenie do wysokości 0,5 m od poziomu terenu,

b) ustala się wysokość ogrodzeń do 1,2 m nad poziom terenu.

3) na terenach 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U od strony drogi 1KDZ i drogi wojewódzkiej dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie:

a) z materiałów: podmurówka o wysokości do 0,5 m, słupki murowane i otynkowane, elementy kute jako wypełnienie pomiędzy słupkami,

b) o wysokości maksymalnej do 1,2 m;

4) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,2 wraz z zielenią pnącą lub żywopłotem;

5) w strefie 1,5 m od linii brzegowej wód publicznych, obowiązują przepisy odrębne.

3). W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W załączniku nr 1A wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków (Nr 375 - Park krajobrazowy w zespole pałacowym), wobec którego obowiązują przepisy odrębne.

2. W załączniku nr 1A wskazuje się obiekty wpisane do rejestru

zabytków: Nr 326 Pałac – Stary Zamek i Nr 3127 Pałac – Nowy Zamek, wobec których obowiązują przepisy odrębne.

3. W załączniku nr 1A wskazuje się obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które obejmuje się ochroną i ustala się obowiązek zachowania geometrii dachów głównych.

4. Zgodnie z oznaczonym w załączniku nr 1A w obszarze ujętym w ewidencji zabytków:

1) ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy z użyciem materiałów takich jak: kamień, cegła, drewno, szkło, dachówka i zastosowaniem stolarki okiennej z tradycyjnymi podziałami - szprosami, jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;

2) ustala się zakaz stosowania ostrych, niestonowanych kolorów na elewacjach budynków;

3) ustala się zakaz lokalizacji kiosków handlowych;

4) ustala się zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, poza wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej oraz z wyjątkiem pojedynczych szyldów;

5) ustala się zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz sidingu.

4). W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się obszary przestrzeni publicznej oznaczone w załączniku nr 1A symbolem: 1US, 1UK/KS i 4KX.

2. Na obszarach przestrzeni publicznej ustala się zakaz z wyłączeniem terenu 1UK/KS, lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

5). W zakresie infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz likwidację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji.

2. Ustala się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczenia dróg publicznych oraz dróg pieszych, a także terenach oznaczonych symbolem: EL, E, K, UK/KS i KS.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w działkach budowlanych.

4. W zakresie zaopatrzenia obiektów w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejącą i planowaną sieć wodociągową;

2) dopuszcza się lokalizację studni do czerpania wody dla celów pitnych i gospodarczych w przypadku braku dostępu do sieci wodociągowej.

5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej istniejącej lub planowanej;

2) na terenie oznaczonym w załączniku nr 1A symbolem 19UT dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;

3) ustala się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. W zakresie odprowadzania wód deszczowych:

1) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni

czystych, nie narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi jak dachy budynków, powierzchniowo do ziemi, do gruntu lub zbiorników wodnych;

2) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do ziemi lub zbiorników wodnych, jeżeli nie przekroczą dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku przekroczenia wyłącznie po ich oczyszczeniu;

3) dopuszcza się odprowadzania wód deszczowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do kanalizacji deszczowej.

7. Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą lub planowaną sieć gazową.

8. W zakresie zaopatrzenia obiektów w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:

1) istniejącą lub planowaną sieć elektroenergetyczną;

2) istniejące lub planowane stacje transformatorowe;

3) nieuciążliwe urządzenia do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń do pozyskania energii z siły wiatru.

9. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi:

1) indywidualne - z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub innych ekologicznych źródeł, w tym drewna lub

2) w oparciu o zbiorczy system ogrzewania.

10. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Dopuszcza się wydzielenie działek geodezyjnych o mniejszej powierzchni niż określono w ustaleniach szczegółowych w celu wydzielenia infrastruktury technicznej, dojeżdż lub dojazdów.

6). W zakresie komunikacji:

1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1-go miejsca postojowego dla samochodów osobowych:

1) na każdy 1 budynek mieszkalny;

2) na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu lub gastronomii;

3) na każde 4 miejsca noclegowe w budynkach usług turystycznych innych niż domki turystyczne;

4) na każdy 1 domek turystyczny lub budynek rekreacji indywidualnej;

5) na każde 60 m² pola biwakowego

6) na każde 60 m² pola kempingowego.

2. Dopuszcza się na terenach MN spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 poprzez lokalizację garażu, jeżeli jest dopuszczony w ustaleniach szczegółowych.

3. Parkingi większe niż na 15 stanowisk postojowych, należy izolować wizualnie pasem zieleni wysokiej i średniowysokiej.

4. Na parkingach przewidzianych na więcej niż 6 stanowisk postojowych – przewidzieć stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów

zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja planu wymagać będzie wykonania m.in.:

- sieci infrastruktury technicznej (podziemnych):
 - sieci wodociągowej rozdzielczej,
 - sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej,
 - sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej,
 - sieci elektroenergetycznej, średniego i niskiego napięcia doziemnych.
- urządzeń infrastruktury technicznej:
- przepompowni ścieków sanitarnych.

Wpływ realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poszczególne elementy środowiska:

- **powietrze** – występowanie zanieczyszczeń powietrza związane będzie z ogrzewaniem pomieszczeń przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi. Ze względu na ochronę powietrza w projekcie planu ustala się zaopatrzenia w energię obiektów mieszkalnych i usługowych – z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub innych ekologicznych źródeł. Dopuszczono też zaopatrzenie w energię cieplną obiektów usługowych i mieszkalnych ze zbiorczych systemów ogrzewania, jeżeli takie powstaną w miejscowości. Na terenie objętym planem nie przewiduje się znaczących emisji.

Wprowadzenie zabudowy na tereny krajobrazu otwartego, będzie skutkowało bardzo nieznaczną modyfikacją siły i kierunków wiatru.

- **klimat akustyczny** - na terenie objętym planem nie stwierdzono przekroczeń hałasu. Jedynym źródłem są drogi: wojewódzka, jednakże ze względu na niewielkie natężenie ruchu oraz ograniczenia prędkości jazdy pojazdów (nie były prowadzone badania na tej drodze ze względu na małe natężenie ruchu i zakres oddziaływania) oddziaływanie drogi zostało znacznie ograniczone; Ruch pojazdów na drogach powiatowych jest również niewielki i nie oddziałuje znacząco na środowisko. Nie można wykluczyć problemu z chwilą wzrostu liczby pojazdów poruszających się po tych drogach.

Zwiększenie hałasu może nastąpić podczas realizacji inwestycji przewidzianych na danych obszarach. W projekcie planu ustalono dopuszczalny poziom hałasu i drgań w oparciu o ustawę Prawo ochrony środowiska dla terenów oznaczonych symbolem:

- 5) w obszarze nr 1 (załącznik nr 1A) na terenach oznaczonych symbolem 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN oraz w obszarze nr 2 (załącznik nr 1B) na terenie 1MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) w obszarze nr 1 (załącznik nr 1A) na terenach oznaczonych symbolem: 1MN, 2MN, oraz symbolem MN/U - jak dla terenów mieszkalno-usługowych;
- 7) w obszarze nr 1 (załącznik nr 1A) na terenach oznaczonych symbolami: U/UT, US i UT z wyłączeniem terenu 5UT oraz w obszarze nr 2 (załącznik nr 1B) na terenach oznaczonych symbolem: UT - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) w obszarze nr 1 (załącznik nr 1A) na terenie oznaczonym symbolem

5UT:

- c) do czasu realizacji zgodnie z przeznaczeniem - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) docelowo - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

