

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Bledzew
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/314/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew, przyjętego Uchwałą Nr XLVI/401/23 Rady Gminy Bledzew z dnia 9 maja 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu zielonym – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe składające się z warstw umożliwiających na nim uprawę roślinności;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 2m elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych do planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni ok. 2,7ha, w granicach którego ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW** i **2MNW**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) zasad dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - b) zasad kształtowania krajobrazu,
 - c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - e) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:

- a) dobra kultury współczesnej,
- b) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze,
- c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) obszary osuwania się mas ziemnych,
- e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz szczegółowych;
- 2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, zadaszeń, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych,
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych na osobno wydzielonych działkach z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, z zastrzeżeniem **pkt 4**;
- 4) nakazuje się lokalizację nowych sieci elektroenergetycznych i teletechnicznych pod ziemią.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry”, dla którego obowiązują ustalenia odrębne;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) ustala się, że tereny na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są objęte ochroną przed hałasem i pod względem akustycznym kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 4. Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych do drogi gminnej przyległej do południowej granicy planu.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW** i **2MNW**.

2. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy do 0,6;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 10m,
 - b) dla pozostałych obiektów maksymalnie 6m;
- 2) ustala się dachy:
 - a) o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - b) w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, czarne lub dachy zielone.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 600m².

Ustalenie to nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

5. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z urządzeń indywidualnych, w tym wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na własnej działce.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się dojazd:
 - a) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR**,
 - b) z drogi gminnej przyległej do granicy planu.
- 2) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania minimalnie 2 na 1 lokal mieszkalny.

§ 6. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

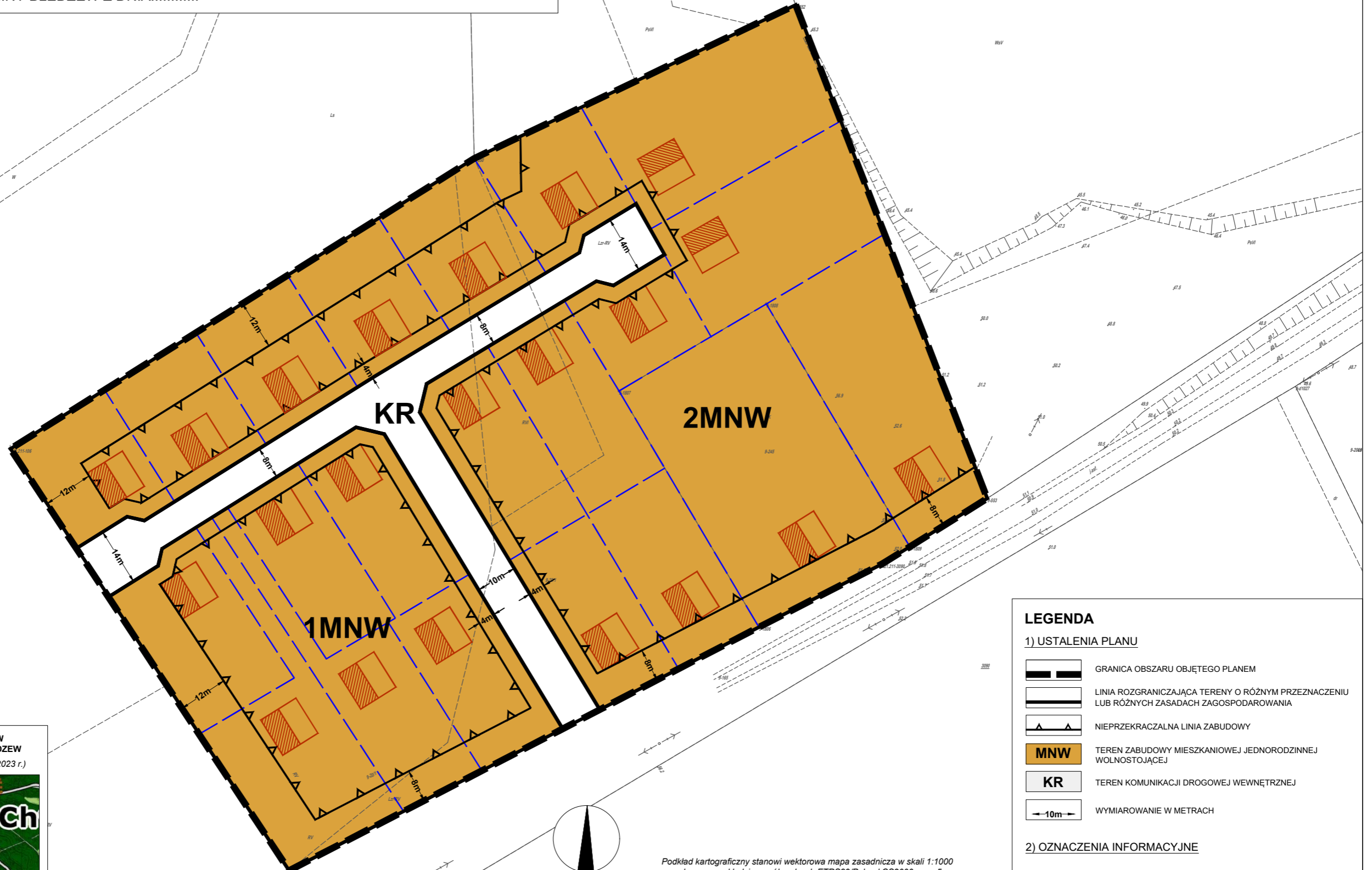
§ 7. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 15%.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

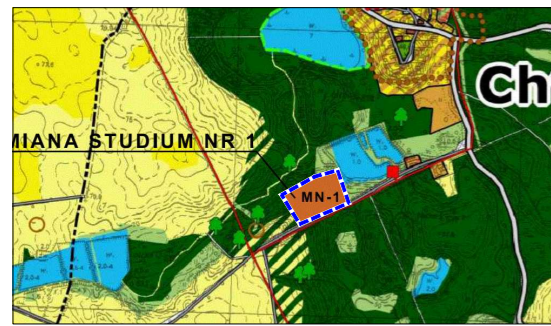
§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI CHYCINA

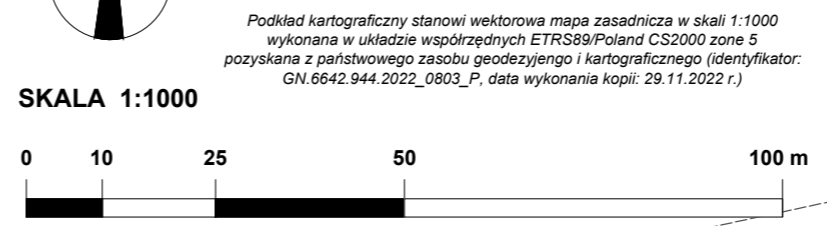
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR RADY GMINY BLEDZEW Z DNIA.....



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BLEDZEW (Uchwała Nr XLVI/401/23 Rady Gminy Bledzew z dnia 9 maja 2023 r.)



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
■ TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



LEGENDA	
1) USTALENIA PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	WYMIAROWANIE W METRACH
2) OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	PROPONOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH WOLNOSTOJĄCYCH
	PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI

UWAGA!
Cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Dolina Obry".

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Bledzew
z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina w gminie Bledzew, co umożliwi jej racjonalny rozwój i zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Do sporządzenia planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/314/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina. Plan obejmuje powierzchnię ok. 2,7 ha.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew, przyjętego uchwałą Nr XLVI/401/23 Rady Gminy Bledzew z dnia 9 maja 2023 r.

Zapisy planu są zgodne z wymaganiami uniwersalnego projektowania.

W prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko przeanalizowano wpływ projektowanych funkcji na środowisko. Z kolei w prognozie skutków finansowych realizacji ustaleń planu oszacowano koszty oraz dochody gminy.

Przedmiotem ustaleń są:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW;
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem: KR.

Jednocześnie nie określono katalogów ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad kształtowania krajobrazu, minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału oraz tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej, udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan kształtuje nowe struktury zabudowy o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Na obszarze opracowania, nie obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności katalog przeznaczeń, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami ustawowymi. W celu obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem wyznaczono także teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Nie określono szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału. Teren 1MNW i 2MNW obejmuje 2 nieruchomości, których zagospodarowanie jest możliwe bez konieczności

przeprowadzenia w/w procedury ze względu ich na wielkość, kształt oraz powierzchnię.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, geometria i kolor pokrycia dachów. Ponadto dodatni wpływ na kształtowanie krajobrazu antropogenicznego powinno mieć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania.

Dla przyszłych terenów mieszkaniowych ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania, które powinny zapewnić możliwość realizacji zabudowy o dobrych walorach architektonicznych uwzględniających uwarunkowania krajobrazowe.

Realizacja założeń planu spowoduje przekształcenie w kierunku krajobrazu antropogenicznego o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry”, dla którego obowiązują ustalenia odrębne.

W planie przyjęto nakazy z zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, a także zapewnienia dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Plan uwzględnia środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach terenu objętego planem miejscowym nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania ustalono, że w obszarze planu znajdują się tereny objęte ochroną przed hałasem, które pod względem akustycznym kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo ze względu na charakter projektowanych terenów, plan nie określa minimalnej miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych przyjęte w planie przeznaczenia spowodują generalny wzrost wartości gruntów przewidzianych pod zabudowę. Przewiduje się także stopniowy wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę, w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie.

7) prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Ustalenia planu nie spowodują konieczności przejęcia gruntów dla realizacji celów publicznych o jakich mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością. Gmina Bledzew nie znajduje się także w zasięgu strefy nadgranicznej. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego.

9) potrzeby interesu publicznego

Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy waży interes publiczny i prywatny. Planowane funkcje, uwzględniają interesy właścicieli nieruchomości, co jest zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew. Ponadto nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40).

