

Sulechów, dnia 30 sierpnia 2017 r.

OBWIESZCZENIE

o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów miejscowych planów:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów,
 - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły,
 - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły i części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów
- oraz przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektów planów

Na podstawie art.17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art.39 w związku z art.54 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.) oraz uchwał Rady Miejskiej w Sulechowie:

- Nr 0007.209.2016 z dnia 19 kwietnia 2016 r.,
- Nr 0007.318.2017 z dnia 17 stycznia 2017 r.,
- Nr 0007.308.2016 z dnia 20 grudnia 2016 r., Nr 0007.317.2017 z dnia 17 stycznia 2017 r. i Nr 0007.314.2017 z dnia 17 stycznia 2017 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia wymienionych wyżej planów, zawiadamiam o wyłożeniu do publicznego wglądu oraz o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektów tych planów wraz z prognozami oddziaływania na środowisko, w dniach **od 6 do 27 września 2017 r.** w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, pok. nr 120, w godzinach urzędowania.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projektach miejscowych planów rozwiązaniami odbędzie się w dniu **27 września 2017 r.** w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, pok. nr 120, o godz. 12⁰⁰.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi do projektów miejscowych planów. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, na adres Urzędu Miejskiego Sulechów (e-mail: zp@sulechow.pl) w nieprzekraczalnym terminie do dnia **11 października 2017 r.** Organem właściwym do rozpatrzenia uwag będzie Burmistrz Sulechowa.

Burmistrz Sulechowa

wywieszono dnia:

zdjęto dnia:

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, który jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów budowlanych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy takie jak: balkony, ryzality, wykusze, okapy, dachy, zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem jak schody, pochylnie, tarasy; dopuszcza się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy realizację ogrodzeń, zabudowy śmietników oraz infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazd;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 7) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska,

w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, agencje pocztowe i bankowe, biura, gabinety lekarskie oraz inne usługi nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny związane z lokalizacją budynku mieszczącego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków;
- 10) **ścianie frontowej lub elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi lub wjazdu;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 12) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze i higieniczno - sanitarne, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 13) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne.

Rozdział 2

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

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.

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

§ 4.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **WS, ZN** – teren wód powierzchniowych i zieleni niskiej;
- 3) **KDD** – tereny publicznych dróg dojazdowych;

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

§ 5.1. Na terenie objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
 - a) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach terenu o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej i krzewy oraz tereny zieleni wysokiej,
 - c) wykończenia elewacji obiektów budowlanych z materiałów mineralnych lub naturalnych np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne, szkło, kamień, drewno,
 - d) rodzaj pokrycia dachów – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont bitumiczny, blachodachówka;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży,
2. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą: połączeń dachowych nad wejściami do budynków, zadaszeń, tarasów, garaży.
3. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielonych pod infrastrukturę techniczną oraz tereny komunikacji.
4. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 6.1.** Zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
2. Zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.
 3. Zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
 7. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

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

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. Obszar objęty planem miejscowym w całości zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechów, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 58.

2. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.1. W planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8.2. Tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD ustala się jako przestrzeń publiczną, dla których:

1) ustala się:

a) zapewnienie ogólnodostępności,

b) stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,

2) dopuszcza się realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek i małych koszy na śmieci;

3) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących sportu, turystyki i rekreacji oraz promocji gminy.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla których:

1) ustala się:

a) intensywność zabudowy:

– maksymalna 1,0,

– minimalna 0,5,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,

d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 15 – 25 m, obiektów towarzyszących 3 – 18 m,

- e) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 13 m, obiektów towarzyszących do 5 m,
 - f) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3 w tym poddasze użytkowe w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących,
 - g) dla budynków mieszkalnych i obiektów towarzyszących zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° - 45° ,
 - h) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez dojścia lub dojazdy,
 - i) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem,
 - j) wykonanie szczegółowego rozpoznania przez inwestora warunków hydrogeologicznych na działce budowlanej;
- 2) dopuszcza się:
- a) rozszerzenie funkcji terenów o usługi oraz o nieuciążliwą działalność gospodarczą jako funkcję towarzyszącą podstawowej funkcji mieszkaniowej,
 - b) realizację budynków z piwnicami,
 - c) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,
 - d) dachy płaskie,
 - e) przebudowę i skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych,
 - f) realizację komunikacji wewnętrznej – dojść i dojazdów,
 - g) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
 - h) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, **ZN**, ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych i zieleni niskiej, dla którego:

- 1) ustala się:
- a) utrzymanie i ochrona istniejącego rowu melioracyjnego,
 - b) zabezpieczenie dostępu w celach konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat.

Rozdział 8

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

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

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12.1. Na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry wydzielonych działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek dla zabudowy wielorodzinnej – 1000 m²;
- 2) minimalny front działek dla zabudowy wielorodzinnej – 25 m.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 przeznaczonych pod realizację infrastruktury technicznej, dojazd, dojazdów oraz w celu regulacji granic pomiędzy działkami i na poprawę zagospodarowania przyległych nieruchomości.

Rozdział 10

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

§ 13.1. Ustala się pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – 15 kV o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii w obu kierunkach), w granicach których obowiązują zakazy:

- 1) realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) elementów reklamowych wymagających fundamentowania.

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

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

4. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 tracą moc w przypadku skablowania lub likwidacji linii.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14.1. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) wyznacza się tereny układu komunikacyjnego oznaczone symbolem:
 - a) KDD1 – fragment terenu publicznej drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) KDD2 – teren publicznej drogi dojazdowej, dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
- 2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym;
- 3) ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, budowę nowych dróg;
- 4) obsługa komunikacyjna na obszarze planu odbywać się będzie poprzez projektowaną komunikację wewnętrzną;
- 5) w liniach rozgraniczających teren dróg publicznych dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Projektowaną komunikację wewnętrzną i drogi publiczne ustala się jako drogi pożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW – minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

4. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 5) zakazuje się naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;
- 6) zakazuje się lokalizacji zabudowy i trwałych nasadzeń drzew i krzewów w pasach technicznych urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji poprzez jej rozbudowę.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

- 1) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej poprzez jej rozbudowę;
- 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego rowu melioracyjnego po ich wstępnym podczyszczeniu,
 - c) gromadzenie wód deszczowych na działkach w przydomowych zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz

- 1) ustala się:
 - a) poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przeznaczenie gazów do celów grzewczych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

- 1) ustala się:

- a) z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) stosowanie paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą wyprowadzoną ze stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę przyłączy z istniejących linii nn oraz budowę linii nn z istniejących stacji transformatorowych,
 - b) zasilanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) budowę stacji transformatorowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MW,
 - d) dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:
 - minimalne wymiary działki dla stacji kompaktowych 6,0m x 7,0m,
 - zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej,

8. W zakresie sieci teletechnicznych

- 1) ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

- 1) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 1.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13

Stawki procentowe

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

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 18. Traci moc uchwała nr LI/529/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Krężoły, części obrębu Kruszyna i części obrębu 2 miasta Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 123 poz. 1968 z dnia 29 grudnia 2010r.) w części objętej niniejszą uchwałą.

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

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

DO PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KRĘŻOŁY

gmina Sulechów
powiat zielonogórski
województwo lubuskie

Opracowanie:

dr inż. Jakub Kostecki

lipiec 2017 r.