- **zdrowie ludzi** – użytkowanie poszczególnych terenów w sposób określony w planie oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami nie powinno skutkować negatywnym wpływem na zdrowie ich użytkowników. Zastosowanie rozwiązań określonych w planie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej – zabezpieczy bezpieczeństwo i komfort użytkowników terenu. Realizacja ustaleń planu tworzy przestrzeń o większym standardzie dla rozwoju usług rekreacyjnych i turystycznych.
- **świat zwierzęcy i roślinny, różnorodność biologiczną** – wprowadzenie nowej zabudowy zmniejszy powierzchnię biologicznie czynną. W planie wprowadzono zasady zagospodarowania terenu ustalając obowiązek zapewnienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki. Ponadto w projekcie dla terenów oznaczonych symbolem 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL i 5ZL utrzymano funkcje – lasy. Lasy ochronne (jako położone w granicach miasta i wodochronne), do których zaliczono lasy występujące w obszarach nr 1, 2 i 3 należą do gospodarstw specjalistycznych, w których gospodarka leśna podlega pewnym ograniczeniom lub nie prowadzi się jej wcale – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnych z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczególnych zasad i trybu uznania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz. U. Nr 67, poz. 337). Nie przewiduje się wpływu ustaleń planu na świat zwierzęcy i roślinny oraz różnorodność biologiczną w zakresie ww. terenów. Ponadto we wszystkich obszarach zaplanowane są tereny zieleni w celu pozostawienia terenów zadrzewionych lub pełniących takie funkcje. W świetle powyższego uznać należy, że miejscowy plan stanowi kompromis pomiędzy potrzebami świata przyrody ożywionej, a potrzebami człowieka, który nie będzie satysfakcjonujący ani dla ludzi, którzy chcieliby więcej terenów na własne potrzeby, ani dla środowiska przyrodniczego - pomniejsza się ich terytorium (siedliska i żerowiska zwierząt). Rozwój funkcji turystycznej nie wyklucza prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i zachowania bioróżnorodności a wręcz przeciwnie, stan lokalnego środowiska przyrodniczego winien być podstawą atrakcyjności obszarów objętych planem położonych w rejonie jeziora Lubiąż. Ponadto ograniczenia ustalone w planie – zachowanie minimum 50 % terenu jako powierzchni biologicznie czynnej zarówno w zabudowie mieszkaniowej jak i letniskowej oraz wprowadzeniu zakazu realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych, powinno umożliwić dalsze funkcjonowanie przyrody (zapobiegać defragmentacji) i zapewnić utrzymanie bioróżnorodności. Zabudowa i pobyt ludzi na danych obszarach będą stanowiły oczywiste ograniczenie dla siedlisk i żerowania zwierząt – w stopniu niewiele większym jak dotychczas.
- **wody powierzchniowe i podziemne** – na przedmiotowym terenie nie

przewiduje się lokalizacji obiektów mogących spowodować pogorszenie stanu wód powierzchniowych i podziemnych, jak składowiska odpadów, stacje paliw i magazyny, zakłady produkujące lub wykorzystujące substancje niebezpieczne. Wszelkie wytwarzane ścieki będą ujmowane w szczelne systemy i odprowadzane do oczyszczalni (w zakresie ścieków bytowych) lub urządzeń oczyszczających (jeżeli przekroczone zostaną dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń w zakresie wód opadowych i roztopowych z terenów narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi).

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć gminną;
- dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego, wyłącznie w przypadku braku możliwości podłączenia się do sieci wodociągowej;
- ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
- ustala się odprowadzanie wód deszczowych z powierzchni czystych (nie narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi jak dachy budynków) powierzchniowo do ziemi lub oczek wodnych na terenie;
- ustala się obowiązek odprowadzania wód deszczowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do kanalizacji deszczowej;
- w przypadku braku dostępu do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do ziemi lub oczek wodnych, pod warunkiem że nie przekroczą dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń określonych w przepisach szczególnych, a w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń – dopuszcza się wyłącznie po oczyszczeniu;
- wprowadza się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- dla funkcji mieszkalnej i usługowej ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów, zabezpieczonych przed penetracją zwierząt.

Przy respektowaniu wytycznych planu nie powinno nastąpić pogorszenie jakości wód gruntowych i podziemnych w zakresie ilościowym i jakościowym.

- **powierzchnie ziemi oraz gleby** – na obszarze objętym opracowaniem będą prowadzone prace związane z lokalizacją nowej zabudowy, tj. wykopy pod fundamenty, wprowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się natomiast makroniwelacji terenu. Biorąc pod uwagę, że nie są to gleby niewysokiej jakości oraz że inwestycje nie będą stanowiły duży procent terenu, wyklucza się negatywny wpływ ustaleń planu na powierzchnię ziemi i gleby.

Miejsca narażone na erozję gleby w obszarze nr 1 pozostały w użytkowaniu leśnym. Spadki terenu w obszarze nr 1 i 2 (powyżej 12 %) klasyfikują teren w części do „predysponowanych do ruchów masowych ziemi”. Będą wymagały bardziej wnikliwej analizy nośności gruntu na etapie projektowania zabudowy. Lokalizacja zabudowy, zdjęcie zadarniania mogłyby uruchomić ruchy masowe ziemi. Ze względu jednak na zamiar utrzymania drzew na terenie (teren pozostanie w zarządzie Nadleśnictwa Lubniewice) nie przewiduje się nasilenia erozji gleb.

Projekt planu ponadto nakłada obowiązek lokalizacji miejsc czasowego składowania odpadów nie przewiduje się więc zaśmiecania lub zanieczyszczania ziemi. W obszarze miejscowego planu nie przewiduje się miejsc składowania i punktów przeładunku odpadów, które mogłyby mieć wpływ na stan gruntu.

- **kopaliny** – na terenie objętym projektem planu nie występują kopaliny.
- **krajobraz** – ustalenia planu przyczynią się do zmiany krajobrazu. Większość terenów objętych planem stanowią tereny przeznaczone na funkcje usług turystyki, rekreacji, sportu i funkcję mieszkaniową jednorodzinną, dla których w planie ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – przeważnie o wielkości 50%, jednocześnie ograniczając powierzchnię zabudowy przeważnie do 30% powierzchni na każdej działce. Ograniczono też wysokość zabudowy i ustalono jednolite formy dachu. Ustalenia planu, wprowadzając możliwość zabudowy turystycznej i usługowej oraz mieszkaniowej, przyczynią się do zmiany krajobrazu, ale jednocześnie ograniczą stopień zagrożenia zabudowy terenu w sposób nefunkcjonalny i chaotyczny.

Istotne znaczenie będą miały ustalenia planu dotyczące ukształtowania zabudowy, w szczególności dotyczące:

- maksymalnych wysokości budynków,
- kąta nachylenia dachów,
- kolorystyki dachów,
- formy zabudowy,
- usytuowania zabudowy w przestrzeni – zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Ograniczona w planie różnorodność zabudowy (rygorystyczne zawężone do określonych form) powinna skutkować poczuciem porządku i harmonii po realizacji zamierzeń. Plan nie ma możliwości ustalania czasu realizacji postanowień planu, w przypadku nierównomierności realizacji inwestycji, może nastąpić z początku poczucie rozproszenia zabudowy.

- **dziedzictwo kulturowe** - na terenie obowiązywać będą przepisy wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – nie powielano ich w planie (zgodnie z najnowszymi orzeczeniami NSA w tym zakresie). W miejscowym planie wskazano jedynie zasięg obszarów i obiekty cenne pod względem kulturowym:
 - wpisane do rejestru zabytków lub
 - ujęte w ewidencji zabytków,

Prace ziemne i budowlane związane z wyżej wymienionymi obiektami lub obszarami wymagać będą uzgodnień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podstawie przytoczonej ustawy.

4.2. Ocena zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym

W opracowaniu ekofizjograficznym stwierdzono, iż teren objęty opracowaniem ze względu na swoje położenie, jest terenem preferowanym do funkcji usług turystycznych i mieszkaniowych.

W oparciu o uwarunkowania:

- cały obszar objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu pn. „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” (rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 9 poz. 172 ze zm.);
- Uchwałą Nr LVII/579/2010 Sejmik Województwa Lubuskiego dnia 25 października 2010 r. zniósł zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w strefie 100 m od brzegów jezior, rzek i innych zbiorników wodnych w obszarze „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” na terenie Gminy Lubniewice, dlatego pomimo że obszar położony jest w przeważającej części w strefie 100 m od brzegu jeziora Lubiąż, inwestycja nie stoi w sprzeczności z przepisami ochrony przyrody.
- w obszarze 1 – w oddz. 627d występuje sosna – pomnik przyrody utworzony na mocy Uchwały Nr XIV/122/2994 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 26 maja 2004 roku – projekty inwestycyjne okolic drzewa pomnikowego powinny uwzględnić pozostawienie tego drzewa w stanie nienaruszalnym;
- w obszarach objętych planem nie występują inne udokumentowane formalnie stanowiska chronionych roślin i zwierząt;
- wg Planu urządzania lasu w obszarach nr 1, 2 występuje drzewostan cenny przyrodniczo, którego walory estetyczne w trakcie realizacji inwestycji należy w sposób maksymalny wykorzystać;
- na obszarach objętych planem nie występują zasoby takie jak udokumentowane złoża geologiczne, GZWP;
- na analizowanych obszarach występują grunty podatnych na infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- obszary nie są narażone na powódzie;
- obszary objęte planem położone są w zlewni rzeki Lubniewki - Kanału Bema - Kanału Postonii – Warty – Odry;
- obszary nr 1 i 2 zróżnicowane pod względem wysokościowym – dla obszaru nr 1 deniwelacja wynosi 32 m, dla obszaru nr 2 deniwelacja wynosi 8 m, spadki terenu na obszarze 1 i 2 osiągają powyżej 12 %, obszar nr 3 ze względu na wielkość (34 m²) niezróżnicowany (niewielkie nachylenie) ;
- w obszarze nr 1 w części teren jest predysponowany do ruchów masowych ziemi, co miejscowo utrudnieni zabudowę terenu;
- obszary objęte planem (w szczególności obszar nr 1 i 2) występują na siedliskach leśnych graniczą z jez. Lubiąż i rz. Lubniewką, co w dużym stopniu zwiększa jego walory użytkowe i przydatność dla ustalonych funkcji;
- obszar nr 1 położony jest w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i powiatowej;
- obszar nr 2 i 3 położony jest w sąsiedztwie drogi powiatowej;
- w obszarach objętych planem brak gruntów o dobrej przydatności dla rolnictwa, występują natomiast grunty leśne objęte ochroną na podstawie art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