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową lub ujęć własnych.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują zarówno potrzeby interesu publicznego, jak i potrzeby interesów prywatnych. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, konserwatorskich,

infrastrukturalnych i komunikacyjnych. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminie wskazanym przez Wójta Gminy Bledzew nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi ze strony społeczeństwa.

[PROCEDURA W TOKU]

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania oraz w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych.

16) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy

Inwestycje stanowiące zadania własne gminy są określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, które wynikałyby z przyjętych ustaleń. Nie nastąpi także konieczność wykupu gruntów pod cel publiczny.

Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy Bledzew został poddany analizie w prognozie skutków finansowych.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ
CZĘŚCI MIEJCOWOŚCI CHYCINA**

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA
NA ŚRODOWISKO**

opracowała:
mgr Magdalena Biernacka

Gorzów Wlkp., grudzień 2022 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.....	3
1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania.....	3
1.2. Cel, przedmiot i zakres opracowania	4
1.3. Metodologia opracowania i materiały źródłowe	5
2. Charakterystyka uwarunkowań przyrodniczych	6
2.1. Położenie administracyjne oraz fizyczno-geograficzne	6
2.2. Ukształtowanie terenu, budowa geologiczna i zasoby naturalne	6
2.3. Warunki wodne.....	7
2.4. Warunki glebowe	7
2.5. Warunki geotechniczne.....	7
2.6. Warunki klimatyczne.....	7
2.7. Flora i fauna.....	8
2.8. Formy ochrony komponentów przyrodniczo-krajobrazowych	9
2.9. Krajobraz	10
3. Charakterystyka zamierzeń planistycznych.....	11
4. Stan środowiska przyrodniczego	11
4.1. Istniejący stan i problemy środowiska przyrodniczego	11
4.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji założeń planu	12
4.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	12
5. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym lub krajowym, istotne w kontekście planu miejscowego.....	13
6. Oddziaływania ustaleń planu miejscowego na poszczególne elementy środowiska.....	14
6.1. Powietrze.....	14
6.2. Wody powierzchniowe i podziemne	15
6.3. Powierzchnia ziemi i gleby	16
6.4. Zasoby naturalne	16
6.5. Klimat	17
6.6. Flora i fauna, różnorodność biologiczna.....	17
6.7. Krajobraz	18
6.8. Zdrowie ludzi	19
6.9. Zależności między elementami środowiska	19
6.10. Przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 i inne obszary chronione	20
6.11. Wpływ istniejących i projektowanych przedsięwzięć	21
6.12. Zabytki i dobra materialne.....	21
7. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko.....	21
8. Zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko.....	22
9. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań przyjętych	23
10. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	23
11. Materiały źródłowe i literatura.....	24

1. Wstęp

1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania

Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, której częścią jest niniejsza prognoza. Jej zakres obejmuje elementy zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ww. ustawy.

Poszczególne zagadnienia, będące przedmiotem prognoz środowiskowych znajdują umocowanie także w szeregu innych aktów prawnych, którymi są m.in.:

ustawy:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.),
- ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 ze zm.),
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.),
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 672 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.),
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.);

rozporządzenia:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie rodzajów, typów i podtypów rezerwatów przyrody (Dz. U. z 2005 r. Nr 60, poz. 533),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r. Nr 16, poz. 87),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 1713),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 ze zm.),

- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011 r. Nr 25, poz. 133),
- rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2013 r. poz. 1479),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1169),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014 r. poz. 1348),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409).

Niniejsza prognoza została wykonana na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina, dla którego podstawę sporządzenia stanowi Uchwała Nr XXXVII/314/22 Rady Gminy Bledzew z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina.

Zasadność objęcia opracowaniem takiego obszaru wynikała z analizy przeprowadzonej przez Wójta Gminy Bledzew przed podjęciem uchwały intencyjnej, w której wskazano na potrzebę zaprojektowania zmiany obowiązujących rozwiązań dla gruntów w tej części gminy, także wskutek złożonego wniosku właściciela nieruchomości.

1.2. Cel, przedmiot i zakres opracowania

Celem opracowania jest ocena potencjalnych skutków realizacji ustaleń planu miejscowego dla środowiska przyrodniczego (powietrze, gleba, wody powierzchniowe, wody podziemne, klimat, fauna, flora, krajobraz) oraz innych elementów takich jak zdrowie ludzi, walory kulturowe, w tym też we wzajemnym ich powiązaniu. Ponadto w jej zakresie należy określić wrażliwość i odporność środowiska na presję, oraz możliwości zapobiegania, ograniczania i kompensacji negatywnych oddziaływań na środowisko.

Obszar opracowania – działka nr ewid. 20/1 i 245 - obręb Chycina, liczy ok. 2,6 ha i położony jest w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina, w odległości około 380 m od ścisłej zabudowy wsi, w odległości około 3 km na południe od miejscowości Bledzew. Działki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych oraz rolnych, a także zabudowy zagrodowej. Teren ten nieznacznie użytkowany jest rolniczo. Znaczna część porośnięta jest drzewostanem w formie kultury sosnowej z fragmentarycznie występującym podszytem robinii akacjowej, a także punktowo kultury dębowej. W obrębie działki nr ewid. 245 znajduje się niewielkie wyrobisko - widoczne ślady po odkrywkowym wydobyciu kruszywa naturalnego (piasku i żwiru).

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego wynika z treści złożonego wniosku przez właściciela nieruchomości nr 20/1 i związanych z nim intencji przeznaczenia terenów pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną. Zmiana podstawowej funkcji i określenie parametrów dotyczących zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych. Dodatkowo objęto ustaleniami planu miejscowego sąsiednią działkę ewid. nr 245, stanowiącą własność Gminy Bledzew, dla której także przewiduje się określenie funkcję użytkowej z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy. Aktualnie dla przedmiotowych nieruchomości nie obowiązują ustalenia planu miejscowego.

Nowy dokument wskaże nowe główne przeznaczenie – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a także określi parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przebieg linii zabudowy, a także wskaże obsługę komunikacyjną dla działek objętych zmianą planu.

Ryc. 1. Lokalizacja obszaru opracowania projektu planu na tle ortofotomapy.



Źródło: opracowania własne na podstawie <http://powiat-miedzyrzecki.geoportal2.pl/>

1.3. Metodologia opracowania i materiały źródłowe

Prognozę sporządzono z uwzględnieniem opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla całej gminy Nowogródek Pomorski, w ramach którego dokonano szczegółowej charakterystyki uwarunkowań przyrodniczych, obejmującej takie elementy jak:

- ukształtowanie terenu, budowa geologiczna i zasoby surowcowe,
- warunki wodne,
- warunki glebowe,
- warunki klimatyczne,
- fauna i flora,
- powiązania przyrodnicze obszaru z otoczeniem,
- formy ochrony przyrody występujące w obszarze i jego sąsiedztwie,
- walory krajobrazowe i ich ochrona,
- ocena odporności środowiska na degradację oraz jego zdolności do regeneracji,
- ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych,
- ocena stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania,
- ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- ocena intensywności i charakteru zmian zachodzących w środowisku,

- ocena stanu środowiska, jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia.

W trakcie prac nad prognozą dokonano rozpoznania istniejących uwarunkowań przyrodniczych i antropogenicznych. Diagnozy dokonuje się przede wszystkim na podstawie istniejących opracowań. Pozyskanie informacji dzieli się zasadniczo na dwa etapy:

- 1) analiza piśmiennictwa – analiza dokumentów związanych z obszarem opracowania (oraz niejednokrotnie szerszym tłem terenowym), takich jak:
 - waloryzacja przyrodnicza gminy,
 - materiały kartograficzne – mapy topograficzne, sozologiczne, hydrograficzne, geologiczne itp.,
 - opracowania strategiczne i raporty (głównie w zakresie ochrony środowiska, gospodarki, gospodarki odpadami),
 - opracowania planistyczne (np. obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego),
 - opracowania statystyczne (opracowania wykonane przez służby statystyczne),
 - inne opracowania specjalistyczne (opracowania monograficzne i tematyczne dotyczące analizowanego obszaru, informacje od lokalnych instytucji);
- 2) wizja lokalna – inwentaryzacyjne prace terenowe nad lokalnymi uwarunkowaniami i stanem zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem; etap ten stanowi istotne uzupełnienie etapu poprzedniego, podnosząc znacznie poziom aktualności i precyzyjności wykonanych analiz diagnostycznych, a także ustaleń prognostycznych.

W oparciu o zebrane informacje określa się stan funkcjonowania środowiska na terenie objętym opracowaniem oraz jego główne problemy, a także ewentualne cele i przedmiot ochrony.

Dogłębne prace diagnostyczne dają rzetelną bazę informacyjną na temat stanu zagospodarowania i funkcjonowania obszaru objętego planem. Pozwala to przystąpić do formułowania prognozy środowiskowych skutków ustaleń dokumentu planistycznego (tu: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Określenie konsekwencji daje z kolei podstawę do wskazania sposobów ograniczania oddziaływań negatywnych, a także ewentualnych alternatywnych rozwiązań planistycznych.

Uzupełnieniem prognozy jest analiza i weryfikacja przewidywanych skutków realizacji postanowień planistycznych. Etap ten w sposób oczywisty następuje w pewnym odstępie czasowym od wprowadzenia założeń dokumentu planistycznego w życie. Kontrola zmian w środowisku powinna polegać na obserwacji poszczególnych komponentów środowiska oraz jego kompleksowego funkcjonowania. Stopień szczegółowości i częstotliwość badań powinny być wprost proporcjonalne do intensywności oddziaływania ustaleń dokumentu na środowisko naturalne i życie ludzi.

2. Charakterystyka uwarunkowań przyrodniczych

Pełna charakterystyka środowiskowa analizowanego obszaru zawarta została w opracowaniu ekofizjograficznym na potrzeby projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew sporządzonym w 2017 r. W niniejszej prognozie poszczególne komponenty zostały scharakteryzowane w skrótej formie.