Spis treści

1.	Informacje o projektowanym dokumencie	4
1.1.	Główne cele opracowania	4
1.2.	Powiązania opracowania z innymi dokumentami.....	4
1.3.	Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.....	6
1.4.	Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	6
1.5.	Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu projektowanego dokumentu na środowisko	7
1.6.	Streszczenie w języku niespecjalistycznym	7
2.	Stan środowiska w obszarze objętym projektowanym dokumentem	8
2.1.	Istniejący stan środowiska i potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.....	8
2.1.1.	Powietrze.....	8
2.1.2.	Wody powierzchniowe i podziemne	9
2.1.3.	Gleby i ukształtowanie powierzchni.....	9
2.1.4.	Klimat akustyczny	9
2.1.5.	Pole elektromagnetyczne	9
2.1.6.	Różnorodność biologiczna.....	10
2.1.7.	Obszary chronione.....	10
2.1.7.1.	Parki narodowe	10
2.1.7.2.	Rezerваты przyrody.....	10
2.1.7.3.	Parki krajobrazowe	10
2.1.7.4.	Obszary chronionego krajobrazu.....	10
2.1.7.5.	Obszary Natura 2000.....	10
2.1.7.6.	Pomniki przyrody.....	10
2.1.7.7.	Stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej	11
2.1.7.8.	Użytki ekologiczne	11
2.1.7.9.	Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.....	11
2.1.7.10.	Siedliska przyrodnicze	11
2.1.7.11.	Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów	11
2.1.8.	Surowce mineralne.....	11
2.1.9.	Gospodarka wodno-ściekowa i odpadowa	11
2.1.10.	Antropopresja i geozagrożenia.....	11
2.2.	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	12

2.3.	Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.....	12
2.4.	Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu	12
2.5.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów	13
2.6.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, skumulowane z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na poszczególne elementy środowiska	14
2.6.1.	Oddziaływanie na różnorodność biologiczną i siedliska przyrodnicze	14
2.6.2.	Oddziaływanie na ludzi.....	15
2.6.3.	Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne	15
2.6.4.	Oddziaływanie na powietrze	15
2.6.5.	Oddziaływanie na powierzchnię ziemi	15
2.6.6.	Oddziaływanie na krajobraz	15
2.6.7.	Oddziaływanie na klimat	16
2.6.8.	Oddziaływanie na zasoby naturalne.....	16
2.6.9.	Oddziaływanie na zabytki.....	16
2.6.10.	Oddziaływanie na dobra materialne	16
2.6.11.	Zależności pomiędzy elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy	16
3.	Przyjęte rozwiązania i proponowane rozwiązania alternatywne.....	16
3.1.	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów.....	16
3.2.	Propozycje rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru (albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy).....	18
4.	Podsumowanie	19

1. Informacje o projektowanym dokumencie

Opracowanie dotyczy prognozy oddziaływania na środowisko „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły”, opracowywanego w oparciu o uchwałę Nr 0007.318.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.

Organem wykonawczym przedmiotowej uchwały jest Burmistrz Sulechowa. Na zlecenie w/w organu, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowało biuro Walpo Projekt Justyna Waldowska z Zielonej Góry.

1.1. Główne cele opracowania

„Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły” opracowano w celu określenia przeznaczenia terenów i wyznaczenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oraz określenia kierunków ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasadniczym celem sporządzenia tego dokumentu jest uporządkowanie przestrzeni w obszarze objętym Planem, nadanie obszarom planistycznym nowych funkcji oraz ustanowienie zapisów prawa miejscowego będącego podstawą merytoryczną i prawną realizacji gospodarki funkcjonalno-przestrzennej na tych obszarach, w tym przedsięwzięć związanych z ustanowionymi funkcjami.

Głównym celem opracowania jest ustalenie oddziaływania skutków realizacji zapisów projektu MPZP na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi, w tym:

- czystość powietrza atmosferycznego,
- gleby,
- wody powierzchniowe i gruntowe,
- poziom hałasu na przedmiotowym terenie i na obszarach przyległych,
- jakość powietrza atmosferycznego,
- stosunki wodne, w tym wody powierzchniowe i podziemne, z uwzględnieniem sposobu zagospodarowania wód opadowych oraz gromadzenia i odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych,
- obszary leśne,
- formy ochrony przyrody, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów Natura 2000,
- formy krajobrazowe,
- sposób wykorzystania terenu przez zwierzęta,
- skumulowane oddziaływanie proponowanego zagospodarowania terenu z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze.

1.2. Powiązania opracowania z innymi dokumentami

Podstawą sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły, jest uchwała Nr 0007.318.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.

Prognozę oddziaływania na środowisko skutków realizacji w/w opracowano zgodnie z zapisami aktualnie obowiązujących aktów prawnych, w tym:

- Dyrektywa Rady 79/409/EWG z 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków.
- Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory.
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U.2016, poz. 1987 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. 2016, poz. 1131 z p. zm.).
- Ustawa 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 (t.j. Dz.U. 2017 nr 0 poz. 1405 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2016 poz. 2134 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2017 nr 0 poz. 1073 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2017 nr 0 poz. 519 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2017 nr 0 poz. 1121.).
- Ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2017 nr 0 poz. 1161 z p. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. 2016, poz. 1395).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2016 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz.U. 2016, poz. 1187).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych (Dz.U. 2016, poz. 85).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. 2014, poz. 1800).
- 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. 2014, poz. 1169).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2016, poz. 71).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. 2014 poz. 112).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 09 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. 2002 nr 155 poz. 1298).

W opracowaniu wykorzystano ponadto:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Sulechów,

- Program Ochrony Zdrowia Gminy Sulechów (Uchwała Nr 0007.144.2011 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 listopada 2011r. w sprawie przyjęcia Programu Ochrony Zdrowia Gminy Sulechów na lata 2011-2015),
- Strategia rozwoju Gminy Sulechów na lata 2012-2022 (Uchwała Nr 0007.177.2012 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 lutego 2012 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Sulechów na lata 2012-2022),
- Plan Gospodarki Odpadami Gminy Sulechów (Uchwała nr XXIV/213/2004 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Sulechów),
- Program Ochrony Środowiska Gminy Sulechów (Uchwała nr XXIV/213/2004 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Sulechów),
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły,
- uchwałę Nr 0007.318.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły,
- mapy udostępnione przez zleceniodawcę,
- wyniki badań geologiczno-inżynierskich i hydrogeologicznych, archiwalnych oraz aktualnych,
- analizy stanu środowiska zawarte w opracowaniach Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Zielonej Górze,
- dane z rejestru gruntów,
- decyzje w sprawie wpisania dóbr kultury do rejestru zabytków,
- dane z roczników statystycznych GUS,
- wizję terenu i wywiad środowiskowy,

1.3. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Niniejsze opracowanie opiera się na metodach porównawczo-opisowych oraz analizie matrycowej. Dokonano w nim analizy oddziaływań na środowisko projektowanych zapisów MPZP, zarówno w oparciu o dane literaturowe, jak i wizję lokalną.

W celu rzeczywistego określenia oddziaływania postanowień MPZP na środowisko, uzyskane dane poddano analizie w kontekście lokalnych uwarunkowań i specyfiki przyrodniczej analizowanego obszaru.

1.4. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Ustalenia zapisów „projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły” zostaną poddane procedurze formalno-prawnej, polegającej - między innymi na konsultacjach społecznych, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2016, poz. 778 z p. zm).

W dalszym etapie, tzn. po zaistnieniu zmian, skutki oddziaływania poszczególnych przedsięwzięć na środowisko analizowane będą przez organy administracji publicznej, z częstotliwością wynikającą z charakteru poszczególnych zadań inwestycyjnych.

1.5. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu projektowanego dokumentu na środowisko

Obszar opracowania znajduje się w południowej części województwa lubuskiego. Najbliżej położona zachodnia granica Polski znajduje się w odległości ok. 60 km w linii prostej, a granica południowa w odległości ok. 148 km.

Z uwagi na znaczną odległość terenu opracowania od granic kraju oraz lokalny charakter inwestycji nie przewiduje się wystąpienia oddziaływania transgranicznego.

1.6. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły, opracowywanego w oparciu o uchwałę Nr 0007.318.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu MPZP opracowano w oparciu o obowiązujące akty prawne oraz uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w przedmiotowym opracowaniu, dokonanych z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (WZŚ.411.93.2017.RD, WZŚ.411.94.2017.RD, WZŚ.411.95.2017.RD) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze (NS-NZ.7714.23.2017.2).

Przeprowadzona analiza stanu środowiska w obszarze objętym zmianami wykazała, że projektowany sposób wykorzystania środowiska nie będzie oddziaływał negatywnie w sposób znaczny na abiotyczne i biotyczne komponenty środowiska.

Realizacja ustaleń projektu MPZP nie koliduje z celami ochrony środowiska, ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary objęte ochroną prawną. Najbliżej położone są obszary: Rynny Obrzycko-Obrzańskie (Obszary chronionego krajobrazu 1,29 km), Natura 2000 Specjalne obszary ochrony Sulechów PLH080043 (0,66 km) oraz użytek ekologiczny - stanowisko listery jajowatej (0,1 km). Najbliższy pomnik przyrody oddalony jest o ok. 350 m od obszaru opracowania.

Teren objęty opracowaniem nie stanowi części korytarza ekologicznego. Nie stwierdzono tu również cennych przyrodniczo gatunków roślin, zwierząt oraz grzybów. Jedynym cennym siedliskiem jest las olchowy w centralnej części obszaru objętego opracowaniem (wydzielony na rysunku planu jako tereny zieleni urządzonej).

Pod względem przynależności do jednolitych części wód podziemnych, obszar opracowania zaliczany jest do JCWPd: 68 (PLGW600068). Obszar opracowania nie zalega na żadnym z Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Na obszarze występuje rów melioracyjny.