- w obszarze nr 1 i 2 grunty leśne funkcjonują jako lasy ochronne: wodochronne i położenie w granicach administracyjnych miasta;
- wody gruntowe na obszarach objętych planem znajdują się poniżej 2 m pod powierzchnią terenu, z wyjątkiem terenów w bliskim sąsiedztwie jez. Lubiąż i rz. Lubniewki co może utrudniać zabudowę, ponadto na obszarze nr 2, w części środkowej terenu, na niewielkiej części tego terenu, występują zagłębienia bezodpływowe (sklasyfikowane jako nieużytki – N);
- obszary nr 1, 2 i 3 w całości przekształcone zostały przez człowieka (podporządkowane działalności turystycznej i wypoczynkowej, gospodarce leśnej) oraz wykorzystane na lokalizację infrastruktury technicznej;
- według ewidencji użytki leśne na obszarze nr 1 stanowią ok. 85 % pow. obszaru, na obszarze nr 2 i 3 - 100%;
- w obszarze nr 1 znajdują się obiekty zabytkowe oraz obszar (park zamkowy) wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w ewidencji zabytków (przy ul. Zamkowej i Gorzowskiej) i obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako „dawne miasto Lubniewice”;
- na obszarach nr 2 i 3 nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej;
- ze względu na zachowanie walorów krajobrazowych oraz utrzymanie lokalnych korytarzy ekologicznych teren przeznaczony pod zabudowę winien być odsunięty od jeziora oraz utrzymana zieleń przybrzeżna jeziora,
- może zachodzić konflikt pomiędzy użytkowaniem turystycznym lasów a funkcjami ekologicznymi (zaśmiecanie lasu, utwardzanie nawierzchni, ograniczanie przestrzeni życiowej zwierząt i miejsc żerowania, niszczenie runa i młodych drzew, płoszenie zwierząt, zwiększanie zagrożenia pożarowego);
- w obszarze nr 1 ekspozycja stoku w kierunku południowym i zachodnim (dogodna dla utrzymania funkcji plaży),
- w obszarze nr 2 ekspozycja stoku w kierunku północnym (ogranicza możliwości lokalizacji funkcji plaży, w niewielkim zakresie występuje na terenie ekspozycja w kierunku południowym – wykorzystana na lokalizację plaży),;
- klimat łagodny sprzyja rozwojowi funkcji przyrodniczych, leśnych i turystycznych,
- brak zagrożeń dla obszaru nr 1, 2 i 3 typu: powódzie,
- dobrze rozwinięty system infrastruktury technicznej wodno-ściekowej.

W miejscowym planie dostosowano ustalenia do ww. uwarunkowań w szczególności poprzez:

- racjonalizację użytkowania ziemi;
- ustalenie wykonania infrastruktury technicznej wodociągowej w oparciu o ujęcie zbiorowe oraz kanalizacyjnej z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, z wprowadzeniem rozwiązań tymczasowych w postaci szczelnych zbiorników na ścieki oraz ujęć własnych;
- wprowadzenie zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

- ustalenie warunków zabudowy w sposób dość rygorystyczny (gabaryty budynków, forma dachów) w celu ochrony krajobrazu;
- ustalenie obowiązku zastosowania wysokowydajnych urządzeń do ogrzewania w celu ograniczenia wpływu na jakość powietrza;
- ustalenie obsługi terenów użytkowych sieciami doziemnymi, mając na względzie ochronę krajobrazu,
- ustalenie też dla ochrony gleb, dla każdego terenu użytkowego obowiązku zapewnienia miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,
- pozostawienie terenów z oznakami silnej erozji gleb bez zabudowy,
- różnicowanie zabudowy w zależności od odległości od centrum miejscowości Lubniewice - odnośnie obszaru 1.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostają w zgodności z uwarunkowaniami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego podstawowego.

4.3. Ocena zgodności z przepisami szczególnymi i przepisami prawa miejscowego w zakresie ochrony środowiska

Teren objęty planem w całości znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „9 - Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” (Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu /Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 9, poz. 172). Zakaz lokalizacji zabudowy w strefie 100 m od brzegu zbiorników wodnych, został wykreślony uchwałą Nr LVII/579/2010 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 25 października 2010 r. /Dz. Urz. Woj. Lub. z 2012 r. poz. 98).

W OCHK Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie, obowiązują zakazy (o których mowa w par. 4 ust. 1 rozporządzenia Nr 3 Wojewody Lubuskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu):

1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgówisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;

3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynów;

4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, natomiast przewiduje się

przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie jednak z art. 24 ust. 5 ustawy o ochronie przyrody, zakaz przytoczony w pkt 2 nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody chronionego krajobrazu – na etapie planu nie stwierdzono zagrożenia ze strony przewidzianych w planie inwestycji, takiego oddziaływania.

Ustalenia planu nie stoją też w sprzeczności z innymi przepisami szczególnymi, jak:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska,
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody,
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne,
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach,
- ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach.

4.4. Ocena ochrony zasobów i walorów środowiska kulturowego

W projekcie planu wskazano obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w ewidencji zabytków (przy ul. Zamkowej i Gorzowskiej);

W obszarze nr 1 uwzględniono (obszar ujęty w ewidencji zabytków jako dawne miasto Lubniewice) strefę „B” ochrony pośredniej konserwatorskiej.

Obszar nr 2 i 3 nie posiada obiektów lub obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej.

Ochrona zasobów i walorów środowiska kulturowego na zasadach ustalonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.), jest wystarczająca.

4.5. Ocena skuteczności ochrony bioróżnorodności

Na różnorodność biologiczną, zgodnie z Konwencją o różnorodności biologicznej uchwalonej z 1992 r., składają się elementy przyrody w pełni naturalnej – powszechnie uważanej za najcenniejszą.

Ustalenia dla poszczególnych terenów w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej powinny zapewnić równowagę pomiędzy człowiekiem a naturą oraz sprzyjać występowaniu wszystkich biotopów występujących na terenie.

Rozmieszczenie zabudowy i zagospodarowanie terenu w obszarze objętym planem, przewidziano na terenach o najniższych walorach przyrodniczych. Pozostawiono i ustanowiono duży procent powierzchni biologicznie czynnej (na większości terenów).

Biorąc pod uwagę, że struktura krajobrazu ma wpływ na różnorodność na wszystkich trzech poziomach (ekosystemowym, gatunkowym i

genetycznym), można przypuścić stwierdzenie, że zachowanie na terenie różnorodności krajobrazu skutecznie ochroni bioróżnorodność.

5. OCENA PROPONOWANYCH W PROJEKCIE PLANU WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA

Rozwiązania prezentowane w projekcie planu są adekwatne do miejscowych uwarunkowań. Wszystkie elementy projektu zostały wyważone w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań naturalnych i dostosowane do wymogów ochrony środowiska.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące zasady:

- ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- lokalizacji infrastruktury technicznej.

Ochronę środowiska można zapewnić poprzez odpowiedni dobór technologii działania danej przestrzeni, w tym odpowiednio dobraną infrastrukturę techniczną, która będzie zwiększała bezpieczeństwo ludzi i środowiska

W ustaleniach ogólnych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono zasady funkcjonowania i korzystania z infrastruktury, w tym ustalono: jak w rozdz. 4.1 pkt 5.

Nie przewidziano na terenie wpływu promieniowania jonizującego i pól elektromagnetycznych ze względu na brak lub niewielki zasięg takiego oddziaływania.

Takie rozwiązanie zapewni należytą bezpieczną pod względem sanitarnym obsługę turystów i mieszkańców w granicach obszarów objętych planem.