2.1. Położenie administracyjne oraz fizyczno-geograficzne

Obszar opracowania zlokalizowany jest w gminie Bledzew. Jest to gmina wiejska, w powiecie międzychyżeckim, w środkowowschodniej części województwa lubuskiego. Gmina

graniczy z gminami: Międzyrzecz, Deszczno, Skwierzyna, Przytoczna, Sulęcín i Lubniewice. Zgodnie z podziałem administracyjnym gmina Bledzew położona jest w środkowo-wschodniej części województwa lubuskiego, w powiecie międzyrzeckim, w podregionie gorzowskim. Analizowany teren obejmuje grunty o powierzchni około 2,6 ha znajdujące się w południowozachodniej części miejscowości Chycina. Obszar opracowania zlokalizowany jest w obrębie Pojezierza Poznańskiego. Średnio teren wznosi się tutaj na wysokość 45-66m n.p.m. W części północnej mezoregionu znajdują się równoleżnikowe moreny czołowe fazy poznańskiej zaś na południowym zachodzie przebiega południkowo glacijotektoniczny Wał Lwówecko-Rakoniewicki.

2.2. Ukształtowanie terenu, budowa geologiczna i zasoby naturalne

Obszar województwa lubuskiego ma budowę wielopiętrową – każde z pięter ma swój zespół skał, natomiast na powierzchni widoczne są jedynie utwory piętra młodopalajskiego – trzeciorzędowe i czwartorzędowe, których miąższość na analizowanym terenie sięga 200-250 m. Według Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski w skali 1 : 50 000 (arkusz Skwierzyna) na analizowanym terenie dominują gliny zwałowe, ich zwietrzliny oraz piaski i żwiry lodowcowe.

Budowa geologiczna jest wynikiem szeregu procesów zachodzących w odległej przeszłości. Obszar opracowania znajduje się w obrębie równiny sandrowej, zbudowanej z osadów wodnolodowcowych stadiału górnego zlodowacenia Wisły (fluwioglacjalne, rzeczno-lodowcowe i sandrowe). Zachodnia i północna część terenu wraz z jego otoczeniem znajduje się na lokalnym wypiętrzeniu, którego wysokość osiąga wartość 60 do 62,5 m n.p.m. W jego południowej części występują natomiast parabole i znaczne obniżenia. Najniższa rzędna terenu wynosi 50,2 m n.p.m.

2.3. Warunki wodne

Obszar Gminy Bledzew, zgodnie z Atlasem Podziału Hydrograficznego Polski (2005), położony jest w zlewni rzeki Obry. Na analizowanym obszarze brak jest wód powierzchniowych. Najbliższym zbiornikiem wodnym jest Jez. Chycina oddalone o około 795 m w kierunku północno-wschodnim oraz Jez. Długie oddalone o około 1,1 km w kierunku południowo-wschodnim.

Obszar objęty planem w całości znajduje się w dorzeczu Odry, w regionie wodnym Warty. Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w granicach opracowania wyznaczono jednolitą część wód powierzchniowych JCWP Obra od wpływu do zb. Bledzew do ujścia, i dla którego pod względem stanu ekologicznego oraz chemicznego określono stan dobry. W granicach opracowania nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Pod względem hydrogeologicznym obszar opracowania leży w Regionie Wielkopolskim (VI), subregionie lubusko-poznańskim. Cechą charakterystyczną modelu hydrogeologicznego jest dwupoziomowy czwartorzędowo-mioceni, złożony system wodonośny, który tworzą struktury hydrogeologiczne różnej genezy, o zróżnicowanej ciągłości. Jest to system wielowarstwowy wód podziemnych w utworach czwartorzędu i miocenu, ściśle powiązanych z wodami Obry i jej dopływów. Dla zaspokojenia potrzeb wodnych omawianego rejonu zasadnicze znaczenie mają wody czwartorzędowe, natomiast udział wód trzeciorzędowych w całkowitym poborze wód jest niewielki.

W granicach opracowania nie występują strefy ochronne ujęć wód. Według Mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce, obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry obszar planu położony jest w obrębie JCWPd nr PLGW600059 regionu wodnego Warty. Wydzielona

jednolita część wód podziemnych charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i chemicznym, a osiągnięcie celów środowiskowych tej JCWPd nie jest zagrożone.

2.4. Warunki glebowe

Obszar opracowania położony jest w regionie glebowo-rolniczym zwanym Regionem Przytocznej. Zmienność podłoża skalnego i ukształtowanie powierzchni, a w następstwie zróżnicowanie lokalnych warunków hydrologicznych, klimatycznych i florystycznych zdeteminowały przebieg procesów glebotwórczych na analizowanym terenie.

Na przedmiotowym terenie dominują gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne, należące do kompleksu żytniego dobrego i żytniego słabego oraz do kompleksu żytniego bardzo słabego.

Nieruchomość o nr ewid. 20/1 o powierzchni 2,33 ha sklasyfikowana jest wg ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne (RV i RVI) oraz grunty rolne zadrzewione i zakrzewione (Lzr-RV), natomiast działka nr 245 sklasyfikowana jest jako kopaliny (K). Obszar objęty planem nieznacznie wykorzystywany jest rolniczo.

2.5. Warunki geotechniczne

Warunki geotechniczne na badanym obszarze są generalnie korzystne. Wynika to z głębszego zalegania wód podziemnych oraz mniejszego udziału gruntów słabonośnych. Także dodatni wpływ na lokowanie zabudowy na badanym obszarze ma mało urozmaicona morfologia terenu. Jedynie we wschodniej części obszaru występuje użytek K, w granicach którego występuje obniżenie związane z wcześniejszym użytkowaniem tej działki pod wydobycie żwirów i piasków. Z uwagi na niekorzystne warunki dla zabudowy został on przeznaczony w projekcie planu pod zieleń urządzoną bez możliwości posadowienia zabudowy.

2.6. Warunki klimatyczne

Obszar opracowania położony jest w strefie klimatu umiarkowanego, w obszarze przenikania się wpływów klimatów oceanicznego i kontynentalnego. Teren ten cechuje się przeważającym wpływem czynników klimatotwórczych oceanicznych, przede wszystkim napływają tu wilgotne masy powietrza polarno-morskiego, związane z północnoatlantyckim niżowym ośrodkiem barycznym. Topoklimat kształtowany jest przez takie czynniki jak: rzeźba terenu, szata roślinna, rodzaj podłoża oraz stosunki wodne. Istotny pozytywny wpływ na topoklimat ma fakt położenia w sąsiedztwie kompleksów leśnych, wśród terenów wolnych od zabudowy. Lasy wpływają łagodząco na lokalny klimat, zmniejszając amplitudy temperatur i podnosząc wilgotność powietrza.

Według regionalizacji klimatycznej Polski A. Wosia (1993) obszar opracowania położony jest w Regionie Lubuskim (R-XIV). Specyficzną cechą tego regionu jest stosunkowo częste występowanie dni z pogodą gorącą, słoneczną, bez opadu. Mniej jest dni z typami pogody przymrozkowej.

Położenie badanego obszaru powoduje, że jest on łatwo przewietrzany. Dodatkowo korzystny wpływ ma sąsiedztwo lasów i zadrzewień w bliższej i dalszej okolicy.

2.7. Flora i fauna

Dzisiejsza szata roślinna regionu jest tylko w małym stopniu odbiciem warunków naturalnych środowiska i jego zróżnicowania geograficznego. Szata roślinna omawianego terenu ukształtowała się pod wpływem dotychczasowego użytkowania. Uprawa ziemi

sprawiła, że drastycznie zmienił się charakter roślinności, nie tylko jej struktura, ale również skład gatunkowy. Nastąpiło znaczne jej ujednoczenie monokulturami roślin uprawnych i łąkowych, a także leśnych.

Według Geobotanicznego Podziału Polski (W. Szafer i K. Zarzycki 1972) analizowany obszar leży w granicach Państwa Holarktydy, Obszaru Eurosyberyjskiego, Prowincji Niżowo–Wyżynnej – Środkowoeuropejskiej, Działu Bałtyckim (A), Poddziale Pas Wielkich Dolin (A2), Krainie Wielkopolsko-Kujawskiej (7), Okręgu Lubuskim (7b). Według Podziału Polski na Krainy i Dzielnice przyrodniczo-leśne L. Mroczkiewicza i innych (1964) leży w Krainie Wielkopolsko-Pomorskiej, w Dzielnicy Lubuskiej.

Analizowany teren użytkowany jest w nieznacznej części rolniczo – grunt orny. Wskutek zaprzestania rolniczego wykorzystania pozostałej części teren ten porośnięty został drzewostanem w formie kultury sosnowej z fragmentarycznie występującym podszytem robinii akacjowej, a także punktowo kultury dębowej. Bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego obszaru stanowią lasy świeże (Lśw) oraz las mieszany świeży (LMśw). Wśród gatunków drzew lasu świeżego wyróżnić można dąb szypułkowy, buk, świerk, a w przypadku lasu mieszanego świeżego dąb, buk, świerk, brzozę, osikę, lipę i klon. Na południowy zachód od badanego obszaru znajdują się grunty użytkowane rolniczo – grunty orne.

Występujące w granicach obszaru planu jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zbiorowiska roślinności wpływają na kształtowanie mikroklimatu analizowanego obszaru, podnoszą walory estetyczno-krajobrazowe oraz spełniają rolę wiatro i glebochronną.