Teren opracowania jest częściowo zagospodarowany a objęcie go planem ma charakter porządkujący przestrzeń.

W południowej części analizowanego obszaru stwierdzono punktowe występowanie kopaliny - kredy jeziornej na głębokości 1,5-2,4 m, przykrytej torfem. Nr Midas 19034.

Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji i całokształt oddziaływań środowiskowych stwierdza się, że realizacja zapisów MPZP nie spowoduje znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów, w tym oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, a także stałych i chwilowych.

Mając na uwadze poszczególne uwarunkowania środowiskowe, w tym: czystość powietrza atmosferycznego, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz poziom hałasu, można uznać, że w obszarze objętym zapisów MPZP nie wystąpią negatywne oddziaływania na środowisko.

Nie przewiduje się wpływu ustaleń MPZP na zmianę klimatu, m.in. ze względu na znikomą emisję ciepła do atmosfery oraz wzrost zagrożenia dla zabytków chronionych odrębnymi przepisami, w tym stanowisk archeologicznych.

Podsumowując, kompleksowa analiza poszczególnych uwarunkowań środowiskowych pozwoliła na ocenę tego obszaru w następujący sposób:

- uwarunkowania przyrodnicze nie determinują realizacji projektowanego przedsięwzięcia,
- w zbadanym obszarze nie stwierdza się konieczności stosowania ograniczeń wynikających z ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, w tym obszarów Natura 2000,
- prawidłowe funkcjonowanie środowiska i zachowanie jego różnorodności przyrodniczej będzie zapewnione poprzez realizację założeń Studium i MPZP zgodnie z zasadami ochrony środowiska.

2. Stan środowiska w obszarze objętym projektowanym dokumentem

2.1. Istniejący stan środowiska i potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Analizowany obszar znajduje się na terenie gminy Sulechów, w zachodniej części kraju, w środkowej części województwa lubuskiego, w granicach powiatu zielonogórskiego.

Pod względem usytuowania fizyczno-geograficznego obszar opracowania leży w obrębie prowincji – Niż Środkowoeuropejski (31), w podprowincji – Pojezierza Południowobałtyckie (314/315), w makroregionie Pradolina Warciańsko – Odrzańska (315.6) oraz w mezoregionie Pojezierze Łagowskie 315.6.

2.1.1. Powietrze

Z uwagi na ograniczoną ilość stacji pomiarowych, jako stację referencyjną przyjęto Zieloną Górę (ok. 15 km w kierunku północno-wschodnim od obszaru opracowania).

Poziomy dopuszczalne dla niektórych substancji w powietrzu, ze względu na ochronę ludzi w województwie lubuskim, w roku 2015 nie zostały przekroczone (klasa A) dla: SO₂, NO₂, Pb, C₆H₆, CO, O₃, As, Cd, Ni, PM_{2,5}. Zawartość pyłu PM₁₀ oraz Benzo-a-pirenu zakwalifikowana została do kategorii C, co w ostatecznym rozrachunku strefę zielonogórską klasyfikuje w klasie czystości C.

Obszar opracowania przecina droga krajowa nr 32 (droga o znacznej intensywności ruchu) do źródeł zanieczyszczeń powietrza należy zaliczać również zanieczyszczenia komunikacyjne.

2.1.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar opracowania znajduje się w dorzeczu Odry. Na terenie opracowania znajduje się rów melioracyjny.

Wody rzeczne w gminie poddane monitoringowi WIOS w Zielonej Górze prowadzą wody, które ze względu na potencjał ekologiczny oceniono na umiarkowany. Na obszarze objętym opracowaniem wyróżnia się następujące jednolite części wód powierzchniowych (Europejski kod JCWP) PLRW60001715729 Sulechówka. Jest to piaszczysty potok nizinny.

W obrębie gminy występują dwa poziomy wodonośne – trzeciorzędowy (słabo rozpoznany) i czwartorzędowy (miąższość warstwy wodonośnej jest zróżnicowana i waha się od kilku do kilkunastu metrów).

Na obszarze gminy Sulechów znajduje się fragment jednego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: 150 „Pradolina Warszawa - Berlin”, który zalega średnio na głębokości 25-30 m p.p.t. i wykazuje zasoby dyspozycyjne w ilości 456 tys. m³·dobę⁻¹. Położony jest on w odległości ok. 6 km w kierunku południowym od obszaru objętego opracowaniem.

Pod względem przynależności do jednolitych części wód podziemnych, obszar opracowania zaliczany jest do JCWPd: 68 (PLGW600068), którego wody są dobrej jakości, a ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych nie występuje (niezagrożony).

2.1.3. Gleby i ukształtowanie powierzchni

Gleby występujące na obszarze objętym opracowaniem nie są zdegradowane, nie zawierają również ponadnormatywnej ilości metali ciężkich.

Całościowo obszar opracowania zalega na utworach pochodzących ze zlodowacenia północnopolskiego. W zachodniej części opracowania zalegają głównie piaski i żwiry sandrowe, a w części wschodniej dominują gliny zwałowe, ich zwietrzliny oraz piaski i żwiry lodowcowe. Występują tu gleby bielcowe lekkie i średnie o odczynie kwaśnym.

Pod względem przydatności rolniczej dominują gleby słabe, w większości zagospodarowane jako tereny rolnicze (użytki orne) IV-VI klasy bonitacyjnej.

Ukształtowanie powierzchni przebiega z niewielkim spadkiem (< 1%) w kierunku południowo-zachodnim.

W zachodniej części terenu (od drogi Krężoły - Obłotne) występują grunty spoiste, a poziom występowania wód gruntowych kształtuje się na rzędnej ok. 85,0m n.p.m.

Obszar opracowania nie jest zagrożony ruchami masowymi ziemi.

2.1.4. Klimat akustyczny

Teren opracowania znajduje się przy ul. Anyżowej, a od wschodu ograniczony jest zabudową mieszkaniową połączoną z ul. Ziołową. W obszarze nie stwierdzono obecności zakładów przemysłowych. W odległości ok. 300 m przebiega droga krajowa nr 32.

Z uwagi na powyższe stwierdza się, że klimat akustyczny obszaru jest unormowany.

2.1.5. Pole elektromagnetyczne

Zakres i sposób prowadzenia monitoringu promieniowania elektromagnetycznego określony jest rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 listopada 2007 r. w sprawie zakresu i sposobu prowadzenia okresowych badań poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. Nr 221, poz. 1645 z 2007 r.). Zgodnie z ww. rozporządzeniem wartości skutecznych natężeń pól elektrycznych promieniowania elektromagnetycznego dla zakresu częstotliwości od 3 MHz do 300 GHz (dla miejsc dostępnych dla ludności) nie powinny przekraczać 7 V/m.

Najbliżej zlokalizowany punkt pomiaru pola elektromagnetycznego dla terenu objętego opracowaniem znajduje się w Sulechowie (długość geograficzna: 15°37'32,80", szerokość geograficzna: 52°05'09,50"). Składowa elektryczna wynosi < 0,8 – 0,92 V/m, co w przeliczeniu na wartość dopuszczalną wynosi ok. 11,4 – 13,2 %. Na tle innych miast województwa lubuskiego jest to wartość średnia.

2.1.6. Różnorodność biologiczna

Przedmiotowa inwestycja w większej części przecina tereny rolnicze (użytki rolne oraz łąki, klasy bonitacyjne IV-V). Część terenu jest obecnie zagospodarowana, w większości pod ogródki działkowe. Wschodnia część terenu jest zagospodarowana rolniczo (pola orne), z występującymi kępkowo zadrzewieniami śródpolnymi. Wzdłuż przepływającego przez teren opracowania ciek utworzył się pas zarośli. Fragmentarycznie na terenie występują pasy porośnięte roślinnością łąkową/ruderalną (różne gatunki traw, skrzyp, pokrzywy, etc.).

W odległości ok. 50 m w kierunku południowo-wschodnim znajduje się niewielki las olsowy, o drzewostanie w wieku 25 lat. Nieco starsze drzewa (50 lat) występują w niewielkim lasku w kierunku północnym, ok. 50 m od obszaru opracowania.

Z uwag na bliskie sąsiedztwo zabudowań mieszkalnych (od strony zachodniej) oraz niedalekiego przebiegu drogi krajowej nr 32, większa część obszaru objętego opracowaniem nie wykazuje wartości pod względem bioróżnorodności fauny.

Teren objęty opracowaniem nie stanowi części korytarza ekologicznego. Nie stwierdzono tu również cennych przyrodniczo gatunków roślin, zwierząt oraz grzybów.