Oprócz infrastruktury istotne jest na terenach turystycznych skanalizowanie ruchu turystów (samochodów i ludzi). Zapewnienie odpowiedniej infrastruktury do parkowania pojazdów oraz infrastruktury społecznej dla zajęcia uwagi turystów. Ruch turystyczny winien być rozłożony, co umożliwi zminimalizowanie zagrożenia dla przyrody i ludzi. Odpowiednie proporcje pomiędzy bazą noclegową, a atrakcjami powinny stanowić skuteczne rozwiązanie.

W związku z powyższym ocenia się dobrze rozwiązania zastosowane w projekcie planu.

6. OCENA ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA, W TYM WPŁYWU NA ZDROWIE LUDZI, MOGĄCYCH POWSTAĆ NA TERENIE OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU I W ZASIĘGU JEGO ODDZIAŁYWANIA, W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ PLANU

Okres i stopień przewidywanego oddziaływania planowanych funkcji na środowisko naturalne, w tym środowisko przyrodnicze przewidywane pokazuje poniższa tabela. Ocena podejmowana z uwzględnieniem stopnia odporności środowiska.

Nie charakteryzowano wpływu na kopaliny, ponieważ w obszarze planu nie występują.

Na terenie planu nie przewiduje się inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w znaczeniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).

Zagrożenia dla środowiska mogą wynikać:

- 1) z błędnie dobranej, ze źle zaplanowanej lub wykonanej infrastruktury,
- 2) wadliwych materiałów, z których zostanie wykonana infrastruktura,
- 3) sytuacji nieprzewidzianych np. anomalii pogodowych w tym
 - niezabezpieczonych należycie odpadów, które podczas silnej wichury mogłyby trafić do środowiska,
- 4) sytuacji nieprzewidzianych awarii:
 - rozszczelnienia sieci kanalizacji lub sieci wodociągowej,
 - przedostaniem się ze zbiorników pojazdów mechanicznych substancji ropopochodnych w sytuacji awaryjnej lub z powodu złego stanu technicznego pojazdu,
- 5) świadomego działania człowieka, (wynikającego głównie z próby uniknięcia kosztów korzystania ze środowiska), jak np.:
 - rozszczelnianie zbiornika na ścieki,
 - palenie niedozwalanym paliwem w piecach grzewczych,
 - mycie pojazdów na własnych posesjach,
 - prowadzenie remontów pojazdów mechanicznych w obrębie działek mieszkaniowych (w tym wymiana oleju).

Charakterystyka przedsięwzięcia	Wody powierzchniowe i gruntowe		Wody podziemne		Gleby		Powietrze i klimat		Krajobraz		Flora i fauna		Ludzie		Obszary chronione	
	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień
Budowa i rozbudowa kanalizacji sanitarnej	2	+2	2	+1	2	+1	0	0	0	0	0	0	2	+1	2	+1
Budowa kanalizacji deszczowej	2	+1	2	+1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	+1	2	+1
Rozbudowa i budowa wodociągów	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	+2	0	0
Budowa sieci gazowych	0	0	0	0	0	0	2	+1	0	0	0	0	2	+1	0	0
Rozbudowa i budowa sieci elektroenergetycznych ŚN i NN podziemnych oraz stacji transformatorowych na terenach E oraz utrzymanie sieci naziemnych w tym na terenach EL	0	0	0	0	0	0	2	+1	0	0	0	0	2	+1	0	0
Budowa dróg publicznych lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych	2	-1	0	0	2	-1	2	+1	2	0	2	-1	2	-1	2	-1
Budowa parkingu na terenie 1KS dla samochodów osobowych	2	-1	0	0	2	-1	2	+1	2	-1	2	-1	2	-1	2	-1
Budowa amfiteatru	2	-1	0	0	2	-1	0	0	2	-1	2	-1	2	0	2	-1
Budowa ciągów pieszych utwardzonych na terenach KX	2	-1	0	0	2	-1	0	0	2	0	2	-1	0	0	2	-1
Budowa ciągów pieszych i pieszorowerowych o nawierzchni ulepszonej - naturalnej na terenach KX	0	0	0	0	0	0	0	0	2	+1	2	-1	0	0	2	-1
Zagospodarowanie terenów UT	2	-1	0	0	2	-1	1	-1	2	+1	2	-1	1	-1	2	-1
W zagospodarowaniu terenu 1U/UT ustalono usługi oraz usługi turystyczne	0	0	0	0	0	0	1	-1	2	+1	2	0	0	0	0	0
Zagospodarowanie terenów US - usług sportu i rekreacji	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zagospodarowanie terenów MN i MN/U	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Tereny ZL przeznaczono na las.	2	+1	2	+1	2	+1	2	+1	2	+1	2	+1	2	+1	2	+1
OBSZAR:	2	0	2	+1	2	-1	1	0	2	0	2	-1	2	+2	2	-1

Tab. nr 1. Stopień przewidywanego oddziaływania planowanych funkcji na środowisko naturalne.

OKRES ODDZIAŁYWANIA:

- 0 - nie przewiduje się oddziaływania lub zmiany oddziaływania (dla istniejących przedsięwzięć)
- 1 – oddziaływanie krótkotrwałe lub sezonowe,
- 2 – długotrwałe lub trwałe

STOPIEŃ ODDZIAŁYWANIA:

- 0 - nie przewiduje się oddziaływania które wpływałoby na „+” lub „-” na środowisko
- 1 – nieistotne lub mało istotne
- 2 – istotne które mogą w sposób znaczący i gwałtowny (w ciągu 10 lat od realizacji) spowodować zmiany w środowisku

(+) dodatnie oddziaływanie, przedsięwzięcia które w perspektywie czasu będą przynosić korzyści,

(-) ujemne oddziaływanie, przedsięwzięcia które w perspektywie czasu będą przynosić straty dla środowiska, zmniejszać bioróżnorodność lub wpływać na zmniejszenie odporności poszczególnych komponentów.

Ponadto można stwierdzić, że zaplanowane zmiany (zabudowa) stanowią zmiany trwałe, ale z uwagi na siłę ekspansji środowiska naturalnego, raczej nie są zmianami nieodwracalnymi. Jeśli natomiast chodzi o zasięg nie przewiduje się oddziaływania większego niż lokalne.

Do oddziaływania skumulowanego zaliczyć można w danym przypadku:

- 1) oddziaływanie na powietrze – zanieczyszczenie obszarowe, związanym z ogrzewaniem pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w okresie jesienno-zimowym, zimowym i wczesno-wiosennym. Przy takiej wielkości zabudowy i jej natężeniu, która w dużej mierze wykorzystywana będzie weekendowo lub nawet sezonowo - nie przewiduje się istotnych oddziaływań,
- 2) a oprócz tego
 - zwiększeniem poboru wody,
 - zwiększeniem ilości odprowadzanych ścieków,
 - zwiększeniem ilości wytwarzanych odpadów komunalnych,
 - wzmożonym ruchem komunikacyjnym – emisją spalin, hałasu,
 - zwiększeniem wykorzystania lasu do celów rekreacji wraz z konsekwencjami tego – zadeptywanie, zagrożenie pożarowe.

Większość problemów związanych z kumulacją można ograniczyć poprzez odpowiednio dobraną infrastrukturę techniczną i społeczną. Odpowiednie proporcje pomiędzy przyrodą a zabudową, utwardzeniami powinny być skutecznym ograniczeniem oddziaływania.

Zapewnienie odpowiedniej ilości atrakcji, powinno ograniczyć wpływ ruchu turystycznego na środowisko lasu oraz budowę ścieżek edukacyjnych.

Należy podkreślić, że prognoza nie uwzględnia sytuacji katastrofalnych lub powstałych z nienależytego zaprojektowania lub wykonania obiektów przewidzianych w planie.

7. OCENA POTENCJALNYCH SKUTKÓW TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała transgranicznym oddziaływaniem na środowisko – najbliższa granica (z Niemcami) znajduje się w odległości ok. 43 km na zachód od terenu.

8. MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Rozwiązania alternatywne były rozważane na etapie tworzenia koncepcji, różniły się proporcjami i rozmieszczeniem uwzględnionych w planie funkcji.

Rozwiązania planu budowane były w oparciu o wytyczne ekofizjografii na zasadzie eliminacji z zagospodarowania terenów trudnych do zagospodarowania, a przydatnych przyrodzie oraz wykluczania rozwiązań niekorzystnych. Prace zmierzały do określenia rozwiązania najbardziej optymalnego, dlatego nie proponuje się innych rozwiązań w niniejszej prognozie.

9. PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Środowisko badane jest systematycznie przez służby ochrony środowiska - Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w zakresie stanu środowiska: czystości powietrza, wód itd. oraz Inspekcję Sanitarną. Dlatego nie proponuje się dodatkowego monitoringu, aby nie powielać zadań PPIS i WIOŚ.

Kontrola wydaje się niezbędna w zakresie bilansu odbieranej wody i oddawanych ścieków w przypadku zastosowania szczelnych zbiorników na ścieki. Wszystkie zbiorniki powinny być zaewidencjonowane, kontrole powinny odbywać się raz w roku i obejmować wszystkich użytkowników zbiorników.

10. ODNIESIENIE DO SZCZEGÓŁOWYCH ZAGADNIEŃ UJĘTYCH W PROGNOZIE WYNIKAJĄCYCH Z UZGODNIEŃ REGIONALNEGO DYREKTORA OCHRONY ŚRODOWISKA

UZGODNIENIE 1. „Prognoza powinna określić zasięg przewidywanego oddziaływania planowanych funkcji, mając na uwadze stan powietrza atmosferycznego i poziom hałasu, jak również stosunki wodne występujące na danym terenie i na terenach przyległych, określić bezpośredni wpływ na poziom wód gruntowych i pośredni na ekosystemy hydrogeniczne, uwzględniając jednocześnie skumulowane oddziaływanie przedmiotowego zagospodarowania terenu z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze”.

Rozwiązania prezentowane w projekcie planu są adekwatne do przewidzianych funkcji i wielkości przewidywanych oddziaływań. W planie wprowadzono ustalenia, zapewniające ochronę wody, powietrza i gleby:

- 1) ustalono odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni czystych (dachów budynków, tarasów) powierzchniowo do gruntu lub do oczek wodnych;
- 2) ustalono odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni narażony na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do ziemi po uprzednim oczyszczeniu, jeżeli przekroczą dopuszczalne stężenia według przepisów odrębnych;
- 3) dla funkcji mieszkalnej, usługowej ustalono obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów.

Wszystkie wytwarzane ścieki na terenie ujęte zostaną w szczelny system kanalizacyjny zbiorczy lub indywidualny a następnie odprowadzenie lub dostarczane do oczyszczalni mechaniczno –biologicznej w Lubniewicach.

Stosunki wodne na terenie związane są głównie z ujmowaniem wód oraz odprowadzaniem wód deszczowych lub ich retencjonowaniem nie ulegną zmianie- w niektórych miejscach w rejonie 17UT i 19UT gdzie zagospodarowanie weszło już w obszar działki jeziora nastąpi regulacja i dostosowanie do stanu istniejącego.

W obszarze opracowania znajduje się zmodernizowanej zbiorowe ujęcie wód do celów gospodarczych. Zasobność tego ujęcia jest wystarczające dla

realizacji zamierzenia i zapewni bezpieczeństwo sanitarne odbiorców. Na terenie objętym opracowaniem nie występują ekosystemy w dużym stopniu zależne od poziomu wód gruntowych oraz zbiorniki lub cieki oraz grunty organiczne, dlatego nie przewiduje się wpływu zabudowy i zagospodarowania terenu na ekosystemy hydrogeniczne, nie przewiduje się zmian stosunków wodnych

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje jez. Lubiąż, do którego trafiają wody opadowe, roztopowe, technologiczne ze stacji uzdatniania wody zlokalizowanej na terenie 1W oraz ze spływu powierzchniowego z terenu objętego planem – nie przewiduje się zmiany tego stanu.

Na terenie nie przewiduje się znacznych powierzchni utwardzonych, a ponadto ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej umożliwi w miarę równomierne zasilanie wód gruntowych wodami opadowymi i roztopowymi. Ilościowo nie powinno znacząco różnić się stan dotychczasowy z planowanym. Prognozuje się natomiast dodatni wpływ na zbiorowiska roślinne i faunę. Obecność człowieka, spowoduje nasadzenia i opiekę nasadzeniami w okresach mniejszych opadów (podlewanie ogródków przydomowych). Stały dopływ wody zahamuje proces powolnego stepowania terenu, co wpłynie również na liczebność osobników fauny.

Dotychczas nie są znane bardziej skuteczne rozwiązania techniczne, które w większym stopniu zabezpieczyłyby środowisko. Zabezpieczenia są adekwatne do uciążliwości/szkodliwości przewidzianych funkcji.

Skuteczność rozwiązań, które miałyby ograniczyć lub minimalizować skutki dokumentu na środowisko, rozpatrzyć należy w kontekście art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi że cyt. „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem”. Oznacza to, że plan nie ma siły sprawczej – nie może narzucać wykonania niniejszego planu w określonym czasie, nie ma bowiem takiej delegacji prawnej. Niemniej jednak można się spodziewać, że skuteczność zapewni coraz większa świadomość społeczna, coraz bardziej wnikliwy monitoring (kontrola) oraz odpowiednie opłaty za korzystanie ze środowiska. Czas realizacji ustaleń planu zależeć będzie wyłącznie od właścicieli terenu.

Do oddziaływania skumulowanego zaliczyć można w danym przypadku:

- 1) oddziaływanie na powietrze – zagospodarowanie zwiększać będzie zanieczyszczenie obszarowe, związane z ogrzewaniem pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w okresie jesienno-zimowym, zimowym i wczesno-wiosennym - nie przewiduje się jednak przekroczenia dopuszczalnych stężeń w powietrzu.
- 2) w związku z urbanizacją terenu zwiększy się również:
 - pobór wody,
 - ilość odprowadzanych ścieków,
 - ilość wytwarzanych odpadów komunalnych,
 - ruch pojazdów kołowych – emisja spalin, hałasu.

Zachowanie równowagi pomiędzy terenami biologicznie czynnymi, a terenami zabudowanymi i utwardzonymi, zmniejszy skutki tego oddziaływania. Przyjęte rozwiązania techniczne zapewnią ochronę środowiska.

Należy podkreślić, że prognoza nie uwzględnia sytuacji katastrofalnych lub powstałych lub awaryjnych lub wynikających z nieodpowiedzialnego, niezgodnego z przepisami, postępowania ludzi.

Biorąc powyższe pod uwagę nie przewiduje się znacząco negatywnego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska.

Ponadto zasięg i stopień przewidywanego oddziaływania planowanych funkcji na środowisko naturalne określone zostało w rozdziale 6 niniejszej Prognozy.

W odpowiedzi i dostosowując do potrzeb niniejszego opracowania, plan:

- 1) chroni nadmierne wykorzystanie zasobów – poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) zapewnia bezpieczeństwo sanitarne przyszłych użytkowników oraz ochronę środowiska poprzez regulacje w zakresie korzystania z wody oraz zasady odprowadzania ścieków,
- 3) zabezpiecza czystość środowiska poprzez regulacje dotyczące składowania odpadów,
- 4) wskazuje obszar stanowiący dorobek kulturowy, który wymaga ochrony (roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę wymagać będą uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków);
- 5) chroni walory krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą utrzymać lub wzbogacić walory estetyczne tego miejsca.
- 6) ustala dopuszczalny poziom hałasu i drgań na terenach MN, MN/U, UT, U/UT, US.

W związku z powyższym można uznać, że uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju.

UZGODNIENIE 2. „Prognoza powinna określić przewidywane oddziaływanie ustaleń planu na występujące formy ochrony przyrody, ze szczególnym uwzględnieniem przewidywanego oddziaływania na Obszar Chronionego Krajobrazu o nazwie „9 - Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”, tj. należy odnieść się do lokalizacji i zasad ochrony stosowanych w ww. obszarze”.

Teren objęty planem w całości położony jest w obszarze chronionego krajobrazu pn. „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” (rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu - Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 9 poz. 172 ze zm.).

Uchwałą Nr LVII/579/2010 Sejmik Województwa Lubuskiego dnia 25 października 2010 r. zniósł zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w strefie 100 m od brzegów jezior, rzek i innych zbiorników wodnych w obszarze „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” na terenie Gminy Lubniewice, dlatego pomimo że obszar położony jest w przeważającej części w strefie 100 m od brzegu jeziora Lubiąż, inwestycja nie stoi w sprzeczności z przepisami ochrony przyrody.

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, natomiast przewiduje się

przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie jednak z art. 24 ust. 5 ustawy o ochronie przyrody, zakaz przytoczony w pkt 2 nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody chronionego krajobrazu – na etapie planu nie stwierdzono zagrożenia ze strony przewidzianych w planie inwestycji, takiego oddziaływania.

UZGODNIENIE 3. „Należy uwzględnić informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już, dokumentów powiązanych z projektem planu będącego przedmiotem opracowania”.