Można przyjąć, że fauna obszaru opracowania jest zróżnicowana, typowa dla otwartych obszarów nieleśnych, położonych wśród gruntów rolnych. Na analizowanym terenie spotkać można pospolicie występujące w całym kraju gatunki ssaków, a wśród nich jeże, krety, wiewiórki, ryjówkowate, lisy, myszy, dziki, a także gatunków obcych jak szopy pracze czy norki amerykańskie. Obecność w bezpośrednim sąsiedztwie powierzchni leśnych, skutkuje występowaniem żerujących saren, głównie jesienią i zimą. Awifaunę tych obszarów stanowią ptaki związane przede wszystkim z siedliskami rolniczymi i leśnymi. Grupę tę reprezentuje m.in.: skowronek, pliszka żółta, potrzyszcz, przepiórka, bażant. Zadrzewienia i zakrzewienia stanowią dogodnie siedlisko do życia dla gatunków jak gołąb grzywacz, zięba, trznadel, kos, pierwiosnek, piecuszek, kapturka, bogatka, słowik rdzawy, zięba, wilga, zaganiacz. W sąsiadujących siedliskach leśnych spotkać można m.in. dzięcioła dużego, sikorkę czubatą, sikorkę sosnową, świergotka drzewnego i ziębę. W strefach brzegowych Jeziora Chycina, oddalonego o około 795 m w kierunku północno-wschodnim lub Jez. Długiego, oddalonego o około 1,2 km w kierunku południowo-wschodnim, spotkać można gągoła i cyraneczkę. Bardzo prawdopodobna jest obecność zalatujących na żerowiska drapieżnych gatunków ptaków, wśród których można wskazać myszołowa, jastrzębia, krogulca.

2.8. Formy ochrony komponentów przyrodniczo-krajobrazowych

Obszar opracowania położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry”. Przedmiotowa forma ochrony przyrody obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz, o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Obszar „Dolina Obry” o łącznej powierzchni 9259,41 ha, położony jest na terenie 4 gmin: Międzyrzecz, Bledzew, Pszczew i Skwierzyna. Obecnie obowiązującym aktem prawnym dotyczącym obszaru jest uchwała Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r., poz. 2304) i dalej zmieniona uchwałą Nr XXXVI/526/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 25 października 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry”. Czynna ochrona ekosystemów obszaru chronionego

krajobrazu realizowana jest w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk Bruzdy Zbąszyńskiej.

Celem ochrony jest także ochrona wartości historycznych i kulturowych, oraz ochrona walorów krajobrazowych o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcją korytarzy ekologicznych.

Wg ww. aktu prawa dotyczącego tej formy ochrony przyrody, obręb planu zakazuje się:

- 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,

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których była przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, która wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu [art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody],

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

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

- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,

- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Zakaz ten nie obowiązuje w granicach obrębu ewidencyjnego Chycina.

Nie zidentyfikowano innych form ochrony przyrody oraz „naturowych” płatów siedlisk, w związku z czym nie identyfikuje się problemów ochrony środowiska bezpośrednio dotyczących tego typu obszarów.

Ponadto w bliskim sąsiedztwie obszaru opracowania, w odległości około 100 m i 150 do 200 m na północ, zachód i południe, znajduje się sześć pomników przyrody w postaci drzew – dęby szypułkowe i sosna czarna. Przedmiotowa forma ochrony przyrody obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz, o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcją korytarzy ekologicznych.

Najbliższy Obszar Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk „Nietoperek” (PLH080003) znajduje się w odległości 3,9 km w kierunku południowym od granic planu.

Pozostałe formy ochrony znajdują się w znacznej odległości. Nie stwierdzono także występowania chronionych gatunków zwierząt i roślin.

2.9. Krajobraz

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry”, co warunkuje urozmaiconą rzeźbą terenu wraz z innymi komponentami środowiska naturalnego w postaci zespołów roślinności – istniejącego drzewostanu, jak i bezpośredniego sąsiedztwa kompleksów leśnych. Obejmuje tereny o charakterze przekształconym antropogenicznie, w części użytkowany jest rolniczo. Urozmaicona rzeźba terenów w jego bezpośrednim sąsiedztwie wraz z innymi komponentami środowiska

naturalnego, jakimi są m.in. lasy występujące wzdłuż Rynny Jezior Bledzewskich, zespoły śródpolnej roślinności, obszary podmokłe oraz tereny gruntów ornych, łąk czy pastwisk nadają temu obszarowi interesujące walory przyrodniczo-krajobrazowe.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – po stronie wschodniej znajduje się zabudowa zagrodowa wsi Chycina.

3. Charakterystyka zamierzeń planistycznych

Procedura sporządzenia planu została wszczęta na wniosek właściciela działki nr ewid. 20/1, który wskazał na potrzebę zmiany przeznaczenia z funkcji rolniczej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną. Zasadniczo projekt zakłada przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zieleni urządzonej. Wprowadzono przy tym szereg ustaleń w zakresie szczegółowych parametrów zagospodarowania i zabudowy oraz zasad dotyczących komunikacji i infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, w obszarze planu występują grunty rolne. Obszar ten nieznacznie wykorzystywany jest rolniczo.

Dla terenów MNW (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej), na których zapisy planu dopuszczają lokalizację zabudowy określono parametry zabudowy, w szczególności: maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, a także gabaryty budynków wraz z określeniem rodzajów dachów

Ustalono, że zaopatrzenie w wodę nastąpi z gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Przy czym dopuszcza się do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej zagospodarowanie w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, nakazuje się lokalizację nowych przewodów średniego i niskiego napięcia pod ziemią, a także dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych. Z kolei zaopatrzenie w energię cieplną nastąpi z urządzeń indywidualnych, w tym wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

Wypracowany został także układ drogowy, który obsłuży wydzielone w przyszłości działki budowlane.

4. Stan środowiska przyrodniczego

4.1. Istniejący stan i problemy środowiska przyrodniczego

Stan środowiska przyrodniczego jest uzależniony w znacznym stopniu od przekształcenia warunków naturalnych i stopnia zainwestowania, a także uwarunkowań o charakterze naturalnym. Obszar opracowania przekształcony jest w niewielkiej części i cechuje się stosunkowo dobrą jakością środowiska. Wynika to z położenia wokół obszarów otwartych, a także sąsiedztwa terenów leśnych po południowej i północnej stronie obszaru opracowania. Obszar jest wolny od zabudowy. Na obszarze terenu nie zaszły żadne istotne zmiany w zakresie ukształtowania terenu.

Podczas wizji lokalnej, która odbyła się we wrześniu 2022 r. ustalono, iż obszar ten nieznacznie wykorzystywany jest rolniczo. Znaczna część tego terenu porośnięta jest

drzewostanem w formie kultury sosnowej z fragmentarycznie występującym podszytem robinii akacjowej, a także punktowo kultury dębowej. W obrębie działki o nr ewid. 245 znajduje się niewielkie wyrobisko – widoczne ślady po odkrywkowym wydobyciu kruszywa naturalnego (piasku i żwiru).

Na analizowanym obszarze większość gruntów rolnych nie jest użytkowanych rolniczo, co doprowadziło do rozwoju roślinności segetalnej i ruderalnej. Skutki porzucenia działalności rolniczej mogą prowadzić do różnorodnych zmian, zarówno korzystnych jak i niepożądanych, tj.: zmiany właściwości fizycznych, przesuszenie gleby, degradacja próchnicy, wymywanie azotu, erozja oraz nagromadzenie się diaspór patogenów chorób i szkodników. Ze względu na brak danych porównawczych występuje duża trudność w stwierdzeniu, że zachodzą zjawiska degradacji lub rekultywacji gruntów. Dlatego należy przyjąć, że sukcesja wtórna nie spowodowała zmian jakościowych w zakresie klas bonitacyjnych.

Wpływ na stan powietrza atmosferycznego w obszarze opracowania mają przede wszystkim indywidualne instalacje grzewcze na paliwo stałe zlokalizowane w granicach wsi Chycina, szczególnie w okresie grzewczym przy bezwietrznej pogodzie, bądź zaistnieniu mgieł, czy zjawisk inwersyjnych. Z kolei zagrożeniem dla wód jest w głównej mierze niebezpieczeństwo trudnego do oszacowania, ze względu na swoją naturę, zjawiska przesiąków z terenów komunikacyjnych.

Kolejnym źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza jest transport. Pojazdy samochodowe emitują gazy spalinowe zawierające głównie dwutlenek węgla, tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory oraz pyły zawierające związki ołowiu, niklu, miedzi i kadmu. Wpływ zanieczyszczeń komunikacyjnych na środowisko zaznacza się w najbliższej odległości od drogi. Pewne zagrożenie dla jakości powietrza w granicach planu może mieć ruch samochodowy na terenach komunikacyjnych zlokalizowanych poza obszarem opracowania. Najbliżej położonym ciągiem komunikacyjnym jest przylegająca do południowej granicy planu publiczna droga gminna. Mimo to jakość powietrza na obszarze opracowania jest dobra, co wynika z jego charakteru jako przestrzeni otwartej dobrze przewietrzanej, sąsiedztwa kompleksów leśnych i wolnych od zabudowy.

Jednocześnie należy zaznaczyć że wskazane zagrożenia mają charakter lokalny i w skali całego obszaru mało istotny. Generalnie jednak stan środowiska przyrodniczego należy określić jako dobry. Wszystkie komponenty zdegradowane są w sposób nieznaczny, co nie będzie miało wpływu na planowane przeznaczenie i zagospodarowanie.

4.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji założeń planu

Przy utrzymaniu obecnych form użytkowania nie przewiduje się wystąpienia istotnych zmian w środowisku omawianego obszaru. Obecnie analizowany teren jest wolny od zabudowy, w niewielkiej części wykorzystywany rolniczo i taką funkcję może pełnić do czasu realizacji ustaleń planu miejscowego.

Na obszarze opracowania nie są zlokalizowane podmioty gospodarcze uciążliwe dla środowiska, które mogłyby mieć negatywny wpływ na warunki rozwoju flory i bytowania fauny, a także inne komponenty środowiska. Prognozowane zmiany w środowisku przyrodniczym w związku z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem analizowanych terenów, jak i możliwością jego intensyfikacji, nie będą miały charakteru gwałtownych przekształceń, przy założeniu, że nie wystąpią żadne dodatkowe czynniki degradujące w stosunku do już istniejących.

