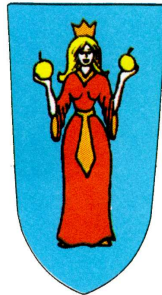


BURMISTRZ LUBNIEWIC



**PROGNOZA
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
USTALEŃ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI
LEŚNĄ I GORZOWSKĄ W LUBNIEWICACH**

Opracowała: mgr inż. Maria Ziemiecka

Architec

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

Gorzów Wlkp.
grudzień 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	5
1.3. Metodyka i materiały wejściowe uwzględnione przy sporządzaniu prognozy	7
2. OPIS STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	9
3. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	25
3.1. Ocena stanu zasobów środowiska przyrodniczego	25
3.2. Ocena zagrożeń, odporności na degradację i zdolności do regeneracji	29
3.3. Ocena tendencji zmian w środowisku przy braku realizacji ustaleń projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	32
4. OCENA ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH I INNYCH USTALEŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	34
4.1. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ich wpływ na poszczególne elementy środowiska	34
4.2. Ocena zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym	41
4.3. Ocena zgodności z przepisami szczególnymi i przepisami prawa miejscowego w zakresie ochrony środowiska	43
4.4. Ocena ochrony zasobów i walorów środowiska kulturowego	44
4.5. Ocena skuteczności ochrony bioróżnorodności	44
5. OCENA PROPONOWANYCH W PROJEKCIE PLANU WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA	44
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	45
7. OCENA POTENCJALNYCH SKUTKÓW TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	48
8. MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE	48

9. PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEN PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	48
10. ODNIESIENIE DO SZCZEGÓŁOWYCH ZAGADNIENÍ UJĘTYCH W PROGNOZIE WYNIKAJĄCYCH Z UZGODNIENÍ REGIONALNEGO DYREKTORA OCHRONY ŚRODOWISKA	48
11. ODNIESIENIE DO SZCZEGÓŁOWYCH ZAGADNIENÍ UJĘTYCH W PROGNOZIE WYNIKAJĄCYCH Z UZGODNIENÍ PAŃSTWOWEGO POWIATOWEGO INSPEKTORA SANITARNEGO	52
12. PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO, WNIOSKI	53
13. STRESZCZENIE PROGNOZY W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	54

SPIS RYSUNKÓW

- Rys. nr 1. Fragment mapy podziału Polski na jednostki fizyczno-geograficzne [J. Kondracki, 2002].
- Rys. nr 2. Fragment Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski przedstawiający teren objęty planem.
- Rys. nr 3. Szkic geomorfologiczny dla terenu objętego planem wg objaśnień do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski – Ark. Krzeszyce (426).
- Rys. nr 4. Fragment Mapy Geologiczno-Gospodarczej Polski (Arkusz Krzeszyce) obejmujący teren objęty planem.
- Rys. nr 5. Fragment Mapy Hydrogeologicznej Polski Arkusz Krzeszyce obejmujący teren objęty planem.
- Rys. nr 6. Samosiejkami drzew na działce nr 28/61.
- Rys. nr 7. Krajobraz terenu graniczącego z ul. Gorzowską w Lubniewicach.
- Rys. nr 8. Zabudowa mieszkaniowa na tle lasów sosnowych na działce nr 28/18 i 28/19 przy ul. Leśnej w Lubniewicach.
- Rys. nr 9. Mapa obszarów przekroczeń wartości dopuszczalnych/docelowych ustanowionych w celu ochrony zdrowia i roślin.
- Rys. nr 10. Rozkład kierunków wiatru [%] w Sulęcinie w 2011 r.

SPIS TABEL

- Tabela 1. Stopień przewidywanego oddziaływania planowanych funkcji na środowisko naturalne.
- Tabela 2. Ocena wpływu przyjęcia dokumentu na poszczególne komponenty środowiska.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXI/270/98 Rady Miasta i Gminy w Lubniewicach z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę letniskową i mieszkaniową jednorodzinną w Lubniewicach.

Obszar objęty planem (powierzchnia ok. 7,03 ha) położony jest w powiecie sulęcińskim, w Gminie Lubniewice, w obrębie miasta Lubniewice pomiędzy ulicami Leśną i Gorzowską.

Obszar objęty planem stanowi część Obszaru Chronionego Krajobrazu „9-Pojezierze Lubniewicko - Sulęcińskie”, który został powołany ze względu na szczególne walory przyrodnicze oraz walory estetyczne krajobrazu.

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 XIX/126/2012 z dnia 28 czerwca 2012 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice dla terenu położonego pomiędzy ulicami Leśną i Gorzowską w Lubniewicach.

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 ze zm.);
 - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826 ze zm.);
 - Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. Nr 213, poz. 1397 ze zm.).

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 oraz 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 położonego pomiędzy ulicami Leśną i Gorzowską w Lubniewicach.

Dla terenu objętego przedmiotowym planem opracowano:

- prognozę sporządzoną na potrzeby Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (przyjętego w marcu 2012 r.),
- prognozę sporządzoną w roku 1997 - (na potrzeby planu przyjętego uchwałą nr XXXI/270/98 Rady Miasta i Gminy w Lubniewicach z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę letniskową i mieszkaniową jednorodziną w Lubniewicach).

1.2. Cel i zakres prognozy

Celem prognozy jest ustalenie, jakie skutki dla środowiska przyrodniczego oraz jakości życia mieszkańców mogą wystąpić w wyniku realizacji 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Leśną i Gorzowską w Lubniewicach, 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 terenu położonego pomiędzy ulicami Leśną i Gorzowską w Lubniewicach.
- Program ochrony środowiska dla gminy Lubniewice.
- Program ochrony środowiska dla Starostwa Sulęcińskiego.
- Dyspozycje wynikające z uzgodnień:

I. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismo Nr WOOŚ-I.411.157.2012.JF z dn. 14 listopada 2012 r. – zgodnie z uzgodnieniem „Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Leśną i Gorzowską w Lubniewicach”, 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 ocenić zgodność ustaleń dokumentu planistycznego z podstawowymi zasadami i normami zrównoważonego rozwoju, a także wskazaniemi zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym.
2. Prognoza powinna określić zasięg i stopień przewidywanego oddziaływania planowanych funkcji na środowisko naturalne oraz wpływ na zdrowie i warunki życia ludzi.
3. W prognozie należy przedstawić poprawność, a zarazem skuteczność rozwiązań przewidzianych w dokumencie planistycznym pozwalających ograniczyć lub zminimalizować negatywne skutki realizacji dokumentu na środowisko.
4. W prognozie należy przedstawić szczegółowe informacje dotyczące:
 - ewentualnego negatywnego oddziaływania w wyniku antropopresji na wody podziemne oraz glebę,
 - sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia oraz odprowadzania ścieków,
 - wpływu na jakość powietrza atmosferycznego,
 - uciążliwości hałasowych, jakie mogą pojawić się w związku z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - wpływu ustaleń dokumentu planistycznego na zadrzewienia i zakrzewienia oraz na tereny leśne.
5. W prognozie oddziaływania na środowisko należy uwzględnić skumulowane oddziaływanie przedmiotowego zagospodarowania terenu, a także wziąć pod uwagę informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z dokumentem będącym przedmiotem opracowania.

II. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sulęcinie – pismo Nr NZ-771-P-7-14/12 z dnia 21 listopada 2012 r. - wg uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości dla „Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Leśną i Gorzowską w Lubniewicach” o poniższe zagadnienia:

1. Prognoza powinna spełniać wymogi art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.) realizacja funkcji określonych w założeniu przy sporządzaniu planu zagospodarowania przestrzennego kierować się powinna przy zachowaniu obowiązujących przepisów zdrowiem i komfortem ludzi zamieszkujących te obszary.
2. W szczególności w prognozie należy uwzględnić ochronę przed hałasem, ochronę przed emisją zanieczyszczeń, ochronę zapewniającą czystość powietrza i wód.

2. OPIS STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

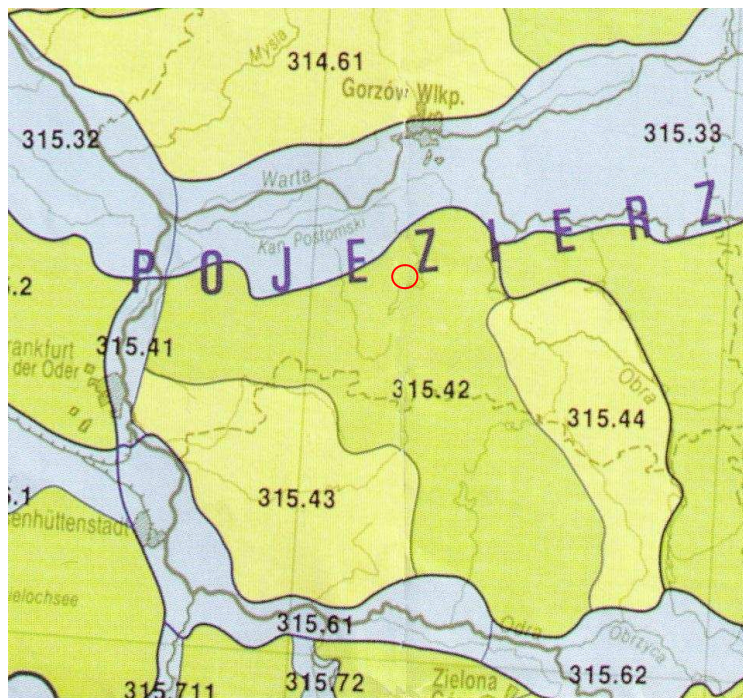
Gmina Lubniewice zajmuje łącznie powierzchnię 12944 ha. Siedzibą gminy jest miasto Lubniewice, które jest największą jednostką osadniczą, położone malowniczo pomiędzy dwoma jeziorami Lubiąż i Krajnik oraz w pobliżu jeziora Lubniewsko największego w tej okolicy. Naturalnym bogactwem gminy Lubniewice są olbrzymie kompleksy leśne - 8656 ha zajmują lasy, tj. ok. 70 %. Duże zalesienie, bogata szata roślinna, ciekawe okazy drzew i podszycia leśnego stanowią istotne element wpływający na atrakcyjność regionu. Lubniewice to miasto o charakterze turystyczno-wypoczynkowym o zasięgu ponadregionalnym.

Teren objęty planem, położony jest pomiędzy ulicami: Leśną (droga powiatowa nr 1296 F (dz. 24) relacji: Lubniewice–Osiedle Trzcińce) i Gorzowską (droga wojewódzka nr 136 (dz. 27) relacji: Wadowice-Trzemeszno). Teren w niewielkiej części zabudowany zabudową jednorodzinną, długotrwałe odłogowany. Przez teren planu, z kierunku północno-zachodniego na południowy-wschód, jak i wzdłuż jego granicy przebiegają elektroenergetyczne linie napowietrzne 15 kV. Istnieją też obiekty energetyczne, jak stacja słupowa i kontenerowa. Od strony północnej graniczy z terenem leśnym i terenami usług turystycznych a od południa graniczy częściowo z terenem o funkcji mieszkaniowej i terenami leśnymi.

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.

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.



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

Budowa geologiczna – według objaśnień do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski - Arkusz Krzeszyce (Rys. nr 2). obszar objęty planem reprezentują osady plejstocenyjskie w postaci:

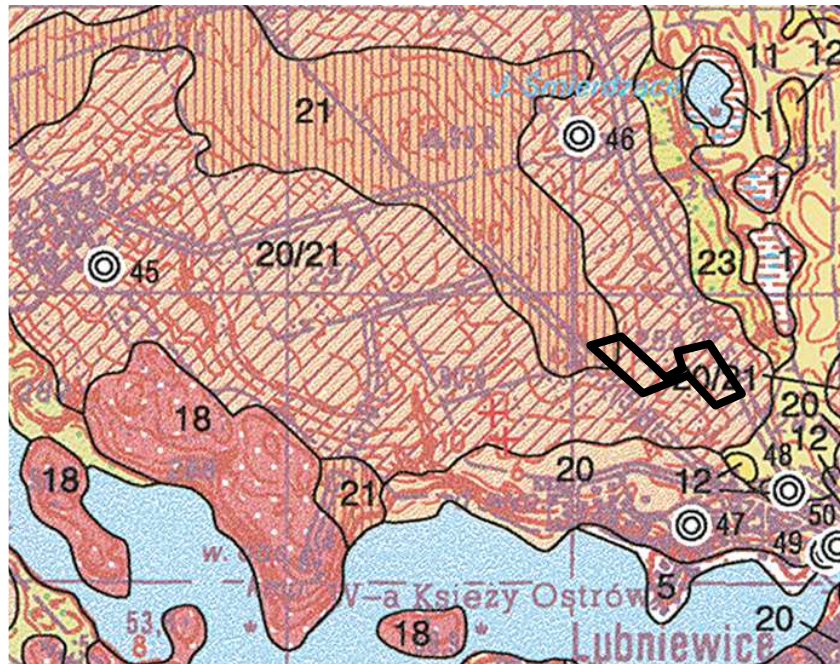
- 20/21 – piaski i żwiry lodowcowe na glinach zwałowych,
- 21 – gliny zwałowe.

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.

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 piaszczowców północnych. Gliny te podścielone są osadami moren czołowych spiętrzonych – piaskami, żwirami, głazami i glinami zwałowymi Sanu 1.