Gmina Lubniewice posiadała trzy Prognozy sporządzone w rejonie cmentarza – ul. Świerczewskiego (ten sam zasięg przestrzenny) i na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice, a także Prognozę sporządzoną na potrzebę opracowania aktualizacji Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego.

Generalnie z wyżej wymienionych dokumentów nie wynikają konkretne dyspozycje dla niniejszej prognozy.

UZGODNIENIE 4. „Prognoza powinna określić przewidywany wpływ tego terenu na sposób wykorzystywania przestrzeni przez zwierzęta i przedstawić proponowane rozwiązania dotyczące zminimalizowania negatywnego oddziaływania bariery na szlaku ich wędrówek”.

Wprowadzenie nowej zabudowy, na teren objęty planem, zmniejszy powierzchnię biologicznie czynną w znacznym zakresie. W pierwszej kolejności pod zabudowę uwzględniano tereny, które zostały ocenione jako najbardziej przekształcone i nie wykazujące szczególnych walorów przyrodniczych. Zabudowa więc tych terenów dla świata zwierząt i roślin nie będzie stanowić dużego znaczenia. Należy zaznaczyć, że tereny pokryte zadrzewieniem pozostawia się jako tereny zieleni, ze szczególnym uwzględnieniem 15 m pasa zieleni przybrzeżnej jeziora Lubiąż, z którym graniczy teren opracowania planu.

Ustalenie możliwości zabudowy przyczyni się do zmniejszenia strefy otwartej oraz do wycinki drzew kolidujących z lokalizacją zabudowy, co powinno zostać zrekompensowane na terenach przewidzianych jako powierzchnia biologicznie czynna. Należy też wspomnieć, że tereny pomimo wyłączenia z gospodarki leśnej będą pełniły nadal swoją funkcję ekologiczną, nie przewiduje bowiem zarządca terenu (Nadleśnictwo Lubniewice) możliwości wycinki drzew.

Tereny wprowadzone w planie powiązane są ze sobą lub/i terenem leśnym, nie są w żaden sposób odizolowane.

Należy stwierdzić, że w przeważającej mierze następuje usankcjonowanie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ośrodków wypoczynkowych już istniejących na danym terenie. W planie z powodu ochrony krajobrazu oraz ograniczeń w przemieszczaniu się zwierzyny wprowadzono zakaz budowania betonowych ogrodzeń.

Ustanowienie dużego procentu powierzchni biologicznie czynnej (na większości terenów) i nieograniczony dostęp do wód jeziora umożliwi w sposób dotychczasowy wędrówkę zwierząt na terenie objętym planem.

Teren objęty planem w całości położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu, w którym wprowadzono zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką.

Na badanym terenie nie stwierdzono jednak miejsc rozrodu i regularnego występowania gatunków objętych ochroną prawną, dla których wymagane jest ustalanie stref ochrony.

UZGODNIENIE 5. „Prognoza powinna określać wpływ, tj. jak zmieniają się pod wpływem proponowanego zagospodarowania walory krajobrazowe. Przedstawić rozwiązania jakie przyjęto w projekcie planu, dotyczące zagospodarowania terenów zieleni, aby uzyskać jak najlepszy efekt wpisania się proponowanej zabudowy w krajobraz, tak aby uzyskać powiązany system zieleni z terenami przyległymi, w celu zachowania i utrzymania ważnych oraz charakterystycznych cech krajobrazu”.

Większość terenów objętych planem stanowią tereny przeznaczone na usługi turystyczne i mieszkaniówkę jednorodzinną, dla których w planie ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, jednocześnie ograniczając powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki. Ograniczono wysokość zabudowy i ustalono formy i kolorystyki dachu na poszczególnych enklawach zabudowy. Wprowadza formę ogrodzeń wraz z nasadzeniami zielenią pnącą lub żywopłotem. Tereny pól namiotowych lub kempingowych ustalono że będą izolowane wizualnie pasem zieleni wysokiej i średniowysokiej.

Ponadto generalnie odsunięto zabudowę na 15 m od linii brzegowej jeziora, co wpłynie na możliwości migracyjne zwierząt oraz poprawi jakość krajobrazu.

Powyższe zasady powinny zapewnić ochronę walorów krajobrazowych tego miejsca.

Wpływ realizacji planu został w części przedstawiony w rozdz. 4.1. „Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ich wpływ na poszczególne elementy środowiska” w ramach omówienia wpływu na florę i faunę oraz w rozdz. 4.3 „Ocena zgodności z przepisami szczególnymi i przepisami prawa miejscowego w zakresie ochrony środowiska”.

Obszar Lubniewice ma charakter turystyczno-wypoczynkowy o zasięgu ponadregionalnym. Miasto położone w otoczeniu lesistych wzniesień morenowych zaliczanych do Pagórków Sulęcińsko –Świebodzińskich, na wysokości ok. 50 m n.p.m. Znaczne skupisko jezior i cieków wodnych, w otoczeniu dorodnych drzewostanów tworzą malowniczy krajobraz terenu a tym samym stwarzają korzystne warunki do rekreacji i wypoczynku.

Ponadto we wschodniej części położonego na północ od jeziora Lubiąż, w granicach miasta leży park z początku XIX w. otaczający dwa zespoły pałacowe, tzw. Zamek i Stary Zamek. Całość parku ma charakter krajobrazowy. W składzie gatunkowym drzew dominują głównie rodzime o zróżnicowanej strukturze wieku wzbogacony gatunkami obcymi, ozdobnymi, eksponowanymi w grupach i pojedynczo na tle trawników, klombów i skupisk drzew. Łącznie występuje przeszło 50 gatunków drzew i krzewów. Wiek drzew jest zróżnicowany w granicach od 80 do 200 lat. Obszar w pełni zabezpieczony – wpis do rejestru zabytków.

W zakresie istniejącej zabudowy o charakterze turystyczno-wypoczynkowym ustalono utrzymanie istniejących budynków i dopuszczono przebudowę, nadbudowę, rozbudowę według zasad określonych dla nowej zabudowy (budynku pensjonatowego albo hotelowego albo schroniska; domków turystycznych, pola kempingowego, pola namiotowego).

W planie uwzględniono rozwiązania, które prowadzą do zachowania charakterystycznych cech krajobrazu. Podstawowym skutkiem rozwiązań planu będzie też zachowanie ciągłości zieleni nadbrzeżnej – pozostawienie strefy 15 m od brzegu wolnej od zabudowy, z wyjątkiem magazynów sprzętu wodnego dopuszczających ich lokalizację w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej jeziora.

11. ODNIESIENIE DO SZCZEGÓŁOWYCH ZAGADNIENÍ UJĘTYCH W PROGNOZIE WYNIKAJĄCYCH Z UZGODNIENÍ PAŃSTWOWEGO POWIATOWEGO INSPEKTORA SANITARNEGO

UZGODNIENIE 1. „Należy uwzględnić wpływ na zdrowie ludzi”.

Obszar opracowania stanowi przestrzeń wolną od zanieczyszczeń przekraczających dopuszczalne stężenia, nie jest narażony na powodzie. Nie jest też poddawany silnym presjom antropogenicznym (na terenie i w jego sąsiedztwie brak źródeł znaczących emisji zanieczyszczeń).

Najistotniejszym ograniczeniem dla terenu jest:

- droga wojewódzka i drogi powiatowe – ze względu na bardzo małe natężenie ruchu nie stanowi ona źródła ponadnormatywnego poziomu hałasu, stan ten nie wymaga szczególnych regulacji oprócz ustalenia na terenach chronionych akustycznie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań;
 - napowietrzne linie energetyczne 15 kV;
 - przepompownie ścieków na terenach oznaczonych symbolem K;
- a ponadto:
- ustalono zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową i ujęcie zbiorowe, z dopuszczeniem ujęć indywidualnych w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej, co zapewni bezpieczeństwo sanitarne odbiorców;
 - ustalono odprowadzanie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej lub szczelnych zbiorników na ścieki oraz zakaz przydomowych oczyszczalni ścieków co zwiększy komfort mieszkańców i zapewni ochronę sanitarną kąpielisk oraz zbiorowego ujęcia wody;

- ustalono zaopatrzenie w energię ciepłą obiektów usługowych i mieszkalnych – z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub innych ekologicznych źródeł;
- ustalono dla poszczególnych terenów obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (z dopuszczeniem pomniejszenia tej powierzchni w Strefie „B” ochrony konserwatorskiej, ze względu na uwarunkowania kulturowe, w tym wielkości działek);
- wprowadzono zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały lub czasowy pobyt ludzi w korytarzach technicznych sieci infrastruktury – do czasu likwidacji lub przebudowy linii na doziemną,
- wprowadzono dla terenu 1W infrastruktury technicznej – wodociągowej (ujęcie wody pitnej) ustalenia w zakresie zasad zabudowy i gospodarowania terenu:
 - teren w całości objęty strefą ochrony bezpośredniej ujęcia, w którym:
 - ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
 - ustala się nakaz zagospodarowania terenu niezabudowanego zielenią,
 - ustala się odprowadzania ścieków z terenu do kanalizacji gminnej,
 - ustala się zakaz gromadzenia i odprowadzania ścieków na teren własny.