Rozwój przestrzenno-funkcjonalny sąsiedztwa analizowanego obszaru ma charakter zrównoważony i odzwierciedla się przede wszystkim w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji towarzyszących rozwojowi stref zamieszkania. Istotne jest, aby w ślad za inwestycjami kubaturowymi prowadzona była stosowna rozbudowa i budowa sieci i urządzeń niezbędnej infrastruktury technicznej. W ten sposób rozwój przestrzenno-

funkcjonalny nie spowoduje pogorszenia stanu jakości poszczególnych komponentów lokalnego środowiska, w tym w szczególności wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza i gleby. Ważne jest także właściwe dostosowanie parametrów i architektury projektowanej zabudowy do ekspozycji krajobrazowej. Należy także dążyć do harmonijnego komponowania nowej zabudowy w istniejące ukształtowanie terenu, skutecznie przeciwdziałając degradacji powierzchni terenu i niszczeniu naturalnych form morfologicznych. Dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego – na poziomie zabezpieczenia potrzeb mieszkańców w tym zakresie – przy zachowaniu wyżej opisanych założeń zapewni prawidłowy rozwój funkcjonalny wsi Chycina.

W dłuższej perspektywie czasu, szczególnie w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, można zakładać pojawienie się negatywnych kierunków zmian w środowisku związanych z presją inwestycyjną. Biorąc pod uwagę bliskie sąsiedztwo miejscowości Bledzew oraz Chycina prognozuje się, że nastąpi zajmowanie tych terenów pod zabudowę w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a więc w sposób nie do końca kontrolowany.

Wskutek tego możliwe zmiany w środowisku dotyczyć będą przekształceń rzeźby terenu, warunków topoklimatycznych oraz znaczących zmian w krajobrazie. Ponadto rozwój przestrzenny wiązać się będzie z intensyfikacją zagrożeń w szczególności dla takich elementów środowiska jak powietrze, gleby oraz środowisko gruntowo-wodne. Ponadto przewiduje się ograniczanie powierzchni biologicznie czynnych, powstawanie nowych źródeł emisji zanieczyszczeń atmosferycznych, większej ilości odpadów, zagrożeń dla środowiska gruntowo-wodnego oraz ewentualnych zmian w bioróżnorodności gminy.

Analizowany projekt planu reguluje strukturę funkcjonalno-przestrzenną, tym samym porządkuje sposób zabudowy, zagospodarowania terenu oraz jego właściwe użytkowanie.

4.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Na obecnym etapie formułowania ustaleń planistycznych nie przewiduje się wystąpienia znaczącego oddziaływania na środowisko.

Dotychczasowe zmiany, które zaszły w środowisku na przestrzeni dziesięcioleci bezpośrednio na tym terenie dotyczą samoistnego zalesiania niewykorzystywanych gruntów rolnych i niekontrolowanego wprowadzania gatunków niepożądanych takich jak robinia akacjowa, stanowiącej silnie ekspansywny gatunek inwazyjny.

Bardziej szczegółowe przewidywania będą możliwe na etapie realizacji funkcji określonych w planie. W ramach określonych przeznaczeń zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo w momencie realizacji zapisów należy przestrzegać ogólnych zasad dotyczących ochrony środowiska. Ze względu na skalę przedsięwzięcia oraz fakt lokalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej na terenie dotychczas niezainwestowanym, istnieje teoretyczne ryzyko wystąpienia negatywnych oddziaływań, w tym awarii. Konieczne jest więc stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie ogólnego poziomu ryzyka do minimum. Prognoza zawiera wytyczne w przedmiotowym zakresie.

5. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym lub krajowym, istotne w kontekście planu

Z uwagi na lokalizację oraz typ funkcji określonych dla wyznaczonych jednostek funkcjonalnych, nie wskazuje się celów ochrony o znaczeniu ponadlokalnym. Dlatego zastosowanie znajdują tu ogólne zasady prośrodowiskowe stosowane w każdej skali (np.

zasada zrównoważonego rozwoju, stosowania czystych technologii itp.).

6. Oddziaływania ustaleń planu miejscowego na poszczególne elementy środowiska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który nie reguluje ścisłych kwestii technicznych, związanych z realizacją i funkcjonowaniem przedmiotowych inwestycji. Jednak rozważania zawarte poniżej zawierają liczne informacje zgromadzone na podstawie dokumentów wykraczających poza procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie przewiduje się wystąpienia znaczących, negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze dla przedsięwzięć budowlanych zaakceptowanych zapisami planu miejscowego. Ewentualne takie oddziaływania mogą wystąpić jedynie w trakcie realizacji inwestycji i będzie miało charakter przejściowy oraz ograniczony przestrzennie.

6.1. Powietrze

Oddziaływanie przedsięwzięcia na jakość powietrza atmosferycznego wiąże się z emisją zanieczyszczeń. W analizowanym przypadku poziom emisji zależy głównie od trzech czynników – sposobu zagospodarowania terenu, pozyskiwania energii cieplnej oraz ruchu samochodowego generowanego przez inwestycję.

Sposób zagospodarowania terenów (MNV) na obszarze objętym planem wynika bezpośrednio z planowanej funkcji o charakterze mieszkaniowym jednorodzinny. Funkcja ta cechują się następującym stopniem intensywności zagospodarowania i zabudowy. Założenia projektowe pozwalają na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy przy maksymalnej intensywności do 0,6 i wysokości zabudowy do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchnię terenu biologicznie czynnego ustalono na minimalnie 50% powierzchni działki.

Wprowadzenie zabudowy wiąże się z koniecznością pozyskiwania energii cieplnej do ogrzania budynków, co z kolei skutkuje emisją zanieczyszczeń pochodzących z systemów grzewczych. Na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy zbiorowej sieci grzewczej, dlatego preferowanym sposobem ogrzewania powinny być instalacje z wykorzystaniem indywidualnych źródeł ciepła, w tym urządzeń wytwarzających i wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru. Realizacja zapisów planu zminimalizuje oddziaływania dopuszczalne w planie zagospodarowania na powietrze atmosferyczne.

Należy dodatkowo zauważyć, że wraz z wprowadzeniem nowej zabudowy na dotychczas otwarte tereny, utrudnione może zostać przewietrzanie. Projekt dokumentu zakłada lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNV), ale z uwagi na funkcję oraz małą skalę terenu, a także zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko należy przyjąć, że oddziaływanie to będzie nieuciążliwe. Ze względu na odległość od istniejącej zabudowy nie powinno dojść do wystąpienia skumulowanego efektu pogorszenia jakości powietrza. Pozytywny wpływ na warunki arosanitarne będzie miało sąsiedztwo obszarów leśnych i niezabudowanych, które zapewniają stałą regenerację powietrza. W związku z pojawieniem się nowej funkcji powodującej wzrost intensywności zagospodarowania, wzrośnie natężenie ruchu samochodowego w rejonie inwestycji, a wraz z nim emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych spowodowana nagromadzeniem w jednym miejscu większej liczby samochodów. Wzrost ten jednak również nie przyczyni się do przekroczenia obowiązujących limitów zanieczyszczeń, które na terenie powiatu międzyrzeckiego wykorzystywane są w niewielkim stopniu. Należy zaznaczyć, że w granicach planu wyznaczono duży udział powierzchni biologicznie czynnej (min. 50% działki budowlanej). Ruch na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) będzie odbywał się z niewielkimi prędkościami i będą to wyłącznie zjazdy i wyjazdy. Hałas komunikacyjny pochodzący z drogi gminnej przylegającej do południowej

granicy planu nie będzie uciążliwy dla terenów MNW ze względu na stosunkowo mało intensywny ruch pojazdów. Dodatkowo dla terenów MNW ustalono, że są objęte ochroną przed hałasem i pod względem akustycznym kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast oddziaływań mających charakter chwilowy można się spodziewać w trakcie realizacji inwestycji (ruch i praca maszyn budowlanych).

Generalnie nie przewiduje się zatem istotnych stałych oddziaływań bezpośrednich i pośrednich oraz oddziaływań wtórnych i skumulowanych na jakość powietrza.

6.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Na terenie objętym planem miejscowym nie występują wody powierzchniowe. Najbliżej położonym zbiornikiem wodnym jest Jez. Chycina oddalone o około 795 m w kierunku północno-wschodnim oraz Jez. Długie oddalone o około 1,1 km w kierunku południowo-wschodnim.

Wody podziemne znajdują się stosunkowo głęboko pod powierzchnią gruntu, a powierzchniowe warstwy geologiczne cechują się znaczną podatnością na infiltrację zanieczyszczeń. Na ścisłym obszarze opracowania głębokość zalegania wód podziemnych I poziomu wynosi ok 2,5 m p.p.t.

Zagrożeniem dla wód są zanieczyszczenia pochodzące z obiektów budowlanych, jak również z pojazdów poruszających się w granicach obszaru objętego planem. W chwili obecnej w granicach planu nie przebiega sieć kanalizacji sanitarnej. Założenia projektowe dopuszczają zagospodarowanie ścieków komunalnych w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej.

Natomiast w zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych ustala się zasadniczo do gruntu w granicach własnej działki.

Oprócz odprowadzania zanieczyszczeń istotne jest także zaopatrzenie w wodę oraz wykorzystanie zasobów wodnych na terenie objętym planem. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się z gminnej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.

W związku z lokalnie płytszym zaleganiem wód przy obniżeniu terenu w północno - środkowej części obszaru planu, należy szczególnie monitorować sposób prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej.

Wprowadzenie sztucznych nawierzchni terenu, poprzez realizację planowanej zabudowy, zwiększa ryzyko pogorszenia stosunków wodnych, zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz wystąpienia zmian w lokalnym obiegu wody. Przewiduje się zmniejszenie ilości wody infiltrującej do gruntu wynikające z redukcji powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenie retencji wód w wierzchniej warstwie gleby, zwiększenie odpływu wód opadowych i roztopowych oraz zwiększenie poboru wody i ilości wytwarzanych ścieków.

Realizacja inwestycji w obszarach wskazanych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wpłynie na zmiany stosunków wodnych spowodowane odwodnieniem obszarowym wokół obiektów kubaturowych. Lokalna zmiana stosunków wodnych związana z powstaniem obiektów nie spowoduje trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych. Realizacja planowanego zagospodarowania nie będzie prowadzić do odwodnień mogących negatywnie oddziaływać na wody powierzchniowe i podziemne oraz naruszać naturalnej dynamiki wód podziemnych na omawianym terenie.