Według objaśnień do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski pod utworami plejstocenu leżą osady miocenu środkowego – mułki, piaski z węglem brunatnym (formacja adamowska). Wykształcone są w postaci piasków dobrze wysortowanych, drobnoziarnistych z domieszką detrytusu roślinnego i pyłu węglowego. Warstwy osadów tego wieku opisano w otworze 46 w Trzcińcach

(blisko terenu objętego planem), gdzie utwory stwierdzono na głębokości 20-114 metrów.



Objaśnienia symboli wg Arkusza Krzeszyce:

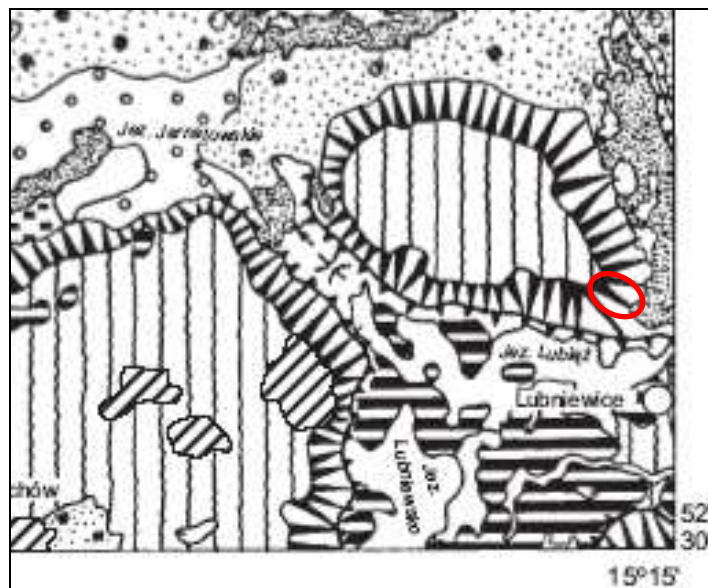
12	$^*Q_{p^1}^{(2)}$	Piaski eoliczne w wydmach	Stadial górný	ZŁODOWACENIE WISŁY	ZŁODOWACENIA PÓŁNOCNO- POLSKIE
13	$^1Q_{p^1}^{(3)}$	Piaski i żwiry tarasów nadzalewowych 3,0-6,0 m n. p. rzeki			
14	$^1Q_{p^1}^{(3)}$	Piaski i żwiry tarasów nadzalewowych 6,0-9,0 m n. p. rzeki			
15	$^1Q_{p^1}^{(3)}$	Piaski i żwiry tarasów pradolinnych 16,0-18,0 m n. p. rzeki: na glinach zwalowych			
16	$^1Q_{p^1}^{(3)}$	Piaski i żwiry tarasów pradolinnych 27,0-30,0 m n. p. rzeki: na glinach zwalowych			
17	$^1Q_{p^1}^{(3)}$	Piaski i żwiry wodnolodowcowe (sandrowe): na glinach zwalowych			
18	$^1Q_{p^1}^{(3)}$	Piaski, mułki i żwiry kemów			
19	$^1Q_{p^1}^{(3)}$	Piaski, żwiry i glazy moren czołowych			
20	$^1Q_{p^1}^{(3)}$	Piaski i żwiry lodowcowe: na glinach zwalowych			
20/21		na piaskach, żwirach, głazach i glinach zwalowych w morenach czołowych spiętrzonych			
20/32					
21	$^1Q_{p^1}^{(3)}$	Gliny zwalowe	PLEJSTOCEN		
22	$^1Q_{p^1}^{(3)}$	Mułki jeziorne*			

Rys. nr 2. Fragment Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski przedstawiający teren objęty planem.

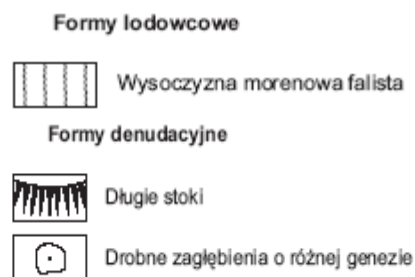
Geomorfologia – początek plejstocenu przebiegał pod znakiem erozji i denudacji pokrywy neogeńskiej. W okresie czwartorzędowym aktywną rolę w kształtowaniu rzeźby terenu odgrywały lądolody zlodowaceń środkowego plejstocenu. Podczas zlodowaceń środkowopolskich lądolody dwukrotnie wkraczały na dany obszar 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. W obniżeniach terenowych powstały wtedy serie osadów zastoiskowych i wodnolodowcowych, a na obszarach wysoczyznowych głównie morenowych (rys. 3). Cofanie się lądolodu na większości obszarach miało charakter arealny, czemu sprzyjało znaczne zróżnicowanie morfologiczne terenu.

SZKIC GEOMORFOLOGICZNY



Oznaczenia do mapy:



Rys. nr 3. Szkic geomorfologiczny dla terenu objętego planem wg objaśnień do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski – Ark. Krzeszyce (426).

Teren objęty planem położony jest w strefie wysoczyzny morenowej falistej okolic Jarnatowa – Lubniewic. Obszar wysoczyznowy pocięty jest miejscami rynnami jeziornymi. Najwyżej wyniesionym punktem jest wzgórze (119,8 m n.p.m.) położone obok Jarnatowa. 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°.

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: najniższy położony punkt znajduje się w części południowo-wschodniej na wysokości 64 m n.p.m., najwyższy natomiast - 84 m n.p.m. w części północno-zachodniej przy granicy terenu objętego planem.

Deniwelacja dla terenu objętego planem o pow. ok. 7 ha wynosi **20 m**.

Ekspozycja i nachylenie stoków: teren posiada dogodny położenie w stosunku do słońca – skłon w stronę południowo-wschodnią.

Średnie nachylenie terenu wynosi ok. 3 %, w części wschodniej występują miejscowo tereny o nachyleniu 6-12 %, a nawet powyżej 12% - dochodzą do 15%. Tereny te pomimo takich spadków wskazane zostały na Mapie Geologiczno-Gospodarczej Polski, jako posiadające dogodne warunki dla lokalizacji budownictwa.

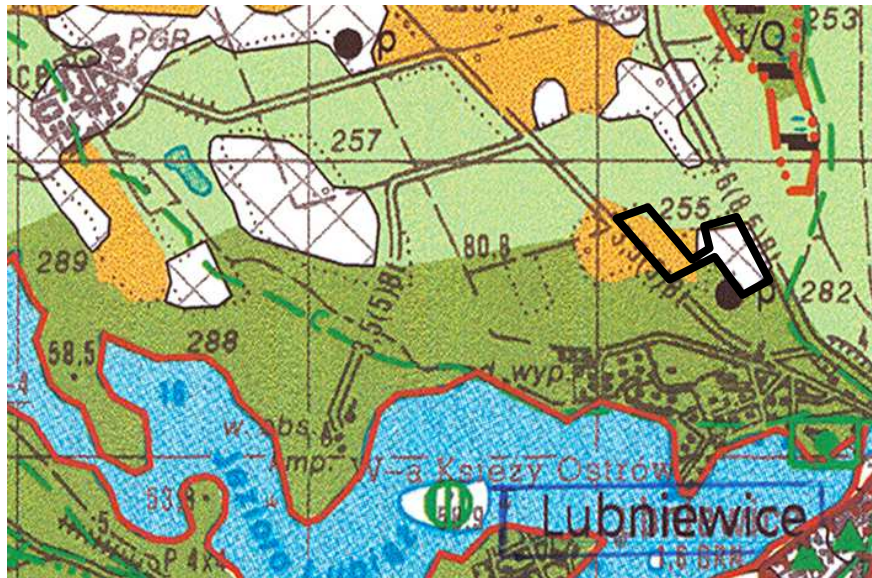
Nie obserwuje się jednak procesów geodynamicznych przemieszczania materiału powierzchniowego, jak: abrazja, ruchy masowe, obrywy na terenie objętym planem.

Według objaśnień do Mapy Geologiczno-Gospodarczej Polski - Arkusz Krzeszyce (Rys. nr 4) geologiczno-inżynierskie warunki podłoża budowlanego określono z wyłączeniem obszarów występowania złóż kopalin, terenów leśnych, gleb chronionych (klasy I-IVa), łąk na grobach pochodzenia organicznego, przyrodniczych obszarów ochronnych i w obszarze chronionego krajobrazu. W związku z powyższym brak jest w tym zakresie danych dla części położonej po stronie zachodniej.

Według Mapy Geologiczno-Gospodarczej Polski teren objęty planem, w części wschodniej, przylegającej do drogi wojewódzkiej, posiada korzystne warunki dla lokalizacji budynków, w części zachodniej nie był analizowany.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu analizowanego wskazany jest punkt występowania kopaliny (żwiru), eksploatacja nie jest prowadzona.

W obszarze objętym planem nie jest prowadzona zorganizowana eksploatacja surowców geologicznych, nie występują złoża podlegające ochronie zgodnie z prawem górniczym.






OBJAŚNIENIA



GÓRNICTWO I PRZETWÓRSTWO KOPALIN

- granica obszaru górniczego
- - - - - granica terenu górniczego
- p punkt występowania kopaliny (p - rodzaj kopaliny)

WARUNKI PODŁOŻA BUDOWLANEGO

-  korzystne
-  niekorzystne, utrudniające budownictwo
-  obszary niewaloryzowane

OCHRONA PRZYRODY, KRAJOBRAZU I ZABYTKÓW KULTURY

-  grunty rolne (klasy I-IVa użytków rolnych)
-  lasy ochronne
-  lasy gospodarcze

Rys. nr 4. Fragment Mapy Geologiczno-Gospodarczej Polski (Arkusz Krzeszyce) obejmujący teren objęty planem.

Wody powierzchniowe – sieć hydrograficzna gminy Lubniewice jest pochodzenia polodowcowego. 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.

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

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

Największym zbiornikiem wodnym położonym najbliżej terenu objętego planem (ok. 400 m) jest Jezioro Lubiąż, które zgodnie z wymogami SOJJ w roku 2004 zostało sklasyfikowano 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 przedmiotowym terenie nie występują wody powierzchniowe w postaci cieków czy zbiorników wodnych. Ze względu na występowanie odlogowanych użytków rolnych i otaczających je lasów należy sądzić, że część wód opadowych i roztopowych wsiąka bezpośrednio w głąb terenu.

Wody podziemne – w układzie hydrogeologicznym, według Mapy Hydrogeologicznej Polski Arkusz Krzeszyce Rys. nr 5), w obszarze objętym planem występują dwa główne poziomy użytkowe: czwartorzędowy i trzeciorzędowy. Zwierciadło wód podziemnych zalega przeważnie na głębokości większej niż 2 metry.

Przepływ wód podziemnych w głównym poziomie użytkowym odbywa się w kierunku północno-wschodnim, zgodnie ze spływem wód powierzchniowych.

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

W objaśnieniach do Mapy i na Mapie Hydrogeologicznej Polski teren według regionalizacji należy do jednostki **hydrogeologicznej** $7 \frac{Q}{bcTrI}$

o powierzchni 22 km², która obejmuje poziom trzeciorzędowy pod słabo wodonośnymi utworami czwartorzędowymi.

Symbol jednostki hydrologicznej: **7** – numer jednostki.

Symbol stratygraficzny użytkowego piętra wodonośnego: **Tr** – trzeciorzęd jako główne użytkowe piętro/poziom wodonośny.

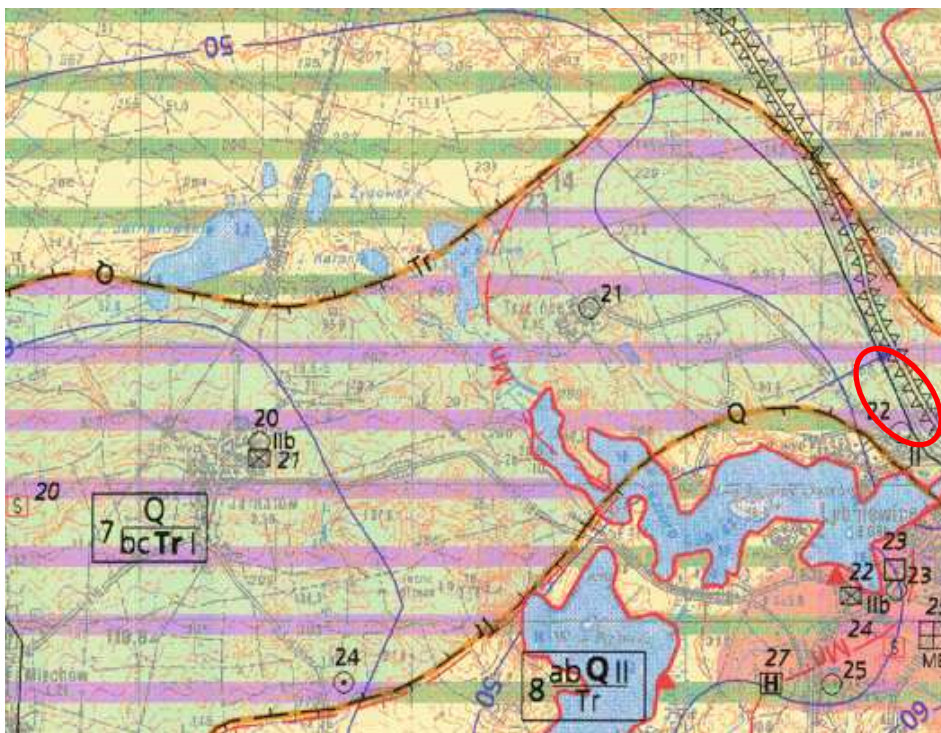
Stopień izolacji: **bc** (**b** – izolacja słaba, **c** – izolacja dobra).