2.1.7. Obszary chronione

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary objęte ochroną prawną. Najbliżej położone są obszary: Rynny Obrzycko-Obrzańskie (Obszary chronionego krajobrazu 1,29 km), Natura 2000 Specjalne obszary ochrony Sulechów PLH080043 (0,66 km) oraz użytek ekologiczny - stanowisko listery jajowatej (0,1 km). Najbliższy pomnik przyrody oddalony jest o ok. 350 m od obszaru opracowania.

2.1.7.1. Parki narodowe

Teren opracowania nie znajduje się w obrębie żadnego z ustanowionych w Polsce parków narodowych.

2.1.7.2. Rezerваты przyrody

Na trasie opracowania nie występują rezerваты przyrody.

2.1.7.3. Parki krajobrazowe

Na trasie opracowania nie występują parki krajobrazowe.

2.1.7.4. Obszary chronionego krajobrazu

Na terenie opracowania nie występują obszary chronionego krajobrazu.

2.1.7.5. Obszary Natura 2000

Na terenie opracowania nie występują obszary przynależące do sieci Natura 2000.

2.1.7.6. Pomniki przyrody

Na terenie opracowania nie występują pomniki przyrody.

2.1.7.7. Stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej

Na terenie opracowania nie występują stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej.

2.1.7.8. Użytki ekologiczne

Na terenie opracowania nie występują użytki ekologiczne. Położony w pobliżu użytek ekologiczny stanowi siedlisko przyrodnicze chronionych gatunków mający na celu zachowanie od zniszczenia stanowiska rośliny chronionej - listery jajowatej.

2.1.7.9. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

Na terenie opracowania nie występują zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

2.1.7.10. Siedliska przyrodnicze

Na terenie opracowania nie występują siedliska przyrodnicze.

2.1.7.11. Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Na terenie opracowania nie stwierdzono gatunków roślin, zwierząt jak i grzybów wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej.

2.1.8. Surowce mineralne

W południowej części analizowanego obszaru stwierdzono punktowe występowanie kopaliny - kredy jeziornej na głębokości 1,5-2,4 m, przykrytej torfem. Nr Midas 19034.

2.1.9. Gospodarka wodno-ściekowa i odpadowa

Zaopatrzenie w wodę na obszarze opracowania obejmuje zaopatrzenie zbiorowe. Woda pochodzi z wodociągu komunalnego, obejmującego wsie Krężoły, Obłotne, Kruszynę i Nowy Świat oraz m. Sulechów. Ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania zlokalizowane jest w północno-wschodniej części miasta Sulechów (1,4 km w kierunku północno-zachodnim od obszaru objętego opracowaniem).

Na terenie gminy długość czynnej sieci rozdzielczej wynosi 97,5 km, a w 2015 roku ludność korzystająca z sieci wodociągowej liczyła 9239 os. (ludność korzystająca z wodociągów – 99,1%).

Łączna długość czynnej sieci kanalizacyjnej w roku 2015 wynosiła 46,1 km, a ludność korzystających z sieci kanalizacyjnej wynosiła 41 %.

Na terenie gminy funkcjonuje uporządkowana gospodarka odpadowa. Miejsmem zagospodarowania odpadów komunalnych zmieszanych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania są obiekty wchodzące w skład regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych tj. obiekty Zakładu Zagospodarowania Odpadów w Zielonej Górze - miejscowość Racula. Selektywna zbiórka odpadów odbywa się w punkcie prowadzonym w imieniu Gminy Sulechów przez spółkę VEOLIA Usługi dla Środowiska S.A. Na terenie gminy funkcjonuje również składowisko odpadów zlokalizowane w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w Nowym Świecie, wyposażonym w sortownię odpadów oraz kompostownię odpadów komunalnych biodegradowalnych.

2.1.10. Antropopresja i geozagrożenia

Na obszarze opracowania nie występują obiekty stwarzające zagrożenie dla środowiska przyrodniczego. W miejscowości Krężoły znajduje się stacja benzynowa.

2.2. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Stan środowiska na obszarach sąsiadujących z terenem opracowania nie odbiega od stanu przedmiotowych obszarów, przedstawionych w punkcie 2.1.

2.3. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Na terenie objętym zakresem MPZPnie stwierdzono występowanie obszarów prawnie chronionych. Nie stwierdzono występowania zjawisk patologicznych i uciążliwych dla środowiska przyrodniczego. Zjawisk takich nie stwierdzono również w odniesieniu do obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w tym:

- parków narodowych,
- rezerwatów przyrody,
- parków krajobrazowych,
- obszarów chronionego krajobrazu,
- obszarów Natura 2000,
- pomników przyrody,
- stanowisk dokumentacyjnych przyrody nieożywionej,
- użytków ekologicznych,
- zespołów przyrodniczo-krajobrazowych,
- ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

2.4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu

Realizacja ustaleń zapisów MPZPnie koliduje z celami ochrony środowiska, ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, bowiem żadna z form ochrony przyrody ustanowionych na w/w szczeblach nie znajduje się w obrębie analizowanego obszaru, ani też w odległości, która mogłaby powodować ewentualne negatywne skutki na stan i ochronę środowiska przyrodniczego.

Projekt miejscowego planu w formie proponowanej przez wnioskodawcę nie przyczyni się do wzrostu oddziaływania na gatunki objęte ochroną, a wymienione w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2016 poz. 21341 z p. zm.), jak również gatunki dziko występujących roślin, gatunki dziko występujących grzybów ani gatunki dziko występujących zwierząt.

2.5. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszaru

Europejska sieć ochrony przyrody Natura 2000 ma na celu ochronę:

- ekosystemów – poprzez ochronę siedlisk przyrodniczych,
- gatunków roślin,
- gatunków zwierząt (szczególnie ptaków).

Teren objęty opracowaniem znajduje się w obrębie obszarów Natura 2000.

Zbiorcze zestawienie potencjalnych oddziaływań projektowanego zagospodarowania na sąsiednie obszary sieci Natura 2000 zestawiono w tabeli 2.

Tab. 2. Zestawienie oddziaływań środowiskowych planowanych zapisów MPZP na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000

ELEMENTY ŚRODOWISKA OBJĘTE ODDZIAŁYWANIEM	RODZAJ ODDZIAŁYWANIA											
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	Skumulowane z urbanizacją	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	pozytywne	negatywne
Siedliska przyrodnicze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gatunki roślin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gatunki zwierząt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Skala oddziaływań: 0 – oddziaływanie nie występuje, + – oddziaływanie występuje

W wyniku analizy stwierdzono, że realizacja założeń projektu zmiany MPZP nie spowoduje oddziaływań negatywnych ani pozytywnych na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów. Wynika to z charakteru przedmiotowej inwestycji, jej zasięgu (lokalny)

Najbliższy pomnik przyrody oddalony jest o ok. 350 m od obszaru opracowania. oraz odległości od obszarów Natura2000 (0,66 km do SOO Sulechów PLH080043).

W wyniku realizacji założeń projektu Planu nie wystąpią oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, a także stałe i chwilowe, wpływające niekorzystnie na tereny i gatunki objęte ochroną w formie obszarów Natura 2000.

2.6. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, skumulowane z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na poszczególne elementy środowiska

Zestawienia prognoz oddziaływań środowiskowych dla projektu zawiera tab. 3.

Tabela 3. Zestawienie oddziaływań środowiskowych dla obszaru objętego Prognozą

ELEMENTY ŚRODOWISKA OBJĘTE ODDZIAŁYWANIEM	RODZAJ ODDZIAŁYWANIA											
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	Skumulowane z urbanizacją	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	pozytywne	negatywne
Różnorodność biologiczna, rośliny, zwierzęta i siedliska przyrodnicze	+	0	0	0	0	+	0	+	0	0	+	+
Ludzie	+	+	0	0	+	0	0	+	0	0	+	0
Woda powierzchniowe i podziemne	0	+	0	0	0	0	0	+	0	0	+	0
Powietrze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Powierzchnia ziemi	+	0	0	0	0	+	+	+	+	0	0	+
Krajobraz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Klimat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dobra materialne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zależności pomiędzy w/w	+	+	0	0	0	+	0	+	0	0	0	+

Skala oddziaływań: 0 – oddziaływanie nie występuje, + – oddziaływanie występuje

2.6.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną i siedliska przyrodnicze

Z uwagi na fakt lokalizacji, sposobu zagospodarowania aktualnego i projektowanego należy stwierdzić, że realizacja inwestycji w formie zaproponowanej w projekcie zmiany MPZP zasadniczo nie wpłynie na pogorszenie bioróżnorodności, siedlisk przyrodniczych ani na bytowanie roślin, zwierząt i grzybów.