W trakcie realizacji funkcji planistycznych i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu mogą zaistnieć sytuacje awaryjne, których skutkiem może być wyciek niewielkich ilości substancji ropopochodnych do gruntu, pochodzących z pojazdów i maszyn budowlanych (w wyniku ich ewentualnej awarii). Jednakże zanieczyszczenia gruntu substancjami ropopochodnymi są mało prawdopodobne, dotyczą tylko krótkotrwałego etapu budowy i nie wiążą się z ryzykiem zanieczyszczenia wód podziemnych.

Podsumowując, realizacja ustaleń zgodnie z projektem planu miejscowego nie będzie

mieć bezpośredniego negatywnego wpływu na wody gruntowe i powierzchniowe. Warunkiem takiego stanu rzeczy jest wypełnienie założeń projektu planu w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, a także spełnienia elementarnych wymogów ochrony środowiska zarówno w czasie realizacji potencjalnych przedsięwzięć jak też w czasie ich eksploatacji. Przy założeniu użycia sprawnego technicznie sprzętu w czasie realizacji inwestycji (szczelne silniki spalinowe, zachowanie wymogów związanych z uzupełnianiem paliw itp.) nie przewiduje się możliwości negatywnego oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne.

6.3. Powierzchnia ziemi i gleby

W trakcie prac budowlanych może wystąpić oddziaływanie na powierzchnię ziemi. Będą to najprawdopodobniej zmiany polegające na wykopach i przemieszaniu mas ziemi. Prace te wynikają z niezbędnego przygotowania podłoża pod zabudowę oraz ukształtowania terenu w zakresie koniecznym dla pełnienia funkcji przewidzianych planem. Charakter i zakres przekształcenia powierzchni ziemi będzie związany z zakresem prac niwelacyjnych związanych z budową obiektów kubaturowych, podziemnych sieci technicznych oraz urządzenia działek. Tereny w części przestaną być biologicznie czynne, a prace inwestycyjne mogą spowodować antropogenizację gruntów poprzez wymieszanie warstw gruntowych oraz nawiezenie nowej ziemi.

Projekt planu umożliwi pokrycie zabudową maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej na terenach MNW. Dodatkowo na wszystkich terenach MNW określono powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimalnie 50% działki budowlanej, które nie mogą zostać utwardzone. Pomimo, że oddziaływania na powierzchnię terenu będą mieć charakter trwały, nie przewiduje się by miały one istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie środowiska w rejonie objętym planem miejscowym.

Następstwem realizacji ustaleń zawartych w planie będzie powiększenie areалу gruntów wykluczonych z użytkowania rolniczego i terenów otwartych oraz zmiana użytkowania gruntów na rzecz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieuniknione jest trwałe wyłączenie gleb z produkcji rolnej, jednakże nie przewiduje się znacznego ubytku potencjału produkcyjnego gleb w gminie Bledzew. W granicach planu nie znajdują się grunty rolne klas I-III. Nie jest zatem wymagana zgoda ministra ds. rozwoju wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Charakter i zakres przekształcenia obszaru nie przewiduje możliwości emisji zanieczyszczeń do gleby lub ziemi. Nie jest przewidziana również możliwość wprowadzania ścieków z bezpośrednio do gruntu. Podczas pracy maszyn i pojazdów, mogą wystąpić ich awarie, w wyniku których może dojść do bezpośredniego zanieczyszczenia gruntu olejami i/lub substancjami ropopochodnymi w przypadku niepodjęcia odpowiednich działań zaradczych. Tego rodzaju potencjalne zagrożenie ma charakter chwilowy i związany jest z możliwością przedostania się do gruntu tylko niewielkich ilości zanieczyszczeń, a przestrzenny zasięg należy traktować, jako punktowy, niemający większego znaczenia dla lokalnego środowiska przyrodniczego. Przy uwzględnieniu odpowiednich zabezpieczeń, zagrożenie to będzie niewielkie.

Ze względu na istniejące ukształtowanie terenu oraz skalę założeń planistycznych realizacja rozwiązań proponowanych w projekcie planu miejscowego wywoła relatywnie nieduże zmiany w układzie powierzchniowych warstw geologicznych (poprzez przerwanie ich ciągłości lub wymieszanie gruntów).

6.4. Zasoby naturalne

Na przedmiotowym terenie nie prowadzi się i nie przewiduje się rozpoczęcia eksploatacji kopalni pospolitych. Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w zasięgu granic

udokumentowanych złóż oraz nie znajduje się w zasięgu istniejących i projektowanych terenów górniczych i obszarów górniczych.

6.5. Klimat

Realizacja przedsięwzięć związanych z planem nie powinna negatywnie oddziaływać na klimat, zarówno obecnie, jak i w przyszłości. Potencjalne zmiany mogą dotyczyć jedynie przekształceń topoklimatu, zwłaszcza w rejonie zabudowań i utwardzenia terenu. Zmiany te mogą dotyczyć lokalnego wzrostu temperatury powietrza oraz zmniejszenia możliwości przewietrzania. Ich skala będzie jednak nieistotna i nie będzie oddziaływać poza granicami przedmiotowego terenu.

6.6. Flora i fauna, różnorodność biologiczna

Ocena wpływu realizacji założeń planu miejscowego na różnorodność biologiczną obszaru jest zagadnieniem trudnym. Na podstawie przyjętych założeń można dokonać przybliżonej i zgeneralizowanej oceny wpływu na poszczególne grupy roślin i zwierząt, biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania oraz planowaną funkcję. W chwili obecnej znane są jedynie obszary, na których mogą zachodzić procesy inwestycyjne oraz graniczne parametry obiektów przewidzianych planowaną funkcją. Nie są jednak znane dokładne lokalizacje, ilość, wielkość i forma obiektów, a także ostateczna intensywność zagospodarowania. Każdorazowe wprowadzenie zabudowy oraz zwiększenie intensywności zagospodarowania może wpłynąć na ograniczenie bioróżnorodności analizowanego terenu oraz zmniejszenie populacji występujących tu gatunków. Intensyfikacja zagospodarowania spowoduje także nieuniknione zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnych, zajętych przez roślinność. Realizacja ustaleń planu na części analizowanego terenu spowoduje utratę bazy żerowiskowej fauny, której siedliskiem bytowania są grunty orne, użytki zielone i nieużytki.

Pod względem walorów florystycznych obszar opracowania nie przejawia cech ponadprzeciętnych.

Cały obszar planu stanowi teren zadrzewiony, który wskutek zaprzestania prowadzenia gospodarki rolnej i naturalnej sukcesji, zostanie zastąpiony zabudową mieszkaniową jednorodziną. Wspomniany obszar to w przewadze teren zadrzewiony w sosną zwyczajną z domieszką inwazyjnej robinii akacjowej, brzozy czy dębu szypułkowego. Tworzy on zatem jednorodną strukturę przyrodniczą ze zbiorowiskami roślinnymi o stosunkowo małym zróżnicowaniu biotycznym w porównaniu do przyległych terenów leśnych. Wskutek planowanego zainwestowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zmniejszy się powierzchnia biologicznie czynna i ograniczona zostanie swobodna migracja zwierząt oraz roślin na niewielkim obszarze. Ze względu na zasięg i skalę nie będzie to jednak miało znaczenia dla przyległych kompleksów leśnych. Obszar objęty planem ma silną obudowę biologiczną w postaci terenów leśnych, wolnych od zabudowy, w niedalekiej odległości także wodnych, które stanowią wystarczający bufor pomiędzy terenami z gatunkami chronionymi i lasami oraz terenami przeznaczonymi do zabudowy, a także z powodzeniem mogą przejąć funkcje obszaru objętego planem. Z uwagi na powyższe, możliwości absorpcyjne lokalnego środowiska są większe, a uwzględnienie wytycznych zawartych w niniejszym dokumencie pozwoli na minimalizację ryzyka wystąpienia negatywnych oddziaływań.

Przeobrażenia szaty roślinnej związane będą także z następującymi skutkami:

- nieodwracalną likwidacją pokrywy roślinnej w miejscu budowy obiektów kubaturowych i realizacji pozostałego zagospodarowania,
- chwilową likwidacją pokrywy roślinnej w miejscach prowadzenia prac budowlanych, która po zakończeniu realizacji zagospodarowania zastąpiona zostanie przez zespoły roślinności urządzonej.

Należy jednak mieć na uwadze, iż grunty orne, z uwagi na nietrwałą pokrywę roślinną i stałe zabiegi rolnicze stanowią ekosystem relatywnie ubogi, bez stabilnych siedlisk roślinnych, stanowisk roślin cennych i chronionych. Otwarta przestrzeń z niewielką ilością zadrzewień, regularne zabiegi rolnicze i sąsiedztwo ciągów komunikacyjnych sprawiają, że występują tu jedynie synantropijne i pospolite gatunki zwierząt.

Na analizowanym obszarze nie stwierdzono występowania cennych form roślinności podlegających ochronie prawnej. Skład gatunkowy fauny i flory ogranicza się do pospolitych gatunków spotykanych w środowisku przekształconym przez człowieka. Jest to obszar który można zaliczyć do ekotonu, czyli miejsca żerowania zwierzyny pomiędzy sąsiadującymi ekosystemami.