Według danych Światowej Organizacji Meteorologicznej zanieczyszczenie powietrza w postaci stężenia dwutlenku węgla w atmosferze wzrosło w ciągu ostatnich dziesięciu lat o blisko 20 procent.

Źródłem groźnych dla zdrowia zanieczyszczeń powietrza są przede wszystkim wykorzystywane na terenach miejskich i podmiejskich lokalne źródła ciepła, takie jak piece opalane węglem, drewnem czy olejem opałowym. Odnotowuje się drastyczny wzrost zanieczyszczeń powietrza szczególnie w okresie jesienno-zimowym. Szkodliwe substancje emitowane do powietrza widoczne są zimą, gdy opadną na ścieg. Wdychanie tych gazów może wywołać szereg objawów chorobowych, co prowadzi do uszkodzenia błony śluzowej dróg oddechowych a następstwem są częstsze infekcje układu oddechowego prowadzących do przewlekłych chorób płuc. Zastosowanie wysokoemisyjnych źródeł energii zmniejszy zanieczyszczenie powietrza i przyczyni się do utrzymania lub poprawy stanu zdrowia mieszkańców danego terenu.

Zastosowanie nowoczesnych, bezpiecznych i przyjaznych rozwiązań energetycznych staje się niezbędne dla ochrony zdrowia. Problem ten został w pełni uwzględniony w ustaleniach do planu.

Użytkowanie poszczególnych terenów w sposób określony w planie oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami nie powinno skutkować negatywnym wpływem na zdrowie ich użytkowników. Realizacja ustaleń planu tworzy przestrzeń o większym standardzie dla rozwoju mieszkalnictwa usług w tym usług turystycznych, rekreacyjnych i wypoczynkowych.

UZGODNIENIE 2. „Należy uwzględnić istniejącą zabudowę o charakterze turystyczno-wypoczynkowym, znajdującą się w pobliżu terenów będących przedmiotem opracowania, tj. dopuścić na nim działalność o charakterze nieuciążliwym”.

Rozmieszczenie zabudowy i zagospodarowanie terenu w obszarze objętym planem, przewidziano na terenach o najniższych walorach przyrodniczych.

Pozostawiono i ustanowiono duży procent powierzchni biologicznie czynnej (na większości terenów).

W zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów dopuszczono nieuciążliwe formy działalności, a ponadto usługi rzemiosła artystycznego ograniczono do nie emitujących hałas.

Teren objęty planem ze względu na położenie w OCHK „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”, obowiązuje zakaz (o których mowa w par. 4 ust. 1 rozporządzenia Nr 3 Wojewody Lubuskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu) m.in. pkt. 2 „realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska”

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, natomiast przewiduje się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie jednak z art. 24 ust. 5 ustawy o ochronie przyrody, zakaz przytoczony w pkt 2 nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody chronionego krajobrazu – na etapie planu nie stwierdzono zagrożenia ze strony przewidzianych w planie inwestycji, takiego oddziaływania.

12. PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO, WNIOSKI

Spośród zawartych w projekcie planu warunków i standardów zagospodarowania terenu i zabudowy największe znaczenie dla funkcjonowania środowiska ma wielkość wskaźnika intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Czynniki te mają istotny wpływ na kształtowanie krajobrazu, warunków klimatycznych, hydrologicznych i biologicznych.

Uwzględniając powyższe prognozuje się, że realizacja projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wywoła:

- pozytywne skutki uchwalenia planu:
 - ustalenie obowiązku obsługi terenu wodą w oparciu o infrastrukturę komunalną, a ujęcia indywidualne wyłącznie w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej, zapewni bezpieczeństwo sanitarne użytkowników,
 - ustalenie docelowego oprowadzania ścieków do kanalizacji,
 - ustalenie obowiązku gromadzenia odpadów z uwzględnieniem selekcji odpadów, zabezpieczonych przed penetracją zwierząt
- negatywne skutki uchwalenia planu:

- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w wyniku rozbudowy obiektów kubaturowych oraz pomniejszenie przestrzeni użytkowanej przez zwierzęta;
- przejściowe wystąpienie uciążliwości związane z emisją hałasu i pyłów w związku z dostawą i pracą sprzętu budowlanego w okresie budowy;
- wzmoczenie ruchu turystycznego i związane z tym zwiększenie penetracji lasów (w tym zwiększenie zagrożenia pożarowego)..

WNIOSKI do planu:

- ustalenie obowiązku odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych ujętych kanalizacją deszczową do odbiorników na terenie zlewni (bez wyprowadzania poza obszar objęty planem).

13. STRESZCZENIE PROGNOZY W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niniejsze opracowanie zostało sporządzone dla potrzeb „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice - rejon Jeziora Lubiąż”, wykonanego na zlecenie Gminy Lubniewice.

Gmina Lubniewice pełni szczególną funkcję ze względu na walory przyrodnicze, a przede wszystkim jeziora i lasy. Z tego względu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa potrzeby zachowania istniejących walorów, ukierunkowując aby walory te zostały zachowane, wyeksponowane i właściwie wykorzystane.

Teren objęty planem położony jest w powiecie sulęcińskim, w Gminie Lubniewice, w rejonie Jeziora Lubiąż i obejmuje 3 obszary:

- obszar nr 1 - w obrębie Lubniewice i Rogi przeznaczony na funkcję usług turystyki, rekreacji, sportu, komunikacji, funkcję mieszkaniową, infrastrukturę techniczną i zieleni urządzonej;
- obszar nr 2 - w obrębie Lubniewice, przeznaczony na funkcję usług turystyki, rekreacji, sportu, mieszkaniową, infrastrukturę techniczną;
- obszar nr 3 - w obrębie Jarnatów, przeznaczony na funkcję infrastruktury technicznej.

Obszary nr 1, 2 i 3 stanowią część Obszaru Chronionego Krajobrazu „9-Pojezierze Lubniewicko - Sulęcińskie”, który obejmuje wyróżniające się krajobrazowo tereny o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Na obszarze nr 1 objętym planem w oddz. 627d występuje sosna – pomnik przyrody utworzony na mocy Uchwały Nr XIV/122/2994 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 26 maja 2004 roku. Ponadto w obszarach nr 1 i 2 dominują siedliska lasowe, gdzie dominującym gatunkiem jest sztucznie wprowadzona sosna na siedliskach lasów liściastych. Są to drzewostany w starszych klasach wieku z panującym gatunkiem sosny pospolitej z domieszką brzozy brodawkowatej, dębu bezszypułkowego, buka zwyczajnego, daglezi

zielonej, graba zwyczajnego, klonu pospolitego, jawora, jesionu. W obszarach tych występują również inne osobliwości przyrodnicze, jak: cis pospolity, wiciokrzew pomorski – objęte ochroną ścisłą oraz paprotka zwyczajna, bluszcz pospolity, kruszyna pospolita, kalina koralowa, porzeczek czarna, konwalia majowa, grzebienie białe i grąźel żółty – objęte ochroną częściową.

Obszary objęte planem leżą w granicach wewnętrznego korytarza ekologicznego „Doliny Lubniewki”, którego zasadniczym elementem jest rzeka Lubniewka przepływająca przez jeziora: Lubniewsko, Lubiąż, Krajnik i Janie.

Rynny glacialne okolic Lubniewic wypełniają jeziora, których lustro wody zalega na wysokości 48,5-48,0 m n.p.m. (jez. Lubiąż i Lubniewsko). Wysokości względne krawędzi rynien między poziomem lustra wody a kulminacjami otaczających ją wzgórz i pagórków wahają się w granicach 40 – 70 m, a nachylenie zboczy rozciętych siecią dolinek erozyjnych oscylują w granicach 8 – 55°.

Obszary objęte planem graniczą z jeziorem Lubiąż (z wyjątkiem obszaru nr 3). Jezioro Lubiąż jest związane z występującym na północ ostańcem wysoczyznowym, który zagroził drogę spływającym wodom ku północy tworząc naturalną zaporę. Jest to jezioro rynnowo-zaporowe o nachyleniu dna z zachodu na wschód. Jezioro to charakteryzuje się bardzo dobrze rozwiniętą linią brzegową.