Obszar oddziaływania w części zagospodarowany jest pod ogródki działkowe, w części wykorzystywany rolniczo. Na niewielkim obszarze występują zadrzewienia śródpolne, liczniejsze

wzdłuż ciek przecinającego obszar z północy na południe. Na części wskazanego obszaru występują rośliny ruderalne (łąkowe).

W celu wzbogacenia krajobrazu wskazano w zapisach planu konieczność utrzymania pasa zieleni wzdłuż ciek oraz utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30 % w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

W trakcie realizacji inwestycji może nastąpić emisja hałasu wynikającą z prac budowlanych – będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe, przemijające o znikomym znaczeniu.

2.6.2. Oddziaływanie na ludzi

Z uwagi na lokalizację inwestycji, zapisy MPZP będą miały korzystny wpływ na życie i zdrowie ludzi. Obszar wskazany pod rozbudowę tkanki miejskiej zapewnia nowe obszary pod budownictwo mieszkaniowe. Zabezpieczanie terenu pod mieszkalnictwo jest niezwykle istotne i jest czynnikiem perspektywicznym z punktu widzenia rozwoju miast.

2.6.3. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne

Stwierdzono perspektywicznie pozytywny wpływ projektowanego zagospodarowania na wody powierzchniowe i podziemne. Obszar opracowania zalega na jednym z Głównych Zbiorników Wód Podziemnych – nr 150 „Pradolina Warszawa - Berlin”. Przez teren przepływa również ciek wodny. Zarówno jednolite części wód powierzchniowych jak i podziemnych charakteryzują się dobrą jakością, a ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych w ich przypadku nie występuje.

W projekcie planu wskazano możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren własny inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi (rozwiązanie korzystne, zwiększające małą retencję), do istniejącego rowu melioracyjnego po ich wstępnym podczyszczeniu oraz gromadzenia na działkach w przydomowych zbiornikach retencyjnych (z możliwością późniejszego wykorzystania np. do nawadniania zieleńców). Zapisano jednocześnie konieczność skanalizowania terenu i odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków. W dłuższej perspektywie powinno to wpłynąć pozytywnie na stan wód powierzchniowych oraz podziemnych.

2.6.4. Oddziaływanie na powietrze

Realizacja zapisów MPZP nie spowoduje wzrostu zanieczyszczenia powietrza na terenach objętych analizą. W projekcie planu zakazano stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska. Wskazano przeznaczenie gazów do celów grzewczych.

Podobnie jak w przypadku wód powierzchniowych i podziemnych, tak i powietrze atmosferyczne jest w sposób dostateczny chronione w zapisach projektu MPZP. Obszar oddziaływania ogranicza się do terenu opracowania.

2.6.5. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi

Realizacja inwestycji przyczyni się częściowo do trwałego zajęcia powierzchni ziemi pod budynki mieszkaniowe i drogi (uszczelnienie gleb). Znaczna część terenu pozostaje jako biologicznie czynna (30%). Obszar oddziaływania ogranicza się do terenu opracowania.

2.6.6. Oddziaływanie na krajobraz

Zapisy Planu nie wpływają negatywnie na krajobraz. W zapisach brak jest możliwości utworzenia dominanty architektonicznej, a całość spójnie komponuje się z istniejącą już miejską tkanką. Przewidziano maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 13 m, a obiektów towarzyszących do 5 m.

2.6.7. Oddziaływanie na klimat

Nie stwierdzono, aby projektowane zapisy Planu miały wpływ na klimat (m.in. z uwagi na charakter i skalę przedsięwzięcia). W projekcie planu wskazano zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, przy wykorzystaniu paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza. Dodatkowo dopuszczono pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projektowana inwestycja nie przyczyni się również do zakłócenia klimatu akustycznego.

2.6.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Nie stwierdzono, aby projektowane zapisy Planu miały wpływ na zasoby naturalne (brak takowych na projektowanym obszarze).

2.6.9. Oddziaływanie na zabytki

Nie stwierdzono, aby projektowane zapisy Planu miały wpływ na zabytki (brak takowych na projektowanym obszarze).

2.6.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Realizacja zapisów MPZPnie wpłynie negatywnie na dobra materialne.

2.6.11. Zależności pomiędzy elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy

Nie stwierdzono występowanie zależności pomiędzy w/w elementami środowiska.

3. Przyjęte rozwiązania i proponowane rozwiązania alternatywne

3.1. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów

Głównym celem rozwoju zagospodarowania przestrzennego terenu objętego projektem planu jest jego rozwój ze szczególnym uwzględnieniem walorów przyrodniczych i kulturowych, tworzenie podstaw zrównoważonego i przyjaznego rozwoju. W związku z czym jako podstawę planowania, przyjęto zasady ekorozwoju, czyli trwałego przyrodnicze i zróżnicowanego rozwoju, jako stałego procesu zabezpieczającego potrzeby społeczeństwa, związane z przyrodniczymi warunkami zamieszkania. Przy formułowaniu zasad gospodarowania przestrzenią, uwzględniono przyrodnicze powiązania obszaru objętego opracowaniem z otoczeniem.

W świetle powyższych faktów przyjęto następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- WS, ZN – teren wód powierzchniowych i zieleni niskiej;
- KDD – tereny publicznych dróg dojazdowych.

Uwzględniając zasady ochrony środowiska MPZP wskazuje na konieczność wypełnienia wymagań w zakresie ochrony przyrody i środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi. W szczególności dotyczy to zachowania prawnie chronionych gatunków roślin i zwierząt w obszarach ich występowania oraz zakazu realizacji inwestycji, które mogą spowodować pogorszenie stanu środowiska, a w szczególności mogą znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów

chronionych, naruszać zakazy w nich obowiązujące, lub znacząco negatywnie oddziaływać na siedliska przyrodnicze, chronione gatunki roślin, zwierząt lub grzybów, lub ich siedliska.

Przedmiotowa inwestycja obejmuje teren przeznaczony pod zróżnicowane rodzaje działalności, charakteryzujące się odmiennymi właściwościami i potrzebami. Część obszaru objętego opracowaniem jest już zagospodarowana, a objęcie planem ma charakter porządkujący.

W projekcie planu wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz tereny wód powierzchniowych i zieleni niskiej (WS, ZN) i tereny publicznych dróg dojazdowych (KDD).

Na obszarach wskazanych pod zabudowę mieszkaniową zakazano lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zakazano przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zakazano odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód i gruntu.

Odnosnie ogrzewania budynków, zakazano stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych powinno się odbywać na zasadach przyjętych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

Nie ustanowiono szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Zakazano lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem tablic informacji turystycznej oraz tablic ostrzegawczych.

Przewidziano zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% dla obszarów pod zabudowę mieszkaniową.

W projekcie planu wskazano konieczność ustalenia pasów ochrony funkcyjnej wzdłuż obiektów infrastrukturalnych (wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – 15 kV) o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii w obu kierunkach),

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

Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

W obszarze objętym opracowaniem wskazano konieczność zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej.

Wody opadowe i roztopowe należy zgodnie z projektem planu odprowadzać na teren własny inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi, do istniejącego rowu melioracyjnego po ich wstępnym podczyszczeniu oraz gromadzić na działkach w przydomowych zbiornikach retencyjnych.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustalono poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi; przeznaczenie gazów do celów grzewczych.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło wskazano zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw proekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza.

W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną ustalono zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi; zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą wyprowadzoną ze stacji transformatorowych. Dopuszczono budowę przyłączy z istniejących linii nn oraz budowę linii nn z istniejących stacji transformatorowych. Wskazano możliwość zasilania z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi oraz budowę stacji transformatorowych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MW

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów stałych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja ustaleń zapisów projektu MPZP nastąpi w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i będzie opierała się o odpowiednie rozwiązania dotyczące ograniczenia emisji zanieczyszczeń i hałasu, prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, ochrony gleb i gruntów itp. Zapewni to jednocześnie właściwy rozwój nadrzędnego elementu środowiska, jakim jest Człowiek.

Z przedstawionego opracowania wynika, że:

- analizowany obszar jest przydatny dla rozwoju funkcji użytkowych przewidzianych w projekcie MPZP,
- w zbadanym obszarze nie występują nieznaczące ograniczenia wynikające z ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska,
- w zbadanym obszarze nie stwierdza się konieczności stosowania ograniczeń wynikających z ochrony zasobów środowiska.