Na obecnym etapie można założyć, że wpływ na faunę i florę będzie niewielki, a potencjalne negatywne oddziaływanie uznane za nieistotne. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry”, gdzie obowiązują ustalenia odrębne, tj. m in. uchwała Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” [Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r., poz. 2304] i dalej zmieniona uchwałą Nr XXXVI/526/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 25 października 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry”,

6.7. Krajobraz

Zagospodarowanie otwartego terenu, w głównej mierze zadrzewionego, w niewielkim stopniu użytkowanego rolniczo, znacząco wpłynie na przekształcenie dotychczasowego krajobrazu, które zostanie zastąpione zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Oddziaływanie to będzie miało charakter trwały oraz długoterminowy. Wspomniany obszar to w przewadze teren zadrzewiony w sosną zwyczajną z domieszką inwazyjnej robinii akacjowej, brzozy czy dębu szypułkowego. Tworzy on zatem jednorodną strukturę przyrodniczą ze zbiorowiskami roślinnymi o stosunkowo małym zróżnicowaniu biotycznym w porównaniu do przyległych terenów leśnych. Wskutek planowanego zainwestowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zmniejszy się powierzchnia biologicznie czynna i ograniczona zostanie swobodna migracja zwierząt oraz roślin na niewielkim obszarze. Ze względu na zasięg i skalę nie będzie to jednak miało znaczenia dla przyległych kompleksów leśnych. Wpływ przekształceń ograniczony będzie jednak tylko do skali lokalnej, a skala przekształceń zależy będzie od charakteru zagospodarowania poszczególnych działek.

Trudno jednak stwierdzić, aby oddziaływanie to miało status jednoznacznie negatywny. Realizacja założeń planu spowoduje całkowite przekształcenie w kierunku krajobrazu antropogenicznego. W krajobrazie pojawią się nowe obiekty kubaturowe, które wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania stworzą nowy krajobraz.

Z uwagi na fakt, że obszar opracowania położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry”, a także w dość bliskiej odległości od Jez. Chycina i Jez. Długiego oraz terenów wolnych od zabudowy można stwierdzić, że istniejący krajobraz przedstawia korzystne wartości. Ujemny wpływ przyszłego zainwestowania na krajobraz, powinno obniżyć zachowanie wysokiego standardu zabudowy i zagospodarowania, w tym elewacji i zieleni urządzonej na terenach w granicach planu miejscowego.

Realizacja założeń planu spowoduje przekształcenie w kierunku krajobrazu antropogenicznego o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przewidywany wpływ realizacji ustaleń planu na krajobraz będzie miał zatem wymiar lokalny i nie zmniejszy głównych walorów krajobrazowych gminy Bledzew.

6.8. Zdrowie ludzi

Obszar planu miejscowego jest atrakcyjny krajobrazowo, z uwagi na położone blisko lasów i jezior, z częściowymi otwarciami widokowymi. Przewidywane oddziaływanie na krajobraz polegać będzie na usytuowaniu w przestrzeni terenów leśnych możliwego zainwestowania związanego z realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Może to być zabudowa kubaturowa z maksymalnym wskaźnikiem intensywności zabudowy na poziomie 0,6, maksymalną powierzchnią zabudowy odpowiednio 30% oraz minimalną powierzchnią biologicznie czynną 50%. Ustalenia te spowodują zmiany w krajobrazie.

Na zdrowie ludzi bezpośredni wpływ mają wszelkie czynniki zakłócające i zanieczyszczające (m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleb omówione wcześniej). Znaczący wpływ mają również stresory takie jak hałas i wibracje oraz szkodliwe pola elektromagnetyczne. Z racji planowanej funkcji należy przyjąć, iż negatywne oddziaływanie na zdrowie ludzi, może wystąpić jedynie podczas budowy i prac ziemnych.

W fazie budowy, jako krótkoterminowe negatywne oddziaływanie można wskazać zwiększony hałas wywołany pracą maszyn i ruchem środków transportu. Natomiast w fazie eksploatacji można się spodziewać mało istotnego wzrostu hałasu komunikacyjnego w wyniku intensyfikacji ruchu kołowego. Hałas komunikacyjny pochodzący z drogi gminnej graniczącej od południa a obszarem planu można uznać za mało istotny. Dla terenów MNW ustalono strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

Reasumując w związku z pojawieniem się nowej funkcji powodującej wzrost intensywności zagospodarowania, wzrośnie natężenie ruchu samochodowego. Wzrost ten nie przyczyni się jednak do przekroczenia aktualnie obowiązujących limitów zanieczyszczeń. Ruch na drodze wewnętrznej (KR) będzie odbywał się z niewielkimi prędkościami i będą to wyłącznie zjazdy i wyjazdy. Generalnie nie przewiduje się, aby poziom hałasu na obszarze objętym planem przekroczył dopuszczalne normy.

6.9. Zależności między elementami środowiska

Środowisko przyrodnicze cechuje się nierozzerwalną współzależnością wszystkich jego elementów. Jeśli zmianie ulega jeden z komponentów, nie pozostaje to bez znaczenia dla stanu i funkcjonowania pozostałych.

Realizacja potencjalnych przedsięwzięć będzie zaburzać istniejące zależności pomiędzy różnymi elementami środowiska jedynie w stopniu niewielkim. Potencjalne prace ziemne nie będą zakłócać w stopniu istotnym relacji pomiędzy warunkami glebowymi, a warunkami hydrologicznymi jak też pomiędzy warunkami siedliskowymi, a florą i fauną.

Jednym z najwrażliwszych komponentów środowiska przyrodniczego jest różnorodność biologiczna, która zwykle ulega obniżeniu wraz ze zmianą warunków życiowych na danym terenie. Procesy inwestycyjne mogą prowadzić do zmniejszenia składu gatunkowego fauny i flory. Wskutek zagospodarowania może zmienić się topoklimat, a także klimat akustyczny. Na terenach dotychczas otwartych może nastąpić przerwanie lub ograniczenie wymiany ekologicznej z otoczeniem. Konieczne jest zatem takie kształtowanie zagospodarowania, aby ograniczyć do minimum powstawanie barier ekologicznych (np. umiarkowane stosowanie ogrodzeń).

W celu zniwelowania negatywnego wpływu potencjalnych inwestycji na istniejące powiązania i zależności ekologiczne zastosowano w planie miejscowym następujące ustalenia:

- ustalono, że obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry”, gdzie obowiązują ustalenia odrębne;
- z racji przewidzianej głównej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w planie wprowadzono min. 50% powierzchni biologicznie czynnej.

Należy zaznaczyć, że realizacja potencjalnych inwestycji (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) nie powinna mieć negatywnego wpływu na istniejące powiązania i zależności ekologiczne zarówno wewnątrzgatunkowe jak też międzygatunkowe. Także ze względu na lokalne uwarunkowania środowiskowe oraz skalę i charakter planowanej inwestycji, nie przewiduje się wystąpienia istotnych zmian we wzajemnych zależnościach pomiędzy elementami środowiska zarówno na przedmiotowym obszarze jak i terenach sąsiednich.

6.10. Przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 i inne obszary chronione

Obszar objęty planem miejscowym jest poza granicami obszarów Natura 2000. Najbliższy Obszar Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk „Nietoperek” (PLH080003) znajduje się w odległości 3,9 km w kierunku południowym od granic planu. Siedliska i gatunki, dla których utworzono ten obszar, z racji odległości nie są w żaden sposób narażone na negatywne oddziaływanie funkcji przewidzianych w projekcie, ponieważ głównymi zagrożeniami dla obszaru NATURA 2000 są zmiany sposobu użytkowania terenów wchodzących w jego skład.

Realizacja funkcji przyjętych w projekcie planu miejscowego nie będzie miała również negatywnego wpływu na cele ochrony położonego w jego obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry” o łącznej powierzchni 9259,41 ha, położony jest na terenie 4 gmin: Międzyrzecz, Bledzew, Pszczew i Skwierzyna. Obecnie obowiązującym aktem prawnym dotyczącym obszaru jest uchwała Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r., poz. 2304) i dalej zmieniona uchwałą Nr XXXVI/526/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 25 października 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry”, w której zawarte są zakazy oraz obostrzenia jakie obowiązują na terenie obszarów chronionego krajobrazu. Dodatkowo wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry” zakazuje się:

- 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;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej (zakaz nie obowiązuje w obrębie ewidencyjnym Chycina).

Przy założeniu, że przedstawione w planie przeznaczenie terenu będzie w pełni zrealizowane, nie prognozuje się pogorszenia stanu chronionego obszaru. Generalnie planowana nowa zabudowa i zagospodarowanie charakteryzuje się niską intensywnością,

a jej parametry i wskaźniki stanowią optymalne zabezpieczenie występujących w granicach planu wartości przyrodniczych. Nie wystąpi trwała zmiana stosunków wodnych, a likwidacja powierzchni biologicznie czynnych w skali planu jest nieznaczna. W związku z powyższym biorąc pod uwagę skalę oraz rodzaj przekształceń nie przewiduje się wpływu na tę formę ochrony przyrody.

Pozostałe formy ochrony znajdują się w znacznej odległości. Nie stwierdzono także występowania chronionych gatunków zwierząt i roślin.

Siedliska przyrodnicze i gatunki, dla których utworzono ten obszar, z racji odległości nie są narażone na bezpośrednie negatywne oddziaływanie funkcji przewidzianych w projekcie. Dodatkowo dla tych form ochrony przyrody nie ustanowiono dotychczas planu zadań ochronnych. Nie zidentyfikowano innych form ochrony przyrody oraz „naturowych” pól siedlisk, w związku z czym nie identyfikuje się problemów ochrony środowiska bezpośrednio dotyczących tego obszarów.

6.11. Wpływ istniejących i projektowanych przedsięwzięć

Istotnym aspektem w ocenie wpływu inwestycji na omawianym obszarze jest potencjalne oddziaływanie skumulowane. Skumulowane oddziaływania pojawiają się w wyniku łącznych skutków jakie niosą za sobą wcześniejsze, obecne oraz przyszłe inwestycje. Z uwagi na usytuowanie terenu w obszarach wolnych od zabudowy oraz w dość bliskiej odległości od wód powierzchniowych oraz terenów leśnych teren jest dobrze przewietrzany i oddziaływanie skumulowane nie będzie miało miejsca.

Na obszarach, na których planowana jest budowa dużej liczby obiektów efekt skumulowany będzie większy, niż w przypadku realizacji pojedynczych inwestycji w obrębie planu. Wielkość efektu skumulowanego zależeć będzie od liczby planowanych przedsięwzięć.