Przedział wielkości zasobów dyspozycyjnych jednostkowych: **I < 100 [m³/24h.km²]**.

Poziom zalega na głębokości ponad 50 m. Miąższość utworów wodonośnych wynosi 15,6 m, wartość przewodności wynosi 405 m²/24h, a moduł zasobów dyspozycyjnych, wynosi 77 m³/24h.km². Głębokość do wodonośnych utworów w osadach czwartorzędowych wynosi kilka metrów.

Woda dostarczana do picia dla tego terenu pochodzi z ujęcia zbiorowego w Lubniewicach, którego wody ujmowane są z utworów czwartorzędowych i należą do IIb klasy, tj. średniej jakości wód podziemnych, wymagających uzdatniania. Poborem, uzdatnianiem i dostarczaniem wody zajmuje się Zakład Gospodarki Komunalnej w Lubniewicach. Ujęcie posiada strefę ochrony bezpośredniej, natomiast nie posiada strefy ochrony pośredniej.

MAPA HYDROGEOLOGICZNA POLSKI



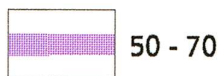
OBJAŚNIENIA:

WODONOŚNOŚĆ

Wydajność potencjalna studni wierconej, m³/h,

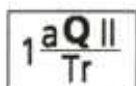


10 - 30



50 - 70

Regionalizacja hydrogeologiczna:



Symbol jednostki hydrogeologicznej

1 - numer jednostki, Tr - symbol stratygraficzny użytkowego piętra wodonośnego,

a - stopień izolacji, II - przedział wielkości zasobów dyspozycyjnych jednostkowych;

pogrubiony symbol stratygraficzny (Q) dotyczy głównego użytkowego piętra/poziomu wodonośnego

Stopień izolacji

a - brak izolacji

b - izolacja słaba

c - izolacja dobra

Symbole stratygraficzne użytkowych pięter wodonośnych:

Q - czwartorzęd

Tr - trzeciorzęd

Q-Tr - połączone piętra wodonośne

Zasoby dyspozycyjne jednostkowe, m³/24h.km²:

I - < 100

II - 100 - 200

IV - 300 - 400

środowiskiem życia i źródłem składników odżywczych dla wielu gatunków mikroorganizmów i podziemnych organów roślin.

Na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują następujące grunty:

- użytki rolne, w tym grunty rolne – R IIIb, R IVa, R V;
- zabudowane i zurbanizowane, w tym: zabudowane – B, drogi – dr.

Teren objęty planem przy realizacji planu przyjętego uchwałą Nr XXXI/270/98 Rady Miasta i Gminy w Lubniewicach z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę letniskową i mieszkalną, jednorodziną w Lubniewicach, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Zarząd Miasta i Gminy Lubniewice uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:

- Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – GZ.tr.051/602-25/98 z dnia 06 lutego 1998 r. na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz. 78 ze zm.) w formie decyzji wyraził **zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,31 ha gruntów rolnych klasy III** położonych na terenie miasta Lubniewice, przewidzianych w planie do wyłączenia z produkcji na cele budownictwa mieszkaniowego i letniskowego. W uzasadnieniu uwzględniono, iż wnioskowane do przeznaczenia grunty rolne stanowiły enklawę wśród gruntów o niższym potencjale produkcyjnym. Ponadto grunty te położone są w rejonie o zróżnicowanej konfiguracji terenu, otoczone kompleksem leśnym, w bliskiej odległości od istniejącego zainwestowania. W całości są to gleby pochodzenia mineralnego a lokalizacja zamierzeń mpzp nie spowoduje naruszenia zwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- Zarząd Wojewódzki w Gorzowie Wielkopolskim – G.I.OTR-6014-24/98 dnia 20 kwietnia 1998 r., na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wyraził zgodę **na przeznaczenie na cele nierolnicze 2,10 ha gruntów rolnych klasy IVa** położonych na terenie miasta Lubniewice przewidzianych do wyłączenia z produkcji na cele budownictwa mieszkaniowego i letniskowego.

Podłoże występujących gleb stanowi mozaika piasków lodowcowych i glin zwałowych.

Dla terenu objętego planem położonego w granicach administracyjnych miasta, według nowelizacji ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.), w stosunku do gruntów rolnych, nie ma zastosowania ww. ustawa.

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

Flora i fauna – gmina Lubniewice jest obszarem o stosunkowo niskim uprzemysłowieniu i dużym zalesieniu, co stanowi ogromny walor przyrodniczy a ponadto 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. to obszar jeziora i lasu na terenie l-ctwa Lubniewice o łącznej powierzchni 50,52 ha. Celem ochrony jest zachowanie zarastającego jeziora z charakterystyczną roślinnością wodną i bagienną, będącego ostoją licznych gatunków ptaków wodnych.
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Uroczysko Lubniewsko” – stanowi fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze względu na ich walory widokowe lub estetyczne.
- Obszar Chronionego Krajobrazu (OCHK) „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulecińskie”.

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”.

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.

Szczegółowe informacje na temat flory i fauny na terenie gminy znajdują się w Powszechnej Inwentaryzacji Przyrodniczej Gminy Lubniewice z 1993 r.

Brak jest informacji aby na terenie objętym planem występowały chronione gatunki fauny i flory.

Teren objęty planem w całości położony jest 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.

Realizacja ustaleń w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stoi w sprzeczności z przepisami ochrony przyrody.

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

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 Brandendursko-Wielkopolski

B.1. Kraina Notecko-Lubuska

B.1.8. Okrąg Pojezierza Łagowskiego

B.1.8.c **Podokrąg 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 jest to potencjał fitocenotyczny siedlisk, niezależny od aktualnego sposobu użytkowania środowiska. Określa ona tendencje sukcesyjne roślinności dostosowane do obecnych warunków fizyczno-geograficznych.

Naturalne środowisko terenu objętego planem zostało całkowicie przekształcone przez człowieka. Teren opracowania to przede wszystkim niewielka enklawa gruntów ornych, które obecnie stanowią ugory porolne częściowo już zabudowane. Otoczone bezpośrednio lub pośrednio użytkami leśnymi (Ls), będącymi w zarządzie Nadleśnictwa Lubniewice.

Według danych Nadleśnictwa dominującym siedliskowym typem lasu w Nadleśnictwie Lubniewice jest Bśw zajmujący przeszło 58 % powierzchni leśnej Nadleśnictwa, z rosnącą na nim prawie w 96 % sosną zwyczajną (*Pinus sylvestris*) głównie II bonitacji. Pozostałe gatunki to: olsza, brzoza stanowiące łącznie 3% a także świerk i dąb stanowiące 1%.

Na obszarze Nadleśnictwa występuje wiele gatunków roślin (33 gat.), które objęte są różnymi formami ochrony, m.in.:

- Gatunki roślin rodzimych dziko występujących objętych ochroną gatunkową ścisłą:

Rośliny nasienne (Spermatophyta):

- barwinek pospolity (*Vinca minor*),
- bluszcz pospolity (*Hetera helix*),
- wiciokrzew pomorski (*Lonicera periclymenum*),
- grążel żółty (*Nuphar lutea*),
- grzebień biały (*Nuphaea alba*),
- pomocnik baldaszkowaty (*Chimaphila umbellata*),
- wawrzynem wilczełyko (*Daphne mezereum*).

Paprotniki (Pteridophyta):

- widłak spłaszczony (*Diphasiastrum alpinum*),
- widłak jałowcowaty (*Lycopodium annotinum*),
- widłak goździsty (*Lycopodium clavatum*),
- paprotka zwyczajna (*Polypodium vulgare*).

Porosty Lichenies:

- chrobotka – wszystkie gatunki (*Cladina spp.*).

- Gatunki roślin rodzimych dziko występujących objętych ochroną gatunkową częściową:

Rośliny nasienne (Spermatophyta)

- turzyca pisakowa (*Carex arenaria*),
- konwalia majowa (*Convallaria majalis*),
- kruszyna pospolita (*Frangula alnus*).

Mszaki (Bryophyta)

- płonnik pospolity (*Polytrichum commune*),
- czworolist pospolity (*Paris quadrifolia*),
- gruszyczka jednolistna (*Orthilia secunda*),
- niecierpek pospolity (*Impatiens noli – tangere*),
- wężymord niski (*Scorzonera humilis*),
- czerwień błotna (*Calla palustris*),
- kłosownica pierzasta (*Brachypodium pinnatum*),
- narecznica grzebieniasta (*Dryopteris cristata*),
- nasięźrzał pospolity (*Ophioglossum vulgatum*),
- gwiazdnica bagienna (*Stellaria uliginosa*).

Roślinność rzeczywista (aktualna) występująca na terenie ukształtowała się pod wpływem dotychczasowego użytkowania jak również po jego zaprzestaniu. W wyniku czego zmienił się charakter roślinności, nie tylko jej struktura ale i skład gatunkowy.

Teren przylegający do ul. Gorzowskiej (Rys. nr 6), tworzy polanę śródleśną z roślinnością zielną wraz z rozpowszechnionymi zaroślami i zadrzewieniami powstałymi z samosiewu na nie użytkowanych gruntach rolnych (ugorach). Licznie występują samosiejki: sosna, brzoza i klon.

Teren przylegający do ul. Leśnej tworzy stałą formę zagospodarowania z zabudową domów jednorodzinnych wraz z drogami gruntowymi, gdzie szata roślinna jest bardziej uboga i najczęściej tworzy ją roślinność ruderalna i trawy.



Rys. nr 6. Samosiejkami drzew na działce nr 28/61.

Występujące drzewa od małych po większe, od pojedynczych po tworzących skupiska wraz z lasami otaczającymi teren mają wpływ na regulacje stosunków wodnych, lokalny klimat oraz klimat akustyczny.

Od północy teren objęty opracowaniem graniczy z lasami gospodarczymi, zaś od południa lasami gospodarczymi, które pełnią funkcje ochronne.

Fauna - według danych Nadleśnictwa Lubniewice w obszarze zarządzania występują chronione gatunki zwierząt (45 gat.), w tym zwierzęta objęte ochroną strefową:

- Gatunki zwierząt rodzimych, dziko występujących, objętych ochroną gatunkową ścisłą:

Płazy ((*Amphibia*), podgrupa Płazy bezogonowe (*Anura*):

- ropuchowate (*Bufo*) – ropucha szara (*Bufo bufo*),
- żabowate (*Rana*) – żaba trawna (*Rana temporaria*).

Gady (*Reptilia*) – Łuskokóre (*Squamata*):

- padalcowate (*Anguilla*) – padalec zwyczajny (*Anguis fragilis*),
- Węże właściwe (*Coleophthalmus*) – zaskroniec zwyczajny (*Natrix natrix*),
- gniewosz plamisty (*Coronella austriaca*),

Ptaki (*Aves*):

- bocian czarny (*Ciconia nigra*),
- bielik (*Haliaeetus albicilla*).

Ssaki (*Mammalia*):

- kretowate (*Talpidae*) - kret (*Talpa europaea*).

Gryzonie (*Rodentia*):

- wiewiórkowate (*Sciuridae*) - wiewiórka (*Sciurus vulgaris*).

Drapieżne (*Carnivora*):

- wydra (*Lutra Lutra*).

- Gatunki zwierząt rodzimych, dziko występujących, objętych ochroną gatunkową częściową:

Gryzonie (*Rodentia*):

- bobrowate (*Castoridae*) – bóbr europejski (*Castor fiber*).

Otoczające teren kompleksy leśne sprzyjają występowaniu dużych ssaków takich jak: jeleń szlachetny, sarna, dzik. Z małych ssaków występują: kret europejski, jeż, wiewiórka, nornik zwyczajny, mysz zaroślowa, kuna leśna, lis rudy.

Teren objętym planem, mimo występującej częściowo zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, zapewne bierze czynny udział w przemieszczaniu zwierząt w kierunku jez. Lubiąż.

Nad jeziorem Lubiąż występują:

- żaba wodna (*Rana esculenta*),
- żaba trawna (*Rana temporaria*),
- zaskroniec zwyczajny (*Natrix natrix*).

Na terenach wyżej położonych przy jeziorze występują:

- jaszczurka zwinka (*Lacerta agilis*),
- jaszczurka żyworodna (*Lacerta vivipara*),
- padalec zwyczajny (*Anguis fragilis*).

Bliskość jez. Lubiąż, może sprzyjać żerowaniu ptaków. W obszarze Lubniewic stwierdzono występowanie następujących gatunków ptaków, m.in.: zięba, bogatka, cierniówka, kos, trznadel, szpak, rudzik, grzywacz, dzwonec, dzięcioł duży, dzięcioł czarny, słowik rdzawy, modraszka, szczygieł, pełzacz ogrodowy, sójka, dzięcioł zielony, łośówka, raniuszek, perkoz dwuczubny, czapla siwa, bocian biały, łabędź niemy, krzyżówka, czernica, jastrząb, myszołów, kukułka, skowronek, pliszka siwa, strzyżyk, kopciuszek, kwiczoł, trzcinniczek, mysikrólik, sikora uboga, czubatka, kowalik, wróbel, sroka pospolita, kormoran czarny.

Na terenie objętym planem nie stwierdzono 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.