Stan środowiska na analizowanym obszarze aktualnie jest pozytywny – nie wykazuje zanieczyszczeń powietrza, wód, gleb i gruntów, emisji hałasu i promieniowania elektromagnetycznego.

Inwestycje projektowane w analizowanym rejonie nie spowodują istotnych zmian w środowisku. Rozważając całokształt uwarunkowań przyrodniczych można stwierdzić brak przeciwwskazań do uchwalenia projektowanego MPZP.

3.2. Propozycje rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru (albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy)

Proponowane zapisy MPZP, w tym wykorzystanie terenów pod lokalizację obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren wód, zieleni niskiej i terenów komunikacyjnych wydają się być prawidłowym rozwiązaniem sposobu zagospodarowania przedmiotowego obszaru. Wynika to głównie z charakteru obszaru oraz konieczności unormowania rozwoju miasta.

Pod względem oddziaływania na środowiska zaproponowany sposób zagospodarowania wydaje się być najkorzystniejszy (znaczna część obszaru pozostaje powierzchnia biologicznie czynną), jest również uzasadniony pod względem ekonomicznym i praktycznym (powiększenie obszaru zabudowy mieszkaniowej). Część terenu przewidziana jest również jako obiekty infrastrukturalne (drogi, sieć energetyczna) oraz rów melioracyjny z towarzyszącym pasem zieleni.

Alternatywne rozwiązanie, polegające na pozostawianiu terenu objętego opracowaniem bez perspektyw rozwojowych, będzie krokiem nieracjonalnym, a wręcz szkodliwym. Zrównoważony rozwój obszarów powinien gwarantować współistnienie człowieka i przyrody, gdzie - wskutek symbiozy - zarówno ludzie, jak i pozostałe komponenty środowiska czerpią zyski, a przynajmniej - nie tracą na tej koegzystencji.

Biorąc pod uwagę całokształt uwarunkowań, przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obecnie zaproponowanej formie uważa się za najlepsze rozwiązanie z punktu widzenia lokalizacji obszaru i sposobu jego zagospodarowania. W związku z tym, nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych dla tego dokumentu.

W opracowaniu Prognozy wykorzystano aktualnie obowiązujące ustawy i rozporządzenia, dostępną literaturę z tego zakresu, materiały o stanie środowiska, wywiad lokalny, a także - wiedzę i doświadczenie autorów opracowania. Przy wykonywaniu pracy nie napotkano na zasadnicze trudności uniemożliwiające jej wykonanie.

4. Podsumowanie

W świetle przeprowadzonej analizy nie stwierdzono negatywnego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W świetle przeprowadzonej analizy nie stwierdzono negatywnego oddziaływania na środowisko zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecny sposób użytkowania terenu jest zgodny z jego historią, a proponowane zmiany są naturalną kontynuacją działalności osadniczej na tych terenach.

Realizacja planu porządkuje planistycznie zastaną przestrzeń, pozostawiając jednocześnie znaczną część terenu pod tereny zielone (powierzchnia biologicznie czynna).

Projektowane zapisy porządkują użytkowanie przestrzeni. Wskazano, że właściwym kierunkiem rozwoju będzie zrównoważony (proekologiczny) rozwój, polegający na racjonalnym gospodarowaniu zasobami przyrody.

Należy zwrócić uwagę, że wszystkie prowadzone działania powinny odbywać się z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami i należytą kontrolą (zarówno środowiskową jak i budowlaną), co przyczyni się do minimalizowania zagrożenia i wystąpienia niepożądanych dla środowiska przyrodniczego skutków.

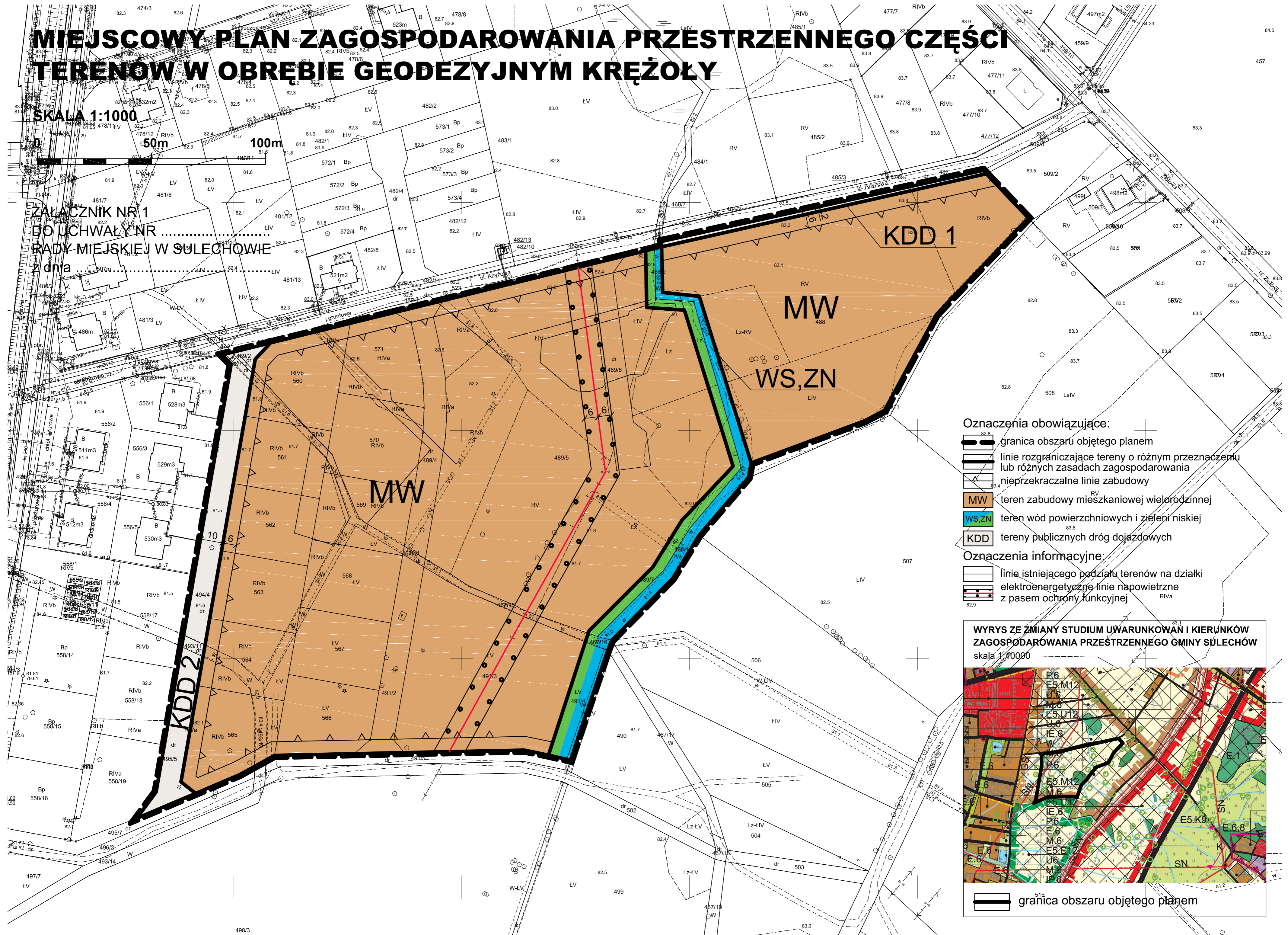
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KRĘŻOŁY