Zapisy planu ustalają lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) wprowadzając przy tym zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 71), który w zasadniczy sposób ogranicza potencjalne konflikty w zakresie głównego przeznaczenia.

Należy zaznaczyć, że nie przewiduje się wystąpienia oddziaływania skumulowanego zarówno w granicach planu jak i w jego sąsiedztwie.

6.12. Zabytki i dobra materialne

Realizacja założeń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego planem nie spowoduje ingerencji w ważne obiekty objęte ochroną konserwatorską typu zabytki ruchome i nieruchome, cenne układy urbanistyczne, strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, itp., ponieważ w obszarze opracowania nie występują tego typu obiekty.

7. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Z uwagi na charakter przewidywanych inwestycji oraz zasięg terytorialny, nie przewiduje się wystąpienia oddziaływania transgranicznego.

8. Zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko

Negatywne oddziaływanie na środowisko, wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego, może zostać wyeliminowane lub zminimalizowane dzięki podjęciu określonych działań. Tam, gdzie nie ma możliwości uniknięcia lub wydatnego zmniejszenia negatywnego wpływu na środowisko, należy stosować kompensację przyrodniczą, która pozwoli zrównoważyć utracony potencjał.

Dodatkowo na obecnym etapie można sformułować kilka podstawowych zasad minimalizujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko. Zasady te zostały częściowo zaimplementowane do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast pozostałe zalecenia powinny zostać uwzględnione na dalszych etapach procesu inwestycyjnego, w tym:

- 1) bezwzględne przestrzeganie zapisów prawnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) stosowanie rozwiązań i technologii pozwalających ograniczyć uciążliwość proponowanych funkcji do granic własnego terenu;
- 3) stosowanie rozwiązań i technologii pozwalających ograniczyć uciążliwość inwestycji liniowych (takich jak drogi, magistralne sieci przesyłowe itp.);
- 4) ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poprzez:
 - stosowanie technologii „przyjaznych środowisku” (technologie budowlane i eksploatacyjne),
 - instalowanie urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do atmosfery (filtry),
 - stosowanie źródeł energii cieplnej charakteryzujących się niskim stopniem emisji zanieczyszczeń do atmosfery (np. energia elektryczna, gaz ziemny),
 - stosowanie zieleni izolacyjnej w pobliżu punktowych i liniowych źródeł emisji zanieczyszczeń,
 - właściwa organizacja układu komunikacyjnego pozwalająca na ograniczenie ruchu samochodowego do niezbędnego minimum;
- 5) ograniczenie emisji zanieczyszczeń do wód podziemnych i gleby poprzez:
 - pełne podłączenie obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - budowę sprawnego systemu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych,
 - stosowanie technologii „przyjaznych środowisku” (technologie budowlane i eksploatacyjne),
 - montaż instalacji pozwalających na oszczędne gospodarowanie wodą (np. obieg zamknięty),
 - właściwe izolowanie elementów infrastruktury, mogących emitować zanieczyszczenia do gleby i wód podziemnych,
 - właściwe przygotowanie miejsc postojowych i miejsc składowania odpadów,
 - prowadzenie monitoringu stanu wód podziemnych i powierzchniowych, a także stanu technicznego infrastruktury;
- 6) określenie zasad gospodarowania odpadami poprzez:
 - uniemożliwienie niekontrolowanego wyrzucania odpadów poprzez zapewnienie sprawnego systemu ich usuwania i właściwe zagospodarowanie terenów otwartych,
 - likwidacja istniejących skupisk odpadów,
 - rozpatrzenie stosowania selektywnej zbiórki odpadów;
- 7) ograniczenie emisji hałasu komunikacyjnego i eksploatacyjnego poprzez:
 - nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż liniowych i punktowych źródeł emisji hałasu,
 - stosowanie właściwych nawierzchni drogowych, cichszych technologii i urządzeń oraz utrzymywanie ich w dobrym stanie technicznym;

- 8) ochrona powierzchni ziemi i gleb poprzez:
 - kompensację trwałego pokrycia terenu zabudową, w drodze utworzenia (w granicach własnego terenu) obszarów zieleni urządzonej,
 - utrzymanie możliwie maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - ograniczenie zmian geologicznych i morfologicznych do skali przystającej do obecnego krajobrazu;
- 9) minimalizacja niekorzystnego wpływu na różnorodność biologiczną poprzez:
 - ochronę i zachowanie najcenniejszych elementów lokalnego środowiska,
 - ograniczenie powstawania barier antropogenicznych i dążenie do zachowania korytarzy migracji fauny,
 - utrzymanie możliwie maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - prowadzenie działalności zadrzewieniowej i zakrzewieniowej wzdłuż dróg i miejsc parkingowych,
 - rozważne dobieranie gatunków w procesie kształtowania nowych obszarów zieleni urządzonej – umiarkowane stosowanie gatunków obcych, zwłaszcza szczególnie ekspansywnych;
- 10) minimalizacja niekorzystnego wpływu przyszłego zainwestowania na krajobraz poprzez:
 - spełnienie wysokich standardów architektonicznych oraz ładu przestrzennego dla istniejącej oraz nowej zabudowy i zagospodarowania, w zakresie form i materiałów oraz stanu technicznego, w celu zwiększenia walorów estetycznych krajobrazu antropogenicznego,
 - maksymalną możliwą ochronę i zachowanie zadrzewień i zakrzewień,
 - wprowadzanie zieleni urządzonej, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni wysokiej.

9. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań przyjętych

Projekt planu został wykonany jednowariantowo. Założenia przyjęte w proponowanym rozwiązaniu nie przyczynią się do istotnego pogorszenia stanu środowiska, dlatego nie wskazuje się stosowania rozwiązań alternatywnych.

10. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Podsumowując niniejszą prognozę można stwierdzić, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Bledzew położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina, skala zmian nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, pomimo że występują elementy środowiska przyrodniczego mające określoną wartość przyrodniczą. Obszar objęty planem znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry”. Zasady zagospodarowania ustalono w taki sposób, aby spełniać uwarunkowania i wymagania ładu przestrzennego, którego celem podrzędnym jest ochrona środowiska. Z uwagi na charakter planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia istotnego oddziaływania ustaleń planu na przedmiot ochrony. Realizacja funkcji przyjętych w projekcie planu miejscowego nie będzie miała również negatywnego wpływu na cele ochrony ww. obszarów objętych ochroną.

Przewiduje się, że mogą zajść istotne zmiany w krajobrazie, wynikające z wprowadzenia zabudowy i innego zagospodarowania na tereny dotychczas otwarte, zadrzewione o charakterze rolniczym. Zmiana użytkowania terenu i projektowana zabudowa nie będzie wymagała istotnych zmian w ukształtowaniu terenu i nie wpłynie na obniżenie potencjału przyrodniczego w skali ponadlokalnej. Zmianie natomiast ulegnie dotychczasowy

krajobraz. Pojawią się nowe obiekty kubaturowe, które wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania stworzą krajobraz typowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Przestrzeganie prawa oraz podstawowych zasad zrównoważonego rozwoju powinno zapewnić właściwą ochronę zasobom wód podziemnych, a utrata części gleb nie wpłynie zasadniczo na obniżenie potencjału produkcyjnego gruntów w obrębie gminy Bledzew. W związku z pojawieniem się nowych funkcji powodujących wzrost intensywności zagospodarowania, wzrośnie natężenie ruchu samochodowego w rejonie inwestycji, a wraz z nim emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych. Wzrost ten nie przyczyni się do przekroczenia aktualnie obowiązujących limitów zanieczyszczeń. Ponadto zmiana użytkowania i funkcji terenu nie wpłynie na obniżenie potencjału przyrodniczego w skali ponadlokalnej. Nie przewiduje się również wystąpienia negatywnych oddziaływań na zdrowie ludzi przybywających na tych terenach.

Założenia projektu planu miejscowego nie kolidują z przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska, a rozwiązania dotyczące ochrony środowiska są zgodne ze zdiagnozowanymi uwarunkowaniami. Zmiany, które nastąpią w środowisku, będą miały charakter trwały, ale przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska nie dojdzie do przekroczenia norm środowiskowych.

Generalnie realizacja założeń projektu planu, ich skala oraz planowane funkcje, przy zachowaniu podstawowych norm i zasad ochrony środowiska, a także odpowiednich rozwiązań minimalizujących, nie wpłyną w istotnym stopniu na środowisko przyrodnicze.

Funkcje zapisane w planie wynikają z polityki prowadzonej przez samorząd i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew (*procedura w toku*). Zastosowanie określonych w prognozie wytycznych pozwoli na ograniczenie negatywnego wpływu, uzyskanie harmonijnego krajobrazu antropogenicznego, a nawet jego korzystnego wizerunku i postrzegania.

11. Materiały źródłowe i literatura

1) W opracowaniu niniejszej prognozy wykorzystano następujące materiały:

- „Opracowanie Ekofizjograficzne na potrzeby projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew” (Poznań 2017 r.),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew”,
- Program Ochrony Środowiska dla Województwa Lubuskiego 2017-2020, Zarząd Województwa Lubuskiego, Zielona Góra 2016

2) Mapy:

- mapy topograficzne w skali 1:10000,
- mapy ewidencyjne w skali 1:5000,
- mapa sozologiczna w skali 1:50000,
- mapa hydrogeologiczna w skali 1:50000,
- mapa geologiczno – gospodarcza w skali 1:50000.

ZAŁĄCZNIK

do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bledzew dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina

Gorzów Wlkp., dnia 29 grudnia 2022 r.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że ukończyłam jednolite studia magisterskie z kształceniem w obszarze nauk o Ziemi. Tym samym spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz.U. 2022 poz. 1029 ze zm.) do kierowania zespołem sporządzającym prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo-zachodniej części miejscowości Chycina.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

mgr Magdalena Biernacka
URBANISTA
Magdalena Biernacka