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

Obszar Lubniewice ma charakter turystyczno-wypoczynkowy. Znaczne skupisko jezior i cieków wodnych, w otoczeniu dorodnych drzewostanów tworzą malowniczy krajobraz terenu a tym samym stwarzają korzystne warunki do rekreacji i wypoczynku.

Teren objęty planem pozbawiony jest wód powierzchniowych. Wysokość bezwzględna terenu waha się w granicach 64-84 m n.p.m. Na walory krajobrazowe tego terenu składają się sąsiadujące ekosystemy leśne (Rys. nr 7).



Rys. nr 7. Krajobraz terenu graniczącego z ul. Gorzowską w Lubniewicach.

Obszar objęty planem nie zawiera elementów istotnych i cennych dla krajobrazu, które należałoby chronić. Jest krajobrazem w całości przekształconym, w części zurbanizowanym. Nie występują również obiekty powodujące degradację krajobrazu (wysypiska, wykopy). Na degradację krajobrazu mają istotny wpływ linie energetyczne przecinające teren objęty planem i biegnące wzdłuż ul. Gorzowskiej.



Rys. nr 8. Zabudowa mieszkaniowa na tle lasów sosnowych na działce nr 28/18 i 28/19 przy ul. Leśnej w Lubniewicach.

Dziedzictwo kulturowe – początki osiedla wiążą się z istnieniem zamku strzegącego miejsca przeprawy między jeziorami Lubiąż i Krajnik. 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.

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 jezioro i lesiste wzgórza. Do pałacu przylega kilkuhektarowy park, w którym jest wiele okazów interesujących drzew.

Na obszarze gminy dziedzictwo kulturowe obejmuje zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne, które podlegają ochronie konserwatorskiej.

Na terenie objętym planem i w jego pobliżu brak jest zabytków oraz stanowisk archeologicznych.

Oddziaływanie pól elektromagnetycznych – w obszarze objętym planem znajdują się napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 15 kV. Zasięg oddziaływania ogranicza się do 6 metrów.

Nie występują inne źródła promieniowania elektromagnetycznego – jak linie wysokiego napięcia 110 kV lub wieże telefonii komórkowej, stanowiące źródło promieniowania elektromagnetycznego.

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 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).

Walory i wartości dla gminy Lubniewice wynikają z następujących cech środowiska przyrodniczego:

- sieci hydrograficznej z występowaniem jezior,
- dużych deniwelacji w obszarach o rzeźbie falisto-pagórkowatej,
- wysokiej lesistości,
- zróżnicowania ekosystemów wodnych i leśnych,
- występowania zabudowy o wartościach historyczno-architektonicznych w malowniczym krajobrazie.

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. Największe jeziora położone są w zlewniach leśnych i rolniczo-leśnych, przeważnie przepływowe z licznymi dopływami z terenów źródliskowych.

Na potrzeby „Rocznej oceny powietrza w województwie lubuskim” (na podstawie badań imisji wykonanych w 2011 r.) opracowanego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Zielonej Górze (2012) dokonano podziału województwa lubuskiego na 3 strefy: lubuską, m. Gorzowa Wlkp. i m. Zielonej Góry. Gmina Lubniewice położona jest w strefie lubuskiej.

W badaniach uwzględniono substancje, dla których w prawie krajowym jak i dyrektywach unijnych określono normatywne stężenia w postaci poziomów dopuszczalnych, docelowych i celu długoterminowego w powietrzu, ze względu na ochronę zdrowia ludzkiego i ochronę roślin. Końcowym wynikiem klasyfikacji jest określenie jednej klasy dla strefy ze względu na ochronę zdrowia i jednej klasy ze względu na ochronę roślin, tj. **klasa A** – nie wymaga żadnych działań, **klasa B** – wymagane działania to określenie obszarów przekroczeń wartości dopuszczalnych i **klasa C** – wymagane działania to określenie przyczyn przekroczenia poziomów dopuszczalnych substancji w powietrzu, działania na rzecz poprawy jakości powietrza (opracowanie programów ochrony środowiska), uwzględnienie w wojewódzkim programie ochrony środowiska (w odniesieniu do przekroczeń poziomów celów długoterminowych).

Rozkład przestrzenny emisji zanieczyszczeń do powietrza na terenie województwa lubuskiego jest nierównomierny. Największe ilości zanieczyszczeń emitowane są na obszarach powiatów gęsto zaludnionych i przemysłowych.

W województwie lubuskim określono 5 obszarów przekroczeń: w m. Gorzowie Wlkp. (2), w m. Zielona Góra, Sulęcín i Wschowa (Rys. nr 9).



Rys. 9. Mapa obszarów przekroczeń wartości dopuszczalnych/docelowych ustanowionych w celu ochrony zdrowia i roślin. [źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubuskim w 2011- WIOŚ Zielona Góra]

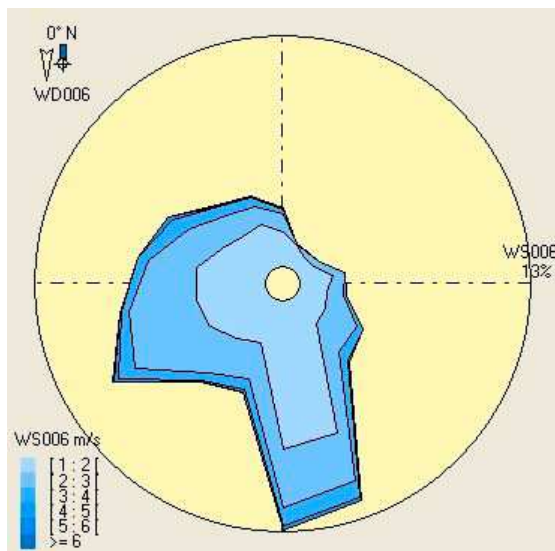
Udział emisji pyłów do powietrza ze źródeł przemysłowych dla powiatu sulęcińskiego wynosi 2,6%, natomiast emisji dwutlenku siarki wynosi 1,7% w skali województwa lubuskiego.

W zakresie zanieczyszczeń powietrza w obszarze województwa (w strefie lubuskiej kod: PL0803) ze względu na ochronę zdrowia, stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń, ale obszary przekroczeń położone są poza granicami gminy: strefa m. Gorzowa Wlkp.; oraz strefa lubuska – obszar miasta Sulęcín, dla których wymagany jest program ochrony powietrza.

Obszar przekroczeń dla miasta Sulęcín nie pozostaje bez znaczenia dla obszaru gminy Lubniewice. Ustalony został ze względu na ponadnormatywną liczbę przekroczeń dopuszczalnego poziomu 24-godzinnego pyłu

zawieszony PM10 i przekroczenie średniorocznych wartości stężeń docelowych dla benzo(a)piranu, przy uwzględnieniu położenia Sulęcina w odległości ok. 12 km w linii prostej do Lubniewic oraz uwzględniając rozkład kierunków wiatrów w Sulęcinie w 2011 r. (Rys. 10).

Emisja związana była z indywidualnym ogrzewaniem budynków oraz krótkotrwale z awaryjną emisją ze źródeł innych niż przemysłowe.



Rys. 10. Rozkład kierunków wiatru [%] w Sulęcinie w 2011 r. [źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubuskim w 2011- WIOŚ Zielona Góra]

Kolejny najbliższy położony obszar przekroczeń o pow. 86 km² znajduje się w odległości 25 km od miasta Lubniewice – w strefie m. Gorzowa Wlkp. – ze względu na ponadnormatywną liczbą przekroczeń dopuszczalnego poziomu 24-godzinny pyłu zawieszony PM10 oraz przekroczenie wartości dopuszczalnej średniorocznej jak również przekroczenie średniorocznych wartości stężeń docelowych dla benzo(a)piranu. Przekroczenia są wywołane indywidualnym ogrzewaniem budynków, intensywnym ruchem komunikacyjnym związane ponadto ze szczególnymi lokalnymi warunkami rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń i niekorzystnymi warunkami klimatycznymi.

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. 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.

W obszarze miasta Lubniewice głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza jest emisja antropogeniczna, obejmująca emisję niską gospodarki komunalnej (kotłownie, indywidualne paleniska domowe i prywatne zakłady) oraz emisję komunikacyjną.

Teren objęty planem położony jest również w strefach oddziaływania uciążliwości komunikacyjnych, ale o mniejszym natężeniu. Zarówno na drodze wojewódzkiej nr 136 jak i powiatowej nr 1296 F nie obserwuje się dużego natężenia ruchu, które generowałoby przekroczenie hałasu.

Według „Stan środowiska w powiecie Sulęcińskim” opracowany przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Zielonej Górze Delegatura w Gorzowie Wlkp. - październik 2010 r. kontrola stanu ekologicznego jezior nie obejmowała obszaru gminy Lubniewice. W latach 2008-2010 dokonano oceny stopnia eutrofizacji wód (wobec uznania całego terenu Polski za obszar zagrożony eutrofizacją ze źródeł komunalnych). O stopniu eutrofizacji decydowały elementy biologiczne (chlorofil „a”, fitobentos – wskaźnik okrzemkowy) oraz elementy fizykochemiczne (BZT₅, OWO, azot amonowy, azot Kjeldahla, azot azotanowy, azot ogólny, fosfor ogólny i fosforany). Przekroczenie wartości granicznej (ustalonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych – Dz. U. Nr 162, poz. 1008) jednego spośród ww. wskaźników decydowało o tym, iż wody w danym punkcie pomiarowym zostały uznane za eutroficzne. Ocenie eutrofizacji poddano wody Kanału Postomskiego na 40,7 km – Kołczyn. Wody uznano za eutroficzne ze względu na przekroczenia wskaźników: ogólny węgiel organiczny, fosforany. Głównym ciekim obszaru gminy Lubniewice jest rzeka Lubniewka, przepływająca przez jeziora: Lubniewsko, Lubiąż i Krajnik, z dobrze wykształconą doliną. Woda Lubniewki odpowiada III klasie czystości (zły stan sanitarny). Lubniewka przepływając przez jez. Krajnik (wg badań w 2003 r. – III klasa) staje się głównym odbiornikiem oczyszczonych ścieków z mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Lubniewicach. Skutkuje to złym stanem sanitarnym wód bezpośrednio w rzece Lubniewce a pośrednio dla wód Kanału Postomskiego, którego stanowi lewobrzeżny dopływ.

Jezioro Lubiąż 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

niezadowalający. W bardzo złym stanie są też pokłady denne jez. Lubiąż. Badane w roku 2009 uznane zostały jako zanieczyszczone.

Gleby terenu objętego planem należą do gleb lekkich i średnich wytworzonych z glin zwałowych i piasków naglinowych. Występujące użytki rolne to grunty rolne klasy: – R IIIb, R IVa, R V.

Nie stwierdzono zanieczyszczeń gleb. Zagrożenie wynikać może jedynie z sąsiedztwa dróg, które w okresie zimowym posypywane są solą, co może wpływać na przydatność przyrodniczą gleb. Nie stwierdzono jednak oznak degradacji.

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.

Na terenie objętym planem nie występują żadne elementy silnie obciążające i zakłócające funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.

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

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 do 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 – zanieczyszczania antropogeniczne).

Oba wskaźniki związane są bioróżnorodnością przestrzeni.

Wykonano analizę stopnia i charakteru oddziaływania antropogenicznego, a także zdolności do regeneracji i odporności środowiska na degradację w zakresie obszaru objętego planem wg poniższych kryteriów:

- 1) **oddziaływanie antropogeniczne** (zanieczyszczenia skierowane na poszczególne komponenty środowiska- stopień liczbowy – znaczenie oddziaływania):

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

- dla ludzi,
- 2 - 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,
 - 1 - 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, powoduje ich emigrację z miejsca dotychczasowego bytowania,
 - 0 - nieznaczne 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,
 - + 1 - brak oddziaływania – bardzo znacząco ograniczone (zapewnione jest bezpieczeństwo dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego)

* ujemny znak oznacza wpływ negatywny, a dodatni pozytywny natomiast liczba oznacza stopień oddziaływania – zgodnie z opisem

2) stopień przemian antropogenicznych (przekształcenia, zabudowa):

- 2 - 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,
- 1 - obszary znacząco przekształcone – obszary nie zdegradowane – elementy przyrodnicze współistnieją razem elementami stworzonymi przez człowieka,
- 0 - obszary przekształcone – przekształcenia nieznaczące dla przyrody lub po odległym czasie przekształcenia, zaakceptowane przez przyrodę ożywioną, ze znacząco zaawansowanym procesem sukcesji, lub przywrócony naturze,
- + 1 - obszary nieznacznie przekształcane – obszar w przeważającej mierze zbliżony do naturalnego,

* ujemny znak oznacza wpływ negatywny, a dodatni pozytywny natomiast liczba oznacza stopień oddziaływania – zgodnie z opisem

3) zdolność środowiska do regeneracji (związana z przekształceniami środowiska i bioróżnorodnością) oraz

- 2 - regeneracja środowiska wymagałaby znacznego czasu i dużych nakładów (np. usunięcia zabudowy, rekultywacja gruntu..)

- 1 - regeneracja środowiska wymagałaby niedługiego czasu, ale wymagałoby nakładów (np. usunięcia zabudowy)
- 0 - regeneracja terenu nastąpiłaby wkrótce po zaprzestaniu oddziaływania, bez kosztownych nakładów,
- + 1 - teren nie wymagałby regeneracji.