W obszarze planu dominują grunty rolne i leśne. Przeważająca gospodarka typu rolno-leśnego nie powoduje ujemnych skutków w funkcjonowaniu tutejszych zasobów przyrody.

Na badanym terenie nie stwierdzono jednak miejsc rozrodu i regularnego występowania gatunków objętych ochroną prawną, dla których wymagane jest ustalanie stref ochrony.

W ekofizjografii obszary objęte planem zostały ocenione jako przydatne dla rozwoju funkcji usług turystycznych, sportu, rekreacji oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Do najistotniejszych uwarunkowań tego terenu należy:

- cały obszar objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu pn. „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” (rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego Nr 9 poz. 172 ze zm.);
- Uchwałą Nr LVII/579/2010 Sejmik Województwa Lubuskiego dnia 25 października 2010 r. zniósł zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w strefie 100 m od brzegów jezior, rzek i innych zbiorników wodnych w obszarze „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” na terenie Gminy Lubniewice, dlatego pomimo że obszar położony jest w przeważającej części w strefie 100 m od brzegu jeziora Lubiąż, inwestycja nie stoi w sprzeczności z przepisami ochrony przyrody.
- w obszarze 1 – w oddz. 627d występuje sosna – pomnik przyrody utworzony na mocy Uchwały Nr XIV/122/2994 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 26 maja 2004 roku – projekty inwestycyjne okolic drzewa pomnikowego powinny uwzględnić pozostawienie tego drzewa w stanie nienaruszalnym;
- w obszarach objętych planem nie występują inne udokumentowane formalnie stanowiska chronionych roślin i zwierząt;

- wg Planu urządzenia lasu w obszarach nr 1, 2 występuje drzewostan cenny przyrodniczo, którego walory estetyczne w trakcie realizacji inwestycji należy w sposób maksymalny wykorzystać;
- na obszarach objętych planem nie występują zasoby takie jak udokumentowane złoża geologiczne, GZWP;
- na analizowanych obszarach występują grunty podatnych na infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- obszary nie są narażone na powódzie;
- obszary objęte planem położone są w zlewni rzeki Lubniewki - Kanału Bema - Kanału Postonii – Warty – Odry;
- obszary nr 1 i 2 zróżnicowane pod względem wysokościowym – dla obszaru nr 1 deniwelacja wynosi 32 m, dla obszaru nr 2 deniwelacja wynosi 8 m, spadki terenu na obszarze 1 i 2 osiągają powyżej 12 %, obszar nr 3 ze względu na wielkość (34 m²) nie jest zróżnicowany (niewielkie nachylenie);
- w obszarze nr 1 w części teren jest predysponowany do ruchów masowych ziemi, co miejscowo utrudni zabudowę terenu;
- obszary objęte planem (w szczególności obszar nr 1 i 2) występują na siedliskach leśnych graniczą z jez. Lubiąż i rz. Lubniewką, co w dużym stopniu zwiększa jego walory użytkowe i przydatność dla ustalonych funkcji;
- obszar nr 1 położony jest w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i powiatowej;
- obszar nr 2 i 3 położony jest w sąsiedztwie drogi powiatowej;
- w obszarach objętych planem brak gruntów o dobrej przydatności dla rolnictwa, występują natomiast grunty leśne objęte ochroną na podstawie art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- w obszarze nr 1 i 2 grunty leśne funkcjonują jako lasy ochronne: wodochronne i położenie w granicach administracyjnych miasta;
- wody gruntowe na obszarach objętych planem znajdują się poniżej 2 m pod powierzchnią terenu, z wyjątkiem terenów w bliskim sąsiedztwie jez. Lubiąż i rz. Lubniewki co może utrudniać zabudowę, ponadto na obszarze nr 2, w części środkowej terenu, na niewielkiej części tego terenu, występują zagłębienia bezodpływowe (sklasyfikowane jako nieużytki – N);
- obszary nr 1, 2 i 3 w całości przekształcone zostały przez człowieka (podporządkowane działalności turystycznej i wypoczynkowej, gospodarce leśnej) oraz wykorzystane na lokalizację infrastruktury technicznej;
- według ewidencji użytki leśne na obszarze nr 1 stanowią ok. 85 % pow. obszaru, na obszarze nr 2 i 3 - 100% lub bliska 100%;
- w obszarze nr 1 znajdują się obiekty zabytkowe oraz obszar (park zamkowy) wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w ewidencji zabytków (przy ul. Zamkowej i Gorzowskiej) i obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako „dawne miasto Lubniewice”;
- na obszarach nr 2 i 3 nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej;
- ze względu na zachowanie walorów krajobrazowych oraz utrzymanie lokalnych korytarzy ekologicznych teren przeznaczony pod zabudowę winien być odsunięty od jeziora oraz utrzymana zieleń przybrzeżna jeziora,

- może zachodzić konflikt pomiędzy użytkowaniem turystycznym lasów a funkcjami ekologicznymi (zaśmiecanie lasu, utwardzanie nawierzchni, ograniczanie przestrzeni życiowej zwierząt i miejsc żerowania, niszczenie runa i młodych drzew, płoszenie zwierząt, zwiększanie zagrożenia pożarowego);
- w obszarze nr 1 ekspozycja stoku w kierunku południowym i zachodnim (dogodna dla utrzymania funkcji plaży),
- w obszarze nr 2 ekspozycja stoku w kierunku północnym (ogranicza możliwości lokalizacji funkcji plaży, w niewielkim zakresie występuje na terenie ekspozycja w kierunku południowym – wykorzystana na lokalizację plaży),
- klimat łagodny sprzyja rozwojowi funkcji przyrodniczych, leśnych i turystycznych,
- brak zagrożeń dla obszaru nr 1, 2 i 3 typu: powódzie,
- dobrze rozwinięty system infrastruktury technicznej wodno-ściekowej.

W miejscowym planie dostosowano ustalenia do ww. uwarunkowań w szczególności poprzez:

- racjonalizację użytkowania ziemi – zmiany terenu (utwardzanie) ograniczono do minimum, przy dość dużym potencjale i presji inwestycyjnej;
- ustalenie wykonania infrastruktury technicznej wodociągowej w oparciu o ujęcie zbiorowe oraz ujęcie indywidualne wyłącznie w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, lub szczelnego zbiornika na ścieki bez możliwości lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z uwagi na występowanie w strefie 1 km od plaż i kąpielisk oraz w okolicy komunalnego ujęcia wody (teren 1W w granicach obszaru nr 1) ;
- ustalenie warunków zabudowy w sposób dość rygorystyczny (jej wysokość, rodzaj użytych materiałów, bryły budynków) w celu ochrony krajobrazu;
- ustalenie obowiązku zastosowania wysokowydajnych urządzeń do ogrzewania w celu ograniczenia wpływu na jakość powietrza;
- ustalenie zakazu lokalizacji nośników reklamowych w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w przestrzeniach publicznych (z wyjątkiem terenu 1UK/KS), mając na względzie ochronę krajobrazu,
- ustalenie też dla ochrony gleb, dla każdego terenu użytkowego obowiązku zapewnienia miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,
- dla terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL i 5 ZL ustala się przeznaczenie terenu – lasy, w tym tereny 5ZL i 4ZL przeznacza się na rezerwę dla terenów turystycznych (uzdrowisko).

Na terenie objętym planem stwierdzono dobry stan środowiska przyrodniczego, teren nie jest narażony na szczególne emisje i presje antropogeniczne, które w istotny sposób ograniczałyby zagospodarowanie, zagrażały życiu i zdrowiu.

Realizacja planu nie powinna wpłynąć na pogorszenie stanu zasobów środowiska gminy Lubniewice, w szczególności:

- wód powierzchniowych,
- lasów,
- powietrza,
- krajobrazu – zakłada się że zostanie wzbogacony przez jednorodny charakter zabudowy oraz wprowadzenie nasadzeń przydomowych zieleni wysokiej i średnio-wysokiej,
- dorobku kulturowego,
- przyrody – choć niewątpliwie przestrzeń życiowa zwierząt zostanie ograniczona, a szata roślinna przekształcona,
- gruntów wysokich klas bonitacyjnych.

Realizacja miejscowego planu spowoduje pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej oraz może na etapie budowy na terenie powodować uciążliwości w postaci emisji do środowiska lokalnego hałasu i pyłu (szczególnie w okresie suszy latem) związane z pracami maszyn budowlanych.

Ustalenia planu w dużej mierze powinny zapewnić współistnienie w zgodzie elementów przyrodniczych i realizację potrzeb człowieka.