SKALA 1:1000

50m

100m

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



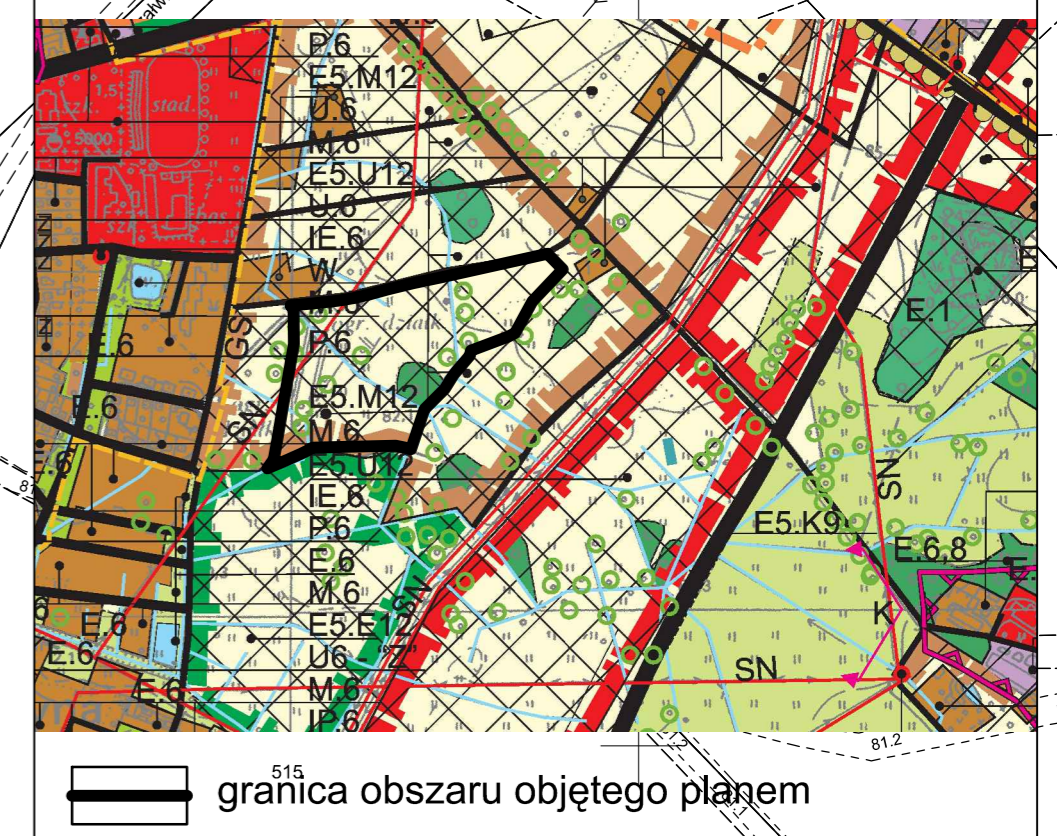
Oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren wód powierzchniowych i zieleni niskiej
- tereny publicznych dróg dojazdowych

Oznaczenia informacyjne:

- linie istniejącego podziału terenów na działki
- elektroenergetyczne linie napowietrzne z pasem ochrony funkcyjnej

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



granica obszaru objętego planem

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły i części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły i części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, który jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 6.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 7.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której przylega lico ściany budynku mieszkalnego lub usługowego, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy takie jak: balkony, ryzality, wykusze, okapy, dachy, zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem jak schody, pochylnie, tarasy; dopuszcza się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy realizację ogrodzeń, zabudowy śmietników oraz infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów budowlanych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy takie jak: balkony, ryzality, wykusze, okapy, dachy, zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem jak schody,

pochylnie, tarasy; dopuszcza się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy realizację ogrodzeń, zabudowy śmietników oraz infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów;

- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 8) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych, edukacji, kultury, rozrywki, opieki zdrowia, administracji, finansów, zamieszkania zbiorowego, bezpieczeństwa publicznego, z wykluczeniem usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, agencje pocztowe i bankowe, biura, gabinety lekarskie oraz inne usługi nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze i higieniczno - sanitarne, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;
- 12) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne.

Rozdział 2

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

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązująca linia zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.

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

§ 4.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) **U/MN** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) **U/M** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
 - 4) **U** – teren zabudowy usługowej;
 - 5) **KDD** – tereny publicznej drogi dojazdowej;
 - 6) **KX** – teren ciągu pieszego;
 - 7) **WS** – teren wód powierzchniowych.
2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

§ 5.1. Na terenie objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
 - a) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach terenu o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej i krzewy oraz tereny zieleni wysokiej,
 - c) wykończenia elewacji obiektów budowlanych z materiałów mineralnych lub naturalnych np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne, szkło, kamień, drewno,
 - d) rodzaj pokrycia dachów – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka;
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak powierzchnie jezdne, piesze, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, obiekty i urządzenia małej architektury oraz infrastruktury technicznej, garaże, zieleń;
 - 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży,
2. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą: połączeń dachowych nad wejściami do budynków, zadaszeń, tarasów, garaży.
3. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielonych pod infrastrukturę techniczną oraz tereny komunikacji.
4. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6.1. Zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - 1) U/MN i U/M – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
6. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.
7. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. Obszar objęty planem miejscowym w części – tereny objęte w załączniku nr 3 i nr 4, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechów, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 58.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się: budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.
3. W związku z występowaniem w obszarze planu strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, obowiązują zasady konserwatorskie, w szczególności:
 - 1) ochrona osi widokowych w kierunku kościoła i parku, poprzez zachowanie istniejących budynków w obecnej ich formie tj. zachowanie linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości i kąta nachylenia połaci dachowych,
 - 2) nową zabudowę należy dostosować do historycznej w zakresie skali i bryły.
4. Dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w ust. 2 i pokazanego na rysunku planu – teren objęty w załączniku nr 3, określa się zasady ochrony uwzględniające w szczególności:
 - 1) zachowanie historycznej formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznej od strony przestrzeni publicznej oraz elewacji o zachowanej formie zabytkowej,
 - 2) utrzymanie zabytku w dobrym stanie technicznym,
 - 3) w przypadku daleko posuniętych przekształceń, przywrócenie historycznego wyglądu elewacji co najmniej pod względem rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych,
 - 4) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej jedynie pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy,
 - 5) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych wykończonych cegłą licową, a także posiadających detale architektoniczne,
 - 6) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten na elewacji widocznej od strony przestrzeni publicznej.

5. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem obowiązują przepisy odrębne.
6. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.1. W planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Teren publicznej drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD ustala się jako przestrzeń publiczną, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) zapewnienie ogólnodostępności,
 - b) likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszcza się realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, małych koszy na śmieci oraz urządzenie ciągu pieszego i zieleni;
- 3) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących sportu, turystyki i rekreacji oraz promocji gminy.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN** obowiązuje przeznaczenie: zabudowa usługowo-mieszkaniowa jednorodzinna, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) funkcję usługowo-mieszkaniową jednorodziną w proporcjach indywidualnie określonych, do jednej funkcji usługowej albo mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) intensywność zabudowy:
 - maksymalna 0,5,
 - minimalna 0,2,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
 - e) liczbę kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe w budynku mieszkalnym i usługowym, 1 w obiektach towarzyszących,
 - f) wysokość budynku mieszkalnego i usługowego – maksymalnie 10 m, obiektów towarzyszących – do 5 m,
 - g) dla budynku mieszkalnego, usługowego i obiektów towarzyszących zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 25° - 45°,
 - h) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - i) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się:
- a) budowę kondygnacji podziemnej,
 - b) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) zmianę gabarytów budynków, ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 1 lit. od a-g.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** obowiązuje przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) intensywność zabudowy:
 - maksymalna 0,3,
 - minimalna 0,05,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 55%,
 - d) liczbę kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących,
 - e) wysokość budynków mieszkalnych
 - f) – maksymalnie 10 m, obiektów towarzyszących – do 5 m,
 - g) dla budynku mieszkalnego i obiektów towarzyszących zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 25° - 45° ,
 - h) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozszerzenie funkcji terenów o usługi nieuciążliwe jako funkcji towarzyszącej podstawowej funkcji mieszkaniowej,
 - b) budowę kondygnacji podziemnej,
 - c) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,
 - d) sytuowanie budynków ścianą bez otworów w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki,
 - e) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/M** obowiązuje przeznaczenie: zabudowa usługowo-mieszkaniowa, dla którego obowiązują ustalenia § 7 ust. 4. Ponadto ustala się:

- 1) funkcję usługowo-mieszkaniową w proporcjach indywidualnie określonych, do jednej funkcji usługowej albo mieszkaniowej,
- 2) adaptację budynku z możliwością remontu i przebudowy wnętrza budynku,
- 3) obowiązującą linią zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** obowiązuje przeznaczenie: zabudowa usługowa, dla którego:

- 1) ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków z możliwością rozbudowy i nadbudowy,

- b) intensywność zabudowy:
 - maksymalna 0,5,
 - minimalna 0,2,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
 - e) liczbę kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe w budynkach usługowych, 1 w obiektach towarzyszących,
 - f) wysokość budynków usługowych – maksymalnie 10 m, obiektów towarzyszących – do 5 m,
 - g) dla budynku usługowych i obiektów towarzyszących zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 25° - 45° ,
 - h) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - i) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
- a) budowę kondygnacji podziemnej,
 - b) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** obowiązuje przeznaczenie: publiczna droga dojazdowa, dla którego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m – 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX** obowiązuje przeznaczenie: ciąg pieszy, dla którego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** obowiązuje przeznaczenie: teren wód powierzchniowych, dla którego:

- 1) ustala się utrzymanie i ochronę istniejącego rowu melioracyjnego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) po przykryciu rowu realizację ciągu pieszego.