* ujemny znak oznacza wpływ negatywny, a dodatni pozytywny natomiast liczba oznacza stopień oddziaływania – zgodnie z opisem

4) **odporność środowiska na degradację** (czyli odporność na oddziaływanie, związana również z bioróżnorodnością oraz stopniem zanieczyszczeń antropogenicznych).

- 2 - bardzo niska odporność środowiska (pomimo zaprzestania działalności nadal następuje degradacja)
- 1 - niska odporność środowiska (np. polepszenie stanu środowiska naturalnego uwarunkowane zaprzestaniem presji)
- 0 - średnia odporność środowiska (równowaga stanu środowiska – brak oznak degradacji),
- + 1 - wysoka odporność środowiska (dobry stan środowiska ze względu na brak oddziaływania lub pomimo oddziaływania),

* ujemny znak oznacza wpływ negatywny, a dodatni pozytywny natomiast liczba oznacza stopień oddziaływania – zgodnie z opisem

Porównania dokonano pomiędzy stanem faktycznym, a stanem prognozowanym po realizacji kierunków ustalonych w dokumencie.

Tabela 1. Ocena stanu środowiska i zmian po przyjęciu dokumentu (wg powyżej omówionej klasyfikacji)

	Stopień oddziaływania - antropopresji na środowisko w obszarze	Stopień przemian środowiska naturalnego w obszarze	Zdolność do regeneracji środowiska w obszarze	Odporność środowiska przyrodniczego na obszarze
1	2	3	4	5
stan fakt.	-1	-1	-1	0
stan prog.	-1	-1	-1	0

Analiza (tabela 1) pokazuje, że nie nastąpi zmiana kategorii poszczególnych oddziaływań/zdolności/odporności, nie mniej jednak zajdą zmiany zmierzające do:

- zwiększenia stopnia oddziaływania - antropopresji na środowisko w obszarze
- zwiększenia stopnia przemian środowiska naturalnego w obszarze
- zmniejszenia zdolności do regeneracji środowiska w obszarze
- zmniejszenia odporności środowiska przyrodniczego na obszarze.

Na terenie objętym planem do źródeł oddziaływania na środowisko należy:

- droga wojewódzka – ze względu na niskie natężenie ruchu, oddziaływanie zostało ocenione jako ograniczone/nieznaczące;

- droga powiatowa – natężenie ruchu jest niewielkie, oddziaływanie zostało ocenione jako ograniczone/nieznaczne;
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV – strefa oddziaływania zamyka się w korytarzu 12 m – oddziaływanie można uznać za nieznaczne.

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 - szczególnie w zakresie komponentów biotycznych środowiska - należy uznać za średnią, biorąc jednak pod uwagę zdolność do naturalnej regeneracji można ocenić, że teren posiada średnie zdolności. Nie ma jednak wątpliwości, że w przypadku naturalizacji terenu nastąpiłaby regeneracja środowiska biotycznego.

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

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr XXXI/270/98 Rady Miasta i Gminy w Lubniewicach z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę lotniskową i mieszkaniową jednorodzinną w Lubniewicach.

Zagospodarowanie rzeczywiste na terenie odbiega od ustaleń ww. planu, w szczególności rozbieżny jest w zakresie budowy obiektów gospodarczych/garażowych oraz kolorystyki dachów. Jest to niepokojące zjawisko deprawacji prawa miejscowego. Praktyki zagospodarowania niezgodnego z miejscowym planem powinny być ukrócone poprzez sankcje działania nadzoru budowlanego. W przypadku braku zmiany tych przepisów wiele działek pozostanie w niezgodzie z ustalonymi przepisami prawa.

Rozmiar tych rozbieżności jest tak duży, że może też dowodzić, że ustalenia obowiązującego prawa są zbyt rygorystyczne i zbyt mocno, (bez potrzeby - przynajmniej w odczuciu społecznym) ingerują w prawa właścicielskie. Analiza obowiązującego prawa miejscowego wykazała, że niezbędna jest aktualizacja uchwały ponieważ niektóre zapisy są nieaktualne lub budzące wątpliwości, co może powodować ignorowanie ich. Obowiązujące przepisy wymagają również dostosowania do obecnej sytuacji (rozwoju w gminie gazyfikacji) oraz ustosunkowania się do dostępnych na dzień dzisiejszy rozwiązań technicznych np. przydomowych oczyszczalni ścieków.

Do istotnych skutków, które spowoduje przyjęcie dokumentu (zmiany planu) będzie:

- możliwość zaopatrzenia budynków w gaz ziemny z sieci. Spowoduje to niewątpliwie większy komfort zamieszkania, ale przede wszystkim mniejszą emisję zanieczyszczeń do powietrza w okresie jesienno-zimowym,

- może spowodować zwiększenie ruchu pojazdów samochodowych spowodowany możliwością powstania zabudowy,
- zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, teren położony jest w odległości mniejszej niż 1 km od kąpielisk zlokalizowanych nad jez. Lubiąż, spływ wód zarówno powierzchniowych jak i podziemnych odbywa się w kierunku ww. zbiornika. Przydomowe oczyszczalnie oparte na zastosowaniu drenażu rozsadzającego poprzedzonego tylko osadnikiem gnilnym (rozwiązania najczęściej stosowanego) nie odpowiadają „aktualnemu stanowi techniki”. Technika ta stosowana we Francji (w latach 20-tych) oraz w Niemczech spowodowała znaczne pogorszenie jakości wód podziemnych. W Polsce trwa dyskusja, czy drenaże rozsączające zapewniają oczyszczanie, czy tylko odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gleby. Ze względu na brak kontroli pracy oczyszczalni drenażowych, jak również badań jakości wód podziemnych w gminach, w których oczyszczalnie drenażowe są stosowane na szeroką skalę, w niedługim czasie może stanowić to o znacznej degradacji jakości wód [źródło: *Inżynier budownictwa. Miesięcznik Polskiej Izby Budownictwa. Nr 100 listopad 2012 r. art. Dr hab. Krzysztof Józwiakowski Katedra Melioracji i Budownictwa Rolniczego Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie*]. Ograniczenia zastosowane w dokumencie wynikają z zastosowania przepisów - Prawa wodnego.

W przypadku zachowania terenu objętego planem w postaci polan śródleśnych w celu ich zabudowy w przyszłości, zarówno w przypadku przyjęcia dokumentu jak i jego nieprzyjęcia, należy wprowadzić zabieg powstrzymania naturalnej sukcesji, która powoduje zarastanie krzewami i drzewami. Ochrona terenu winna polegać na wykoszeniu roślinności zielnej oraz usunięciu siewek i odrostów drzew i krzewów. Przy czym wskazane jest utrzymanie zadarnienia, szczególnie na terenach o nachyleniu powyżej 6%.

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. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarto w projekcie tekstu uchwały oraz na projekcie rysunku planu wykonanym w skali 1:1000.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny:

- 1) MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDW - dróg wewnętrznych;
- 3) KX – dróg pieszych;
- 4) E – infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej.

W projekcie miejscowego planu wprowadzono następujące ustalenia:

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń:
 - 1) z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych oraz innych pełnych;
 - 2) o wysokości wyższej niż 1,5 m nad poziom terenu.
2. Dopuszcza się od strony dróg publicznych ogrodzenia w formie:
 - 1) ogrodzeń ażurowych do wys. 1,50 m lub
 - 2) pasów zieleni – żywopłotów.
3. Ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy.
4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę pod warunkiem zachowania warunków ustalonych w ustaleniach szczegółowych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” – obowiązują przepisy szczególne.
2. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu i drgań na terenach oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W zakresie infrastruktury technicznej:

1. Ustala się budowę sieci i urządzeń, generalnie jako podziemnych, w liniach rozgraniczenia dróg wewnętrznych i dróg pieszych oraz terenach oznaczonych symbolem E, z dopuszczeniem przebudowy istniejących sieci oraz likwidacji sieci

wyłączonych z eksploatacji.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenach MN pod warunkiem, że:

- 1) nie będą stwarzać kolizji z ustaloną w planie zabudową;
- 2) zapewniony zostanie dostęp do sieci i urządzeń w przypadku konserwacji i remontu.

3. Dopuszcza się utrzymanie nadziemnych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV oraz na terenach oznaczonych symbolem E.

4. W zakresie zaopatrzenia obiektów w wodę w oparciu o istniejącą lub planowaną sieć wodociągową.

5. W zakresie odprowadzanie ścieków komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej istniejącej lub planowanej;
- 2) dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników;
- 3) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni czystych (dachów budynków, tarasów, powierzchni biologicznie czynnych, dróg pieszych) powierzchniowo do gruntu lub do oczek wodnych.

7. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do ziemi po uprzednim oczyszczeniu jeżeli przekroczą dopuszczalne stężenia według przepisów odrębnych lub do kanalizacji deszczowej.

8. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:

- 1) sieć niskiego i średniego napięcia;
- 2) istniejące i planowane stacje transformatorowe na terenach o symbolu E;
- 3) nieuciążliwe urządzenia do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych.

9. Dopuszcza zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejące lub planowane sieci gazowe.

10. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą pomieszczeń przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi w okresie obniżonych temperatur:

- 1) z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub innych ekologicznych źródeł lub
- 2) w oparciu o zbiorczy system ogrzewania.

11. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów z możliwością wstępnej segregacji śmieci, przy wjeździe lub wejściu na teren działki budowlanej w otoczeniu zieleni.

Realizacja planu wymagać będzie wykonania m.in.:

- sieci infrastruktury technicznej (podziemnych):
 - sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - sieci wodociągowej rozdzielczej,
 - sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej,
 - sieci kanalizacji deszczowej.
 - sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia doziemnych
 - sieci elektroenergetycznej średniego napięcia doziemnych

- urządzeń infrastruktury technicznej:
 - elektroenergetyczna – stacje transformatorowe.

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

- **powietrze** – ustalenia planu wiążą się ze wzrostem emisji zanieczyszczeń do powietrza (biorąc pod uwagę stan rzeczywisty). Wzrost emisji może nastąpić w okresie jesienno-zimowym związany z ogrzewaniem zabudowy mieszkaniowej w obszarach MN, dlatego ze względu na ochronę powietrza w projekcie planu ustalono zaopatrzenie w energię ciepłą pomieszczeń przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi w okresie obniżonych temperatur:

a) z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub innych ekologicznych źródeł lub

b) w oparciu o zbiorczy system ogrzewania.

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

Jednocześnie ustalenia projektu zmiany planu, w stosunku do obowiązującego prawa miejscowego są korzystne, mogą spowodować zmniejszenie ilości emitowanych zanieczyszczeń do powietrza w okresie grzewczym, w wyniku dopuszczenia zastosowania gazu ziemnego z sieci, które jest uważane za paliwo ekologiczne.

Niekorzystny stały, ale ograniczony wpływ ma natomiast utrzymanie napowietrznych linii energetycznych 15kV emitorów pola magnetycznego, odsunięcie zabudowy przeznaczonej na stały lub czasowy pobyt ludzi ze strefy oddziaływania sieci ogranicza znacząco wpływ tego oddziaływania.

Innym niekorzystnym, ale czasowo ograniczonym oddziaływaniem będą budowy obiektów (domów, dróg, infrastruktury), w czasie których zwiększone będzie zapylenie powietrza, szczególnie w okresach suszy, zapylenia powstałe z naruszenia wierzchniej warstwy ziemi oraz hałas pracy maszyn budowlanych i transportu.

klimat akustyczny – tereny mieszkaniowe i letniskowe ujęte w projekcie planu objęte ochroną przez hałasem położone są z dala od emitorów hałasu. W przestrzeni obszaru panuje dobra sytuacja akustyczna. Jedynym źródłem hałasu komunikacyjnego są drogi: wojewódzka i powiatowa. Niewielkie natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej (nie prowadzono badań na tej drodze ze względu na małe natężenie ruchu) jak również niewielki ruch pojazdów na drodze powiatowej powoduje, że drogi nie są znaczącym emitorem hałasu. Nie można wykluczyć problemu z chwilą wzrostu liczby pojazdów poruszających się po tych drogach. Okresowo zwiększenie hałasu może nastąpić podczas realizacji inwestycji przewidzianych na danym terenie. Można przyjąć, że natężenie ruchu będzie niskie a wpływ hałasu komunikacyjnego na jakość środowiska akustycznego nie będzie miał większego znaczenia. Ewentualny podwyższony poziom hałasu oraz emisji

pyłowych i gazowych może wystąpić podczas budowy, remontu czy przebudowy poszczególnych obiektów oraz elementów infrastruktury technicznej. Emisje te są jednak krótkotrwałe i ustępują po zakończeniu prac budowlanych.

W projekcie planu ustalono dopuszczalny poziom hałasu i drgań w oparciu o ustawę Prawo ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem: MN - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- **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 (woda w oparciu o sieć wodociągową a ścieki sanitarne do systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszczono do czasu realizacji kanalizacji możliwość odprowadzenia ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników jako rozwiązanie wyłącznie tymczasowe), dopuszczenia poziomu hałasu i drgań jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, odprowadzania wód deszczowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do ziemi po uprzednim oczyszczeniu (jeżeli przekroczą dopuszczalne stężenia według przepisów odrębnych), dopuszczenia zaopatrzenia w gaz w oparciu o sieci gazowe, wprowadzenia dla terenów o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów z możliwością wstępnej segregacji śmieci przy wjeździe na teren działki w otoczeniu zieleni, zakaz lokalizacji w pasie ochronnym linii średniego napięcia obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi – zabezpieczy bezpieczeństwo i komfort użytkowników terenu. Realizacja ustaleń planu tworzy przestrzeń o wyższym standardzie.
- **świat zwierzęcy i roślinny, różnorodność biologiczną** – 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 ze zm.) – obowiązują przepisy szczególne.

Ponadto w projekcie planu wprowadza się zakaz realizacji od strony dróg publicznych:

- 1) z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych oraz innych pełnych;
- 2) o wysokości wyższej niż 1,5 m nad poziom terenu.

Dopuszczono od strony dróg publicznych ogrodzenia w formie:

- 1) ogrodzeń ażurowych do wys. 1,50 m lub
- 2) pasów zieleni – żywopłotów.

Umożliwi to większą penetrację terenu dla zwierząt i rozprzestrzeniania się roślin.

Teren objęty planem stanowi niewielką enklawę użytków rolnych, z częściową zabudową i drogami. Tereny przyległe do tego terenu zachowują dotychczasowy sposób wykorzystania, tj. lasy, tereny rolnicze. W związku z tym uznać należy, że uchwalenie planu nie spowoduje wystąpienia ryzyka negatywnego oddziaływania na zwierzęta i rośliny. Zabudowa i pobyt ludzi na

danym obszarze będą stanowiły oczywiste ograniczenie dla siedlisk i żerowania zwierząt – w stopniu nieco większym jak dotychczas.

Na łagodzenie niekorzystnych oddziaływań będzie miała wpływ uregulowana gospodarka wodno-ściekowa, ograniczenie powierzchni zabudowy i zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych pod zabudowę.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że ustalenia zawarte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pomiędzy ulicami Leśna i Gorzowską w Lubniewicach nie będą miały znaczącego wpływu na różnorodność biologiczną (ponieważ teren nie wykazuje zbyt wielkiej bioróżnorodności). Można się nawet spodziewać, że nastąpi jej wzrost w wyniku nasadzeń przydomowych. Wiązać się to może niestety również z wprowadzeniem gatunków inwazyjnych.

Zmiana planu zachowuje dotychczasowy sposób wykorzystania terenów generalnie stanowiąc o trwałym, ograniczeniu przestrzeni przyrodniczej na rzecz zaspokojenia potrzeb człowieka. Wprowadzi też bariery w przemieszczaniu się zwierząt, jednak biorąc pod uwagę że teren objęty zmianą nie jest rozległy (ma charakter punktowy), otoczony terenami zalesionymi i izolującymi je drogami, zagospodarowanie na funkcje mieszkaniowe nie spowoduje dużych strat w zasobach przyrody.

Większość terenów objętych opracowaniem stanowią tereny prywatne, w znacznym stopniu przekształcone przez człowieka, porolne. Występujące zakrzewienia i zadrzewienia powstały w wyniku samosiejek. Właściciele, z uwagi na przeznaczenie tych terenów w roku 1994 na usługi turystyczne – uchwałą Nr XXXIV/254/94 Rady Gminy Lubniewice z dnia 26.05.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Gorz. Nr 10, poz. 82 z dn. 1.08.94), po oszacowaniu wieku drzewostanu zwolnieni zapewne zostaną z opłat za wycinkę drzewostanu oraz zakrzewień (Art. 86. 1. Pkt 8 i ust. 2 ustawy o ochronie przyrody).

Nie ma podstaw prawnych do nakładania (w stopniu nierównym – nie wszystkie działki są zadrzewione równomiernie) obowiązku utrzymania powstałej zieleni – ich ochrona odbywa się na zasadach ogólnych w oparciu o ustawę o ochronie przyrody i jako taka wydaje się wystarczająca.

Na terenie nie ma zabytkowych alei lub okazów pomnikowych.

Należy też pamiętać, że na terenach prywatnych mogą być zakładane zadrzewienia, a Rada Miejska może uznać teren za park, ale wyłącznie za zgodą właściciela gruntu (art. 79 i 81 ustawy o ochronie przyrody).

Zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów rozpatrywane są indywidualnie przez burmistrza, w obszarze chronionego krajobrazu dodatkowo wymagają zgody regionalnego dyrektora ochrony środowiska (Art. 83 ustawy o ochronie przyrody).

W zakresie okolicznych lasów – spodziewać się należy zwiększonej penetracji ludzi w strefie położonej blisko obszaru planu.

Oddziaływanie planu na tereny leśne można ująć w dwóch zagadnieniach:

- 1) lokalizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie lasu – związana jest z zagrożeniem pożarowym, plan wprowadza ograniczenia wynikające z przepisów przeciwpożarowych ustalając nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12 m od granicy z lasem,

2) nastąpi zwiększenie intensywności penetracji lasów przez ludzi i związane z tym zagrożenie zadeptywania runa leśnego, zaśmiecania i wandalizmu w lesie oddziaływanie to powiązane jest ściśle ze świadomością ludzi i poziomem wyedukowania w zakresie ekologii. Ograniczeniem dla takich zachowań jest zapewnienie atrakcji - tworzenie systemu szlaków pieszych i rowerowych powiązanych z drogami leśnymi, w celu skanalizowania i opanowania ruchu turystów oraz zapewnienia odpowiedniej infrastruktury (koszy na śmieci). Według informacji Nadleśnictwa nie występują w tym rejonie stanowiska cennych okazów roślin i zwierząt.

- **wody powierzchniowe i podziemne** – w terenie objętym planem nie występują wody powierzchniowe. Najbliżej terenu w odległości ok. 400 m. występuje jez. Lubiąż, a w odległości ok. 900 m przepływa rzeka Lubniewka. Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się lokalizacji obiektów mogących spowodować pogorszenie stanu wód powierzchniowych i podziemnych. Wszelkie wytwarzane ścieki będą ujmowane w szczelne systemy, a ścieki odprowadzane do oczyszczalni mechaniczno –biologicznej w Lubniewicach (w zakresie ścieków bytowych) lub do urządzeń oczyszczających (jeżeli przekroczone zostaną dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń w zakresie wód opadowych i roztopowych z terenów narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi) w odniesieniu do ścieków opadowych i roztopowych.

Ponadto w projekcie planu wprowadza się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

Na terenie nie przewiduje się znacznych powierzchni utwardzonych. Ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej umożliwi w miarę równomierne zasilanie wód gruntowych wodami opadowymi i roztopowymi. Stan dotychczasowy z planowanym będzie się nieznacznie różnić. Obecność człowieka, spowoduje odpływ wody deszczowej i roztopowej z obszaru planu kanalizacją deszczową (z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi), ale i spowoduje zasilanie wodą w wyniku podlewania ogrodów przydomowych. Powinno to zrekompensować ubytek wody opadowej i roztopowej w obszarze analizy a nawet wpłynąć na zwiększenie liczebności i różnorodności osobników flory i fauny.

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

- **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 oraz budową ciągów komunikacji kołowej i pieszej.

W obszarze objętym opracowaniem ustalono obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 30% powierzchni działki. Utwardzenia w obszarze planu nie powinny przekroczyć 70% powierzchni terenu, czyli około 5 ha. Biorąc więc pod uwagę

skumulowane oddziaływanie inwestycji – utwardzenia i zabudowa na powierzchni powyżej 2 ha ujęte w miejscowym planie w Obszarze Chronionego Krajobrazu (OCHK) w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397) stanowią inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska.

W wyniku przyjęcia dokumentu analizowanego, z użytkowania rolnego zostaną wyłączone grunty III i IV klasy, obecnie i tak odłogowane. W świetle przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty rolne w granicach administracyjnych miast nie podlegają ochronie ustalonej w ww. ustawie.

Inwestycje przewidziane w planie niewątpliwie naruszają wierzchnią warstwę gruntu, drogowe inwestycje (dla których trzeba zachować odpowiednią niweletę), spowodują zmiany w ukształtowaniu terenu, szczególnie w obszarach o nachyleniu terenu większym niż 6%. Plan nie zawiera mimo to ustaleń w tym zakresie. Nie przewidziano planie znaczącej zmiany rzeźby terenu.

Ustalono w projekcie planu obowiązek lokalizacji miejsc czasowego składowania odpadów nie przewiduje się więc zaśmiecania lub zanieczyszczania ziemi.

- **zasoby naturalne** – na terenie objętym projektem planu nie występują złoża kopalin ani główne zbiorniki wód podziemnych.
- **krajobraz** – możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyczyni się do zmiany krajobrazu, ale jednocześnie ograniczy zagrożenie zabudową terenu w sposób niefunkcjonalny i chaotyczny. Tło krajobrazu dla tego terenu tworzą otaczające lasy.

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.

Obowiązujący miejscowy plan z roku 1998 rygorystyczny sposób ustalił sposób zagospodarowania – ustalono pokrycie dachu dachówką karpiówką lub materiałem podobnym w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej. Wykluczono wolnostojącą zabudowę gospodarczą.

Pomimo tego na terenie powstała zabudowa odbiegająca od ww. opisu.

Zwiększono więc zakres i różnorodność zabudowy, starając się zachować kluczowy charakter zabudowy. Istnieje jednak obawa, że raz zignorowane przepisy prawa bez ich egzekucji będą ignorowane i przekraczane nadal.

Plan nie ma możliwości ustalania czasu realizacji postanowień planu, w przypadku nierównomierności realizacji inwestycji, może nastąpić z początku realizacji zabudowy w obszarze planu, poczucie rozproszenia zabudowy.

Ze względu na ekspozycję ze strony drogi wojewódzkiej oraz usytuowanie terenu na wjeździe/wyjeździe z miasta, należy rozważyć ograniczenie w

części wschodniej terenu (na terenach 5, 6, 7 i 8MN) kolorystyki dachów do odcieni czerwieni (uwzględniono w planie).

- **dziedzictwo kulturowe** - na terenie objętym planem nie występują obiekty ochrony konserwatorskiej w tym stanowiska archeologiczne. Potencjalne znaleziska są chronione przepisami o zabytkach i opiece nad zabytkami w sposób wystarczający, nie mogą być przytaczane w aktach prawa miejscowego (tak orzekają sądy biorąc pod uwagę zasady ustalone w ustawie o stosowania technik prawodawczych).

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

W opracowaniu ekofizjograficznym stwierdzono, iż teren objęty planem ze względu na swoje położenie (w granicach administracyjnych miasta) i uwarunkowania przyrodnicze (otoczony lasami) jest terenem preferowanym do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz do usług nieuciążliwych, jak: działalność usługowa gastronomiczna i handlowa.

W oparciu o uwarunkowania:

- cały teren 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.) - inwestycja nie stoi w sprzeczności z przepisami ochrony przyrody;
- w obszarze objętym planem nie występują inne obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- w obszarze objętych planem nie występują udokumentowane formalnie stanowiska chronionych roślin i zwierząt;
- część wschodnia obszaru położona jest przy wjeździe/wyjeździe z Lubniewic (stolicy gminy), jest znakomicie wyeksponowana, ekspozycję podkreśla nachylenie terenu rzędu 6 – 15 % w stronę drogi,
- na obszarze objętych planem nie występują zasoby takie jak udokumentowane złoża geologiczne, GZWP;
- w obszarze objętym opracowaniem nie występują cieki wodne, zbiorniki wodne;
- najbliższym obszarowi objętemu planem znajduje się jezioro Lubiąż położone w odległości 400 m od granicy obszaru, w całości znajduje się w strefie 1000 m od kąpielisk położonych nad brzegiem jeziora oraz w odległości ok. 900 m od rzeki Lubniewki,
- analizowany teren należy do trzeciorzędowego głównego użytkowego poziomu wodonośnego, gdzie grunty posiadają stopień izolacji bc, tj. izolacja słaba i dobra;
- obszar nie jest narażony na powódzie;
- obszar objęty planem położony jest w zlewni rzeki Lubniewki - Kanału Bema - Kanału Postonii – Warty – Odry;

- obszar zróżnicowany jest pod względem wysokościowym – dla terenu deniwelacja wynosi ok. 20 m, a spadki terenu w części wschodniej osiągają miejscami 12-15 %, w części zachodniej nie przekraczają 6%;
- teren objęty planem otoczony jest użytkami leśnymi, co w dużym stopniu zwiększa jego walory użytkowe i przydatność dla ustalonych funkcji ale jednocześnie zwiększa ryzyko pożarów, w tym przestrzennych (w okresie długotrwałej suszy oraz wiosennego wypalania traw);
- teren położony jest w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i drogi powiatowej;
- na terenie objętych planem występują grunty o dobrej przydatności dla rolnictwa - zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.), w stosunku do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast nie ma zastosowania ww. ustawa;
- wody gruntowe na obszarach objętych planem znajdują się poniżej 2 m pod powierzchnią terenu;
- grunty leśne otaczające teren objęty planem funkcjonują jako lasy gospodarcze o funkcji ochronnej;
- teren w całości przekształcony został przez człowieka, w miejscowym planie (uchwała Nr XXXI/270/98 Rady Miasta i Gminy w Lubniewicach z dnia 18 czerwca 1998 r.) obowiązującym na terenie podporządkowany funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz wykorzystany na lokalizację infrastruktury technicznej, w znaczącej części nie został jeszcze zagospodarowany i zabudowany;
- na terenie nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej, w tym archeologicznej;
- klimat łagodny sprzyja rozwojowi funkcji przyrodniczych, leśnych, mieszkaniowych i letniskowych.

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

- skorygowanie ustaleń miejscowego planu w zakresie zabudowy, tak aby stały się akceptowalne społecznie i respektowane;
- ustalenie obowiązku zastosowania wysokowydajnych urządzeń do ogrzewania w celu ograniczenia wpływu na jakość powietrza;
- dopuszczenie możliwości zastosowania wśród rozwiązań technicznych obsługi zabudowy gazem ziemnym z sieci;
- ustalenie obsługi terenów użytkowych sieciami doziemnymi, mając na względzie ochronę krajobrazu, w tym wprowadzenie regulacji umożliwiających dopuszczenie przebudowy sieci naziemnych na podziemne.

Ustalenia zawarte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostają generalnie w zgodności z uwarunkowaniami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego podstawowego. Należałoby rozważyć w części wschodniej, ze względu na ekspozycję z drogi wojewódzkiej, ograniczenie kolorystyki dachów do odcienia koloru czerwonego (uwzględniono w planie).

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 ze zm./).

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, 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.

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 obszaru 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

Teren objęty planem 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 i uwzględniona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 terenu 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.

Roślinność na tym terenie nie wykazuje cech szczególnych, nie można stwierdzić że występuje tu duża bioróżnorodność lub duże zróżnicowanie siedlisk przyrodniczych. Przewiduje się że po realizacji planu może nastąpić wzbogacenie szaty roślinnej w wyniku nowych nasadzeń przydomowych.

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

Rozwiązania prezentowane w projekcie planu są adekwatne do miejscowych uwarunkowań.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące zasady:

- ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- lokalizacji infrastruktury technicznej.

Ochrona środowiska zapewniona zostanie poprzez odpowiedni dobór technologii działania danej przestrzeni, w tym odpowiednio dobraną infrastrukturę techniczną, która będzie zapewniała bezpieczeństwo sanitarne ludzi i spowoduje mniejszą emisję zanieczyszczeń do środowiska.

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 tabela nr 2. Ocena podejmowana z uwzględnieniem stopnia odporności środowiska.

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).

Na obszarze objętym planem dopuszcza się inwestycje mogące potencjalnie znacząco pogorszyć stan środowiska, biorąc pod uwagę skumulowane skutki realizacji zmiany planu:

- 1) realizacja dróg o powierzchni utwardzonej i długości ponad 1 km,
- 2) sieć kanalizacyjna – o długości ponad 1km,
- 3) zabudowa i związane z nią przekształcenia przewidziane są na pow. przekraczającej 2 ha.

Ponadto nie przewidziana w planie, ale możliwa jest lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w oparciu o ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 07, poz. 17).

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.:
 - palenie niedozwalanym paliwem w piecach grzewczych,
 - mycie pojazdów na własnych posesjach,

- prowadzenie remontów pojazdów mechanicznych w obrębie działek mieszkaniowych (w tym wymiana oleju).

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.
- 2) oddziaływanie na glebę i powierzchnię ziemi:
 - utwardzenia - zabudowa i związane z nią przekształcenia przewidziane są na pow. przekraczającej 2 ha (pod samą zabudowę przeznaczono powierzchnię o areale 2ha, wyłączając z tego utwardzenia na dojścia i dojazdy oraz utwardzenia na drogach kołowych i pieszych),
 - wyłączenie z produkcji gruntu III i IV klasy o wysokiej przydatności rolniczej,
 - zmiana ukształtowania części terenu związana z nowym ukształtowaniem niwelet w ciągach dróg, wyrównywaniem terenu pod zabudową,
- 3) oddziaływanie na wody podziemne oraz wody gruntowe i powierzchniowe -
 - odprowadzanie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej z jednej strony chroni wody z drugiej strony stanowić będzie o długotrwałym procesie osuszania terenu, zmniejszenie skutków (lub wydłużenie w czasie) spowoduje obowiązek retencjonowania wody opadowej i roztopowej z powierzchni czystych na swoim terenie. Proces ten może też być spowolniony w wyniku dbałości użytkowników o nasadzenia przydomowe (podlewanie ogrodów i trawników przydomowych).
- 4) zagospodarowanie terenu spowoduje ponadto:
 - zwiększenie poboru wody,
 - zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków,
 - zwiększenie ilości wytwarzanych odpadów komunalnych,
 - wzmożony ruch komunikacyjnym – emisją spalin, hałasu,
 - zwiększenie wykorzystania lasu do celów rekreacji wraz z konsekwencjami tego – zadeptywanie, zagrożenie pożarowe.

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

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

Tabela 2. Ocena wpływu przyjęcia dokumentu na poszczególne komponenty środowiska.

Charakterystyka przedsięwzięcia	Wody powierzchniowe i gruntowe		Wody podziemne		Gleby i pow. ziemi		Powietrze i klimat		Krajobraz		Flora, fauna i różnorodność biologiczna		Ludzie		Zasoby naturalne		Dobra materialne		Obszary chronione	
	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień	okres	stopień
Budowa i rozbudowa kanalizacji sanitarnej. Zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.	2	+2	2	+1	2	+2	1	-1	0	0	1	-1	2	+2	0	0	2	+1	2	+1
Budowa kanalizacji deszczowej	2	+1	2	+1	2	-1	2	-1	0	0	2	-1	2	+2	0	0	2	+1	2	-1
Rozbudowa i budowa wodociągów	0	0	0	0	1	-1	1	-1	0	0	1	-1	2	+2	0	0	2	+1	1	-1
Budowa sieci gazowych	0	0	0	0	1	-1	1	-1	0	0	1	-1	2	+2	0	0	2	+1	1	-1
Rozbudowa i budowa sieci elektroenergetycznych ŚN i NN podziemnych	0	0	0	0	1	-1	1	-1	0	0	1	-1	2	+2	0	0	2	+1	1	-1
utrzymanie sieci naziemnych ŚN i budowa stacji transformatorowych na terenach E	0	0	0	0	0	0	2	-1	2	-1	2	-1	2	-1	0	0	2	-1	2	-1
Budowa dróg wewnętrznych – na terenach KDW	2	-1	2	-1	2	-1	1	-1	2	0	2	-1	2	+1	0	0	2	+1	2	-1
Budowa dróg pieszych o nawierzchni ulepszonej - naturalnej i utwardzonych na terenach KX	2	-1	0	0	2	-1	0	0	2	0	2	-1	2	+1	0	0	2	-1	2	-1
W zagospodarowaniu terenów MN	2	-1	0	0	2	-1	1	0	2	-1	2	-1	2	+1	2	-1	0	0	2	-1
OBSZAR:	2	0	2	0	2	-1	1	-1	2	0	2	-1	2	+1	0	0	2	+1	2	-1

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.

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. 40 km na zachód od terenu.

8. MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Rozwiązania zastosowane w projekcie zmiany planu stanowią korektę ustaleń planu obowiązującego z roku 1998. Ze względu na zmiany jakie zaszły na terenie, nie były brane pod uwagę rozwiązania alternatywne.

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.

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

UZGODNIENIE 1. „Prognoza powinna ocenić zgodność ustaleń dokumentu planistycznego z podstawowymi zasadami i normami zrównoważonego rozwoju, a także wskazaniami zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym”.

Rozwój zrównoważony, to jest taki rozwój, w którym potrzeby obecnego pokolenia mogą być zaspokojone bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na ich zaspokojenie. W Polsce zasada zrównoważonego rozwoju zyskała rangę konstytucyjną – została zapisana w art. 5 konstytucji RP a definicja zrównoważonego rozwoju znalazła się w ustawie Prawo Ochrony Środowiska: **„taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”.**

Najszerszą definicję zrównoważonego rozwoju stanowi 27 Zasad Zrównoważonego Rozwoju zamieszczonych w dokumencie podpisanym przez ministrów większości krajów, nazwanym podczas Szczytu Ziemi w Rio de Janeiro w sprawie środowiska i rozwoju - "Deklaracją z Rio". – czerwiec 1992r.:

W zgodzie z powyższym zmiana planu:

- 1) chroni nadmierne wykorzystanie zasobów – poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) umożliwia zwiększenie jakości życia ludzi - przez regulacje dotyczące gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki cieplnej,

- 3) wpłynie na zmniejszenie emisji pyłów i gazów do powietrza w wyniku dopuszczenia wykorzystania przy ogrzewaniu budynków gazu ziemnego z sieci,
- 4) chroni walory krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad akceptowalnych dla społeczności, ale i z uwzględnieniem walorów krajobrazowych.

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

Ocena zgodności ustaleń planu z Ekofizjografią dokonana została w rozdziale 4.2 niniejszej Prognozy.

UZGODNIENIE 2. „Prognoza powinna określić zasięg i stopień przewidywanego oddziaływania planowanych funkcji na środowisko naturalne oraz wpływ na zdrowie i warunki życia ludzi”.

Zasięg i stopień przewidywanego oddziaływania planowanych funkcji na środowisko naturalne, w tym środowisko przyrodnicze przewidywane jest jako lokalne w dużej mierze okresowe (w okresach jesienno-zimowych) lub krótkotrwałe (w okresie budowy obiektów).

Ponadto można stwierdzić, że zaplanowane zmiany (zabudowy) stanowią zmiany trwałe, ale z uwagi na siłę ekspansji środowiska naturalnego, z całą pewnością nie są zmianami nieodwracalnymi. Zagospodarowanie nie powinno stanowić bariery ekologicznej, a raczej przestrzeń zintegrowaną z otaczającą przestrzenią przyrodniczą (użytki leśne).

Użytkowanie terenu 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 (woda w oparciu o sieć wodociągową a ścieki sanitarne do systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszczono do czasu realizacji kanalizacji możliwość odprowadzenia ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników jako rozwiązanie wyłącznie tymczasowe), dopuszczenia poziomu hałasu i drgań jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, odprowadzania wód deszczowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do ziemi po uprzednim oczyszczeniu (jeżeli przekroczą dopuszczalne stężenia według przepisów odrębnych), dopuszczenia zaopatrzenia w gaz w oparciu o sieci gazowe, wprowadzenia dla terenów o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów z możliwością wstępnej segregacji śmieci przy wjeździe na teren działki w otoczeniu zieleni, zakaz lokalizacji w pasie ochronnym linii średniego napięcia obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi – zabezpieczy bezpieczeństwo i komfort użytkowników terenu.

Warunki życia ludzi i wypoczynku, zgodnie z ustaleniami w projekcie planu odpowiadają wymogom w zakresie higieniczno-sanitarnym.

UZGODNIENIE 3. „W prognozie należy przedstawić poprawność, a zarazem skuteczność rozwiązań przewidzianych w dokumencie planistycznym pozwalających ograniczyć lub zminimalizować negatywne skutki realizacji dokumentu na środowisko”.

W związku z należyтым rozpoznaniem w planie uwarunkowań i uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju można uznać poprawność zastosowanych rozwiązań planistycznych.

W zakresie natomiast skuteczności rozwiązań, które miałyby ograniczyć lub minimalizować skutki dokumentu na środowisko, należy przytoczyć 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 planu w określonym czasie, nie ma bowiem takiej delegacji prawnej. Niemniej jednak można się spodziewać że skuteczność zapewnią okoliczności – świadomość społeczna. Ponieważ miejscowy plan umożliwi lokalizację według określonych uwarunkowań, a sam w sobie nie ma mocy sprawczej, czas realizacji ustaleń planu zależeć będzie wyłącznie od woli użytkowników terenu i możliwości finansowych właścicieli.

Ustalenia zmiany planu:

- 1) chronią nadmierne wykorzystanie zasobów – poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) zapewniają 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) chroni walory krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą utrzymać lub wzbogacić walory estetyczne tego miejsca.
- 5) ustala dopuszczalny poziom hałasu i drgań na terenach MN.

Rozwiązania prezentowane w projekcie planu są adekwatne do przewidzianych funkcji i wielkości przewidywanych oddziaływań.

UZGODNIENIE 4. „W prognozie należy przedstawić szczegółowe informacje dotyczące:

- ewentualnego **negatywnego oddziaływania w wyniku antropopresji na wody podziemne oraz glebę,**
- **sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia oraz odprowadzania ścieków,**
- **wpływu na jakość powietrza atmosferycznego,**
- **uciążliwości hałasowych, jakie mogą pojawić się w związku z planowanym zagospodarowaniem terenu,**
- **wpływu ustaleń dokumentu planistycznego na zadrzewienia i zakrzewienia oraz na tereny leśne”.**

Informacje w zakresie wyżej wymienionym zawiera Rozdział 4.1.

UZGODNIENIE 5. „W prognozie oddziaływania na środowisko należy uwzględnić skumulowane oddziaływanie przedmiotowego zagospodarowania terenu, a także wziąć pod uwagę informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z dokumentem będącym przedmiotem opracowania”.

Gmina Lubniewice posiadała „Prognozę wpływu na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu M. Lubniewice” - listopad 1997 r. Powyższa prognoza obejmuje ten sam zasięg przestrzenny. Generalnie z wyżej wymienionych dokumentów nie wynikają konkretne dyspozycje dla niniejszej prognozy.

W prognozie sporządzonej na potrzeby Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa sformułowano następujące cele ochrony przyrody:

- zachowanie i poprawa ładu przestrzennego,
- zapobieganie degradacji i poprawa jakości krajobrazu,
- podkreślenie obowiązku rekompensowania szkód spowodowanych w środowisku oraz kosztów zapobiegania ich powstawaniu,
- wykształcenie wśród mieszkańców regionu postaw i nawyków proekologicznych oraz odpowiedzialności za stan środowiska,
- ograniczenie liczby mieszkańców województwa narażonych na ponadnormatywny i uciążliwy hałas,
- wspieranie rozwiązań pozwalających na unikanie lub zmniejszenie wielkości emisji w celu ochrony powietrza,
- ochrona klimatu poprzez zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych,
- minimalizacja negatywnych oddziaływań na różnorodność biologiczną,
- zapobieganie podziałowi i zapewnienie ciągłości istnienia siedlisk (w tym wodno-błotnych),
- osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód, zrównoważone ich użytkowanie,
- podniesienie skuteczności ochrony przed powodzią i suszą,
- odtworzenie i ochrona ziemi i gleby,
- zapewnienie przezornego wykorzystania zasobów naturalnych i zrównoważonego
- zarządzania istniejącymi zasobami,
- zapobieganie powstawaniu odpadów i zapewnienie pełnej skuteczności ich odzysku i recyklingu,
- zmniejszenie ryzyka poważnej awarii z udziałem substancji niebezpiecznych, a w przypadku jej wystąpienia - eliminacja i ograniczenie jej skutków dla środowiska,
- wsparcie dla wprowadzania zarządzania środowiskowego w sektorze biznesu i w obrębie organów publicznych.

Generalnie zmiana planu nie stoi w sprzeczności z wyżej wymienionymi celami.

Analizy oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska dokonano w Rozdziale 4.1. zaś skumulowanego oddziaływania dokonano w Rozdziale 6.

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

UZGODNIENIE 1. *„Prognoza powinna spełniać wymogi art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.) realizacja funkcji określonych w założeniu przy sporządzaniu planu zagospodarowania przestrzennego kierować się powinna przy zachowaniu obowiązujących przepisów zdrowiem i komfortem ludzi zamieszkujących te obszary”.*

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 droga powiatowa, jednakże ze względu na bardzo małe natężenie ruchu nie stanowią one źródła ponadnormatywnego poziomu hałasu, stan ten nie wymaga szczególnych regulacji oprócz ustalenia na terenach MN, dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań;
- napowietrzne linie energetyczne 15 kV;

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 są przede wszystkim szkodliwe substancje emitowane do powietrza, widoczne są zimą, gdy opadną na ścieg, związane z ogrzewaniem pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. 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 wysokowydajnych 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 terenu w sposób określony w planie oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami nie powinno skutkować negatywnym wpływem na zdrowie ich użytkowników.

UZGODNIENIE 2. *„W szczególności w prognozie należy uwzględnić ochronę przed hałasem, ochronę przed emisją zanieczyszczeń, ochronę zapewniającą czystość powietrza i wód”.*

Ustalenia wprowadzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają:

- **ochronę przed hałasem** – nie przewiduje się emisji wewnątrz ani też oddziaływania emisją z zewnątrz poza przejściowym wystąpieniem uciążliwości związanym z budową nowych obiektów (dostawą sprzętu i materiałów budowlanych). W projekcie planu ustalono poziom hałasu i drgań jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- **ochronę przed emisją zanieczyszczeń i ochronę zapewniającą czystość powietrza** – potencjalnymi emitorami zanieczyszczeń do powietrza na danym terenie są paleniska w gospodarstwach domowych oraz transport drogowy z przyległych dróg. Nie należy się spodziewać przekroczeń dopuszczalnych stężeń szkodliwych substancji na terenie planu. Niemniej w projekcie planu wprowadzono ochronę przed emisją zanieczyszczeń ustalając zaopatrzenie w energię ciepłą pomieszczeń przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi w okresie obniżonych temperatur z własnych źródeł z wykorzystaniem wysokowydajnych urządzeń z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub innych ekologicznych źródeł lub źródeł zbiorczych. Odnośnie hałasu z dróg – na podstawie niskiego natężenia ruchu można prognozować, że nie dojdzie do przekroczenia dopuszczalnych wartości na terenach chronionych (oznaczonych symbolem MN).

W projekcie planu wprowadzono zakaz realizacji od strony dróg publicznych i wewnętrznych ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych żelbetowych oraz innych pełnych o wysokości wyższej niż 1,5 m nad poziom terenu. Dopuszczono wyłącznie ogrodzenia ażurowe lub w formie pasów zieleni – żywopłotów do wysokości 1,5 m.

- **ochronę zapewniającą czystość wód** – w ustaleniach ogólnych w zakresie infrastruktury ustalono:
 - odprowadzanie ścieków do infrastruktury komunalnej, ścieki przewidziane w zamkniętym systemie nie powinny przedostawać się do ziemi i wód,
 - zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do ziemi po uprzednim oczyszczeniu (jeżeli przekroczą dopuszczalne stężenia według przepisów odrębnych),

Powyższe ustalenia powinny zapewnić czystość wód na terenie objętym planem.

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:

- stworzy nową przestrzeń dla rozwoju funkcji użytkowych, zgodnie z zapotrzebowaniem miasta i jej mieszkańców;
- zapewni bezpieczeństwo sanitarne użytkowników poprzez ustalenie obowiązku obsługi terenu wodą w oparciu o infrastrukturę komunalną;
- spowoduje podniesienie standardu zamieszkiwania miejscowej ludności i przyczyni się do ograniczenia szkodliwych potencjalnych oddziaływań terenu zurbanizowanego na wody gruntowe i powietrze poprzez ustalenie oprowadzania ścieków do kanalizacji oraz dopuszczenie zaopatrzenia budynków w gaz ziemny z sieci;
- zapewni ochronę gleby poprzez ustalenie obowiązku gromadzenia odpadów z uwzględnieniem selekcji odpadów;
- negatywne skutki uchwalenia planu:
 - zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w wyniku budowy i rozbudowy obiektów 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, a tym samym zwiększeniem emisji do powietrza;
 - nastąpi zmiana krajobrazu przy powstaniu nowej zabudowy i ogrodzeń;
 - zwiększy powierzchnię utwardzeń
 - spowoduje wyłączenie z produkcji gruntów III kl. i IV kl. o dużej przydatności w gospodarce rolnej (które obecnie są już odłogowane),
 - doprowadzi do przekształceń powierzchni ziemi (pod drogami, budynkami), choć nie przewiduje się makroniwelacji;
 - zwiększeniem zapotrzebowania na media: energię, wodę;
 - zwiększeniem ilości wytworzonych na terenie odpadów i ścieków.

WNIOSKI do planu:

Obowiązujący miejscowy plan z roku 1998 rygorystyczny sposób ustalił sposób zagospodarowania – ustalono pokrycie dachu dachówką karpówką lub materiałem podobnym w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej. Wykluczono wolnostojącą zabudowę gospodarczą.

Należy ponownie rozważyć, przynajmniej na części wschodniej obszaru objętego opracowaniem powrót do jednakowej kolorystyki dachów, bez możliwości stosowania innych kolorów: brązów oraz kobaltu, ze względu na doskonałą ekspozycję i rangę tego miejsca - położenie na wjeździe i wyjeździe z miasta (uwzględniono).

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 dla terenu położonego pomiędzy ulicami

Leśną i Gorzowską w Lubniewicach”, wykonanego na zlecenie Gminy Lubniewice.

Projektem planu objęto teren o powierzchni ok. 7,03 ha położony w części północnej obszaru administracyjnego miasta Lubniewice pomiędzy ulicami Leśną i Gorzowską.

Teren objęty planem stanowi 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 pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

Teren w niewielkiej części zabudowany zabudową jednorodzinną, w pozostałej części długotrwale odłogowany. Przez teren planu, z kierunku północno-zachodniego na południowy-wschód, jak i wzdłuż jego wschodniej granicy przebiegają elektroenergetyczne linie napowietrzne 15 kV. Istnieją też obiekty energetyczne, jak stacja słupowa i kontenerowa. Obszar objęty opracowaniem od strony północnej graniczy z terenem leśnym (dz. 5255) i terenami usług turystycznych (dz. 28/2) a od południa graniczy częściowo z terenem o funkcji mieszkaniowej i terenami leśnymi (dz. 5283/17 i dz. 5283/16).

Teren objęty planem położony jest w strefie wysoczyzny morenowej falistej okolic Jarnatowa – Lubniewic. Reprezentują go osady plejstoceńskie w postaci piasków i żwirów lodowcowych na glinach zwałowych. Teren wznosi się w kierunku północno-zachodnim od wysokości 64 m n.p.m. do 84 m n.p.m. Deniwelacja dla terenu objętego planem wynosi 20 m. Teren posiada dogodne położenie w stosunku do słońca – skłon w stronę południowo-wschodnią. Nachylenie terenu w części zachodniej nie przekracza 6%, zaś w części wschodniej miejscowo przekracza nawet 12 % (dochodzi do 15 %). Nie zaobserwowano jednak ruchów masowych na tym terenie lub oznak dużych erozji.

Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane surowce geologiczne. Nie występują również powierzchniowe wody płynące ani zbiorniki wodne.

Teren objętym planem położony jest w obszarze występowania dwóch głównych poziomów użytkowych: czwartorzędowy i trzeciorzędowy. Główny użytkowy poziomu wodonośny to poziom trzeciorzędowy zalegający na głębokości ponad 50 m. Głębokość do wodonośnych utworów w osadach czwartorzędowych wynosi kilka metrów. Stopień izolacji: bc (b – izolacja słaba, c – izolacja dobra). Teren należy do obszaru o średniej odporności poziomu głównego (b) bez ognisk zanieczyszczeń.

Głębokość zalegania wód podziemnych pierwszego poziomu zalega przeważnie na głębokości większej niż 2 metry. Przepływ wód podziemnych w głównym poziomie użytkowym odbywa się w kierunku północno-wschodnim, w kierunku rzeki Lubniewki.

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

Teren objęty planem, z punktu widzenia stałego przebywania człowieka, należy do obszarów o korzystnych warunkach topoklimatycznych, m.in. położony na wysoczyźnie moreny falistej, poza zasięgiem wilgotnego powietrza, dobrze przewietrzany, z dobrymi warunkami nasłonecznienia, w otoczeniu lasów.

Na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują następujące grunty: rolne – klasy R IIIb, R IVa, R V, grunty zabudowane – B i drogi – dr. Nowelizacja ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyłączyła z ochrony grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast. W stosunku do gruntów rolnych na terenie objętym zmianą planu - zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.), , nie ma zastosowania ww. ustawa.

W otoczeniu analizowanego terenu większość fitocenozy stanowią wtórne antropogeniczne zbiorowiska zastępcze, które w wyniku przekształceń środowiska spowodowały, że omawiany obszar nie posiada szczególnie dogodnych siedlisk dla fauny. Nie występują również udokumentowane formalnie stanowiska chronionych roślin i zwierząt.

Na walory krajobrazowe terenu objętego planem składają się sąsiadujące ekosystemy leśne. Teren nie zawiera elementów istotnych i cennych dla krajobrazu, które należałoby chronić. Nie występują również obiekty powodujące degradację krajobrazu (wysypiska, wykopy, wyrobiska lub składowiska odpadów). Walory krajobrazu pomniejszają linie energetyczne przecinające teren objęty planem i biegnące wzdłuż ul. Gorzowskiej.

Na terenie objętym planem i w jego pobliżu brak jest zabytków oraz stanowisk archeologicznych.

W ekofizjografii obszar objęty planem, ze względu na swoje położenie (w granicach administracyjnych miasta) i uwarunkowania przyrodnicze (otoczony lasami), został oceniony jako przydatny dla rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i turystycznej.

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.

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

- racjonalizację użytkowania ziemi – utrzymano wskaźniki zabudowy i powierzchni biologicznieczynnej, przy dość dużym potencjale i presji inwestycyjnej;
- ustalenie wykonania infrastruktury technicznej wodociągowej w oparciu o ujęcie zbiorowe oraz kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozwiązania w postaci szczelnych zbiorników na ścieki wyłącznie jako rozwiązania tymczasowego, wprowadzając jednocześnie zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- skorygowano warunki zabudowy, które nie były respektowane z utrzymaniem kluczowych decydujących o kształcie krajobrazu;
- ustalenie obowiązku zastosowania wysokowydajnych urządzeń do ogrzewania pomieszczeń, w tym dopuszczenie zastosowania gazu ziemnego z sieci, w celu ograniczenia wpływu na jakość powietrza;
- ustalenie obowiązku zapewnienia na każdym terenie użytkowym, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich selekcji, w celu ochrony gleb.

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 – nie stwierdzono stanowisk roślin i zwierząt chronionych, pomniejszona zostanie jednak ich przestrzeń życiowa i niewątpliwie przekształcona szata roślinna,
- gruntów wysokich klas bonitacyjnych – występujące grunty rolne przez wiele lat były odłogowane, położone są w granicach administracyjnych miasta oddzielone od zwartych obszarów rolnych.

Realizacja ustaleń w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stoi w sprzeczności z przepisami ochrony przyrody.

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.

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, natomiast przewiduje się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (biorąc pod uwagę skumulowane oddziaływanie). Na etapie planu nie stwierdzono zagrożenia ze strony przewidzianych w planie inwestycji - znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

Załącznik graficzny do projektu uchwały stanowi załącznik do niniejszej prognozy.