Rozdział 8

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

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

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17.1. Na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Nie określa się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału.

Rozdział 10

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

§ 18. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak występowania problematyki.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19.1. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym;
- 2) ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, budowę publicznej drogi dojazdowej i ciągu pieszego;
- 3) w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Drogę publiczną ustala się jako drogę pożarową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając garaż,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem U/MN i U/M – minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem U:
 - a) minimum jedno miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej jednego lokalu użytkowego,
 - b) minimum jedno miejsce postojowe na 2 miejsca konsumpcyjne w przypadku usług gastronomii.

4. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych przylegających do terenów objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 5) zakazuje się naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;
- 6) zakazuje się lokalizacji zabudowy i trwałych nasadzeń drzew i krzewów w pasach technicznych urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji poprzez jej rozbudowę,
- 2) dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

- 1) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej poprzez jej rozbudowę.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz

- 1) ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

- 1) ustala się:
 - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) stosowanie paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

- 1) ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez jej rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

- 1) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 1.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 21. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13

Stawki procentowe

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

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 23. Tracą moc uchwały w części objętej niniejszą uchwałą:

- 1) uchwała nr XIV/173/2007 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Krężoły (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 8 poz. 218 z dnia 24.01.2008 r.),
- 2) uchwała nr 0007.158.2011 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Krężoły i części obrębu 1 miasta Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 629 z dnia 08.03.2012 r.).

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

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły i części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów

Podstawę do opracowania ww planu stanowiły uchwały: Nr 0007.308.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 grudnia 2016 r. i Nr 0007.317.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły oraz uchwała Nr 0007.314.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły i części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów.

Obszar planu obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 0,95 ha w obrębie Krężoły i w obrębie 1 miasta Sulechów. Opracowanie planu wynika z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania terenów. Ponadto plan określa zasady zagospodarowania terenów, z jego przeznaczeniem na cele zabudowy usługowo-mieszkaniowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi, pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

Opracowanie planu ma uporządkować przestrzennie i funkcjonalnie przedmiotowy obszar.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono w rozdziale 3 uchwały ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce.

2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zasady te określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, tak aby nowa zabudowa harmonijnie wkomponowała się w istniejącą tkankę miejscowości.

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

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w rozdziale 4 uchwały zakazując stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie;

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty leśne, które podlegają ochronie;

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

a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w rozdziale 5 projektu uchwały;

b) Nie ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

- a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia działalności usługowej, która nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w rozdziale 6 uchwały, w którym nakazuje się w przestrzeni publicznej stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 6) *walorów ekonomicznych przestrzeni*;
Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2 ustalając przeznaczenie terenów, w rozdziale 7 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty budynków.
- 7) *prawa własności*;
Prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków osób prywatnych co do przeznaczenia ich terenów w projekcie planu;
- 8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa*;
Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) *potrzeb interesu publicznego*;
Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w rozdziale 6 uchwały poprzez zapewnienie ogólnodostępności przestrzeni publicznych, takich jak droga dojazdowa. W interesie publicznym leży również utrzymanie i rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustalenia planu również to zapewniają.
- 10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*;
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;
- 11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej*;
Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
- 12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych*;
Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowy przyjęty w danej miejscowości;
- 13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności*.
Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość wody oraz jej jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalenia przedmiotowego planu porządkują zabudowę i wskazują miejsca do jej uzupełnienia. Wyznaczono tereny pod funkcję usługowo-mieszkaniową, mieszkaniową jednorodziną, usługową i komunikację. Takie przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami rozwojowymi miejscowości.

Tutejszy organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględnił wnioski właścicieli działek, które obejmuje obszar miejscowego planu.

Przeznaczenie takie spełnia oczekiwania właścicieli działek.

Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Wyznaczenie terenów pod nową zabudowę uwzględnia istniejące drogi, tak więc dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego będzie realizowane;

- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej planuje się w obrębie istniejącego zainwestowania miejscowości, tym samym bardziej skupiając ją w obrębie istniejących ciągów komunikacyjnych;

- 3) *zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zawarto w rozdziale 11 uchwały ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem, w którym sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;

- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

- a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową w obrębie istniejącego zainwestowania zapewnia spełnienie powyższego warunku;

- b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach gminnych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, uchwalonego uchwałą nr XXV/218/2005 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, zmienionego

uchwałą nr XXXII/369/2009 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 czerwca 2009 r. i uchwałą nr XL/487/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych w załączniku przyjęto uchwałą Nr LI/530/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 roku. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy - obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sulechów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie 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*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską w Sulechowie.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

DO PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KRĘŻOŁY ORAZ CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM 1 MIASTA SULECHÓW

gmina Sulechów
powiat zielonogórski
województwo lubuskie

Opracowanie:

dr inż. Jakub Kostecki

lipiec 2017 r.

Spis treści

1.	Informacje o projektowanym dokumencie	4
1.1.	Główne cele opracowania	4
1.2.	Powiązania opracowania z innymi dokumentami.....	5
1.3.	Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.....	7
1.4.	Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	7
1.5.	Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu projektowanego dokumentu na środowisko	7
1.6.	Streszczenie w języku niespecjalistycznym	7
2.	Stan środowiska w obszarze objętym projektowanym dokumentem	9
2.1.	Istniejący stan środowiska i potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.....	9
2.1.1.	Powietrze.....	9
2.1.2.	Wody powierzchniowe i podziemne	9
2.1.3.	Gleby i ukształtowanie powierzchni.....	10
2.1.4.	Klimat akustyczny	10
2.1.5.	Pole elektromagnetyczne	10
2.1.6.	Różnorodność biologiczna.....	10
2.1.7.	Obszary chronione.....	11
2.1.7.1.	Parki narodowe	11
2.1.7.2.	Rezerваты przyrody.....	11
2.1.7.3.	Parki krajobrazowe	11
2.1.7.4.	Obszary chronionego krajobrazu.....	12
2.1.7.5.	Obszary Natura 2000	12
2.1.7.6.	Pomniki przyrody.....	12
2.1.7.7.	Stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej	12
2.1.7.8.	Użytki ekologiczne	12
2.1.7.9.	Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.....	12
2.1.7.10.	Siedliska przyrodnicze	12
2.1.7.11.	Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów	12
2.1.8.	Surowce mineralne.....	12
2.1.9.	Gospodarka wodno-ściekowa i odpadowa	12
2.1.10.	Antropopresja i geozagrożenia.....	13
2.2.	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	13

2.3.	Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.....	13
2.4.	Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu	14
2.5.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów	14
2.6.	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, skumulowane z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na poszczególne elementy środowiska	15
2.6.1.	Oddziaływanie na różnorodność biologiczną i siedliska przyrodnicze	16
2.6.2.	Oddziaływanie na ludzi.....	17
2.6.3.	Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne	17
2.6.4.	Oddziaływanie na powietrze	17
2.6.5.	Oddziaływanie na powierzchnię ziemi	17
2.6.6.	Oddziaływanie na krajobraz	17
2.6.7.	Oddziaływanie na klimat	17
2.6.8.	Oddziaływanie na zasoby naturalne.....	18
2.6.9.	Oddziaływanie na zabytki.....	18
2.6.10.	Oddziaływanie na dobra materialne	18
2.6.11.	Zależności pomiędzy elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy.....	18
3.	Przyjęte rozwiązania i proponowane rozwiązania alternatywne.....	18
3.1.	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów.....	18
3.2.	Propozycje rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru (albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy).....	20
4.	Podsumowanie	21

1. Informacje o projektowanym dokumencie

Opracowanie dotyczy prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły oraz części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów, opracowywanego w oparciu o uchwały:

- Uchwała nr 0007.308.2016 rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły
- Uchwała nr 0007.317.2017 rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły
- Uchwała nr 0007.314.2017 rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły i części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów.

Organem wykonawczym przedmiotowej uchwały jest Burmistrz Sulechowa. Na zlecenie w/w organu, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowało biuro Walpo Projekt Justyna Waldowska z Zielonej Góry.

1.1. Główne cele opracowania

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły oraz części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów opracowano w celu określenia przeznaczenia terenów i wyznaczenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oraz określenia kierunków ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasadniczym celem sporządzenia tego dokumentu jest uporządkowanie przestrzeni w obszarze objętym Planem, nadanie obszarom planistycznym nowych funkcji oraz ustanowienie zapisów prawa miejscowego będącego podstawą merytoryczną i prawną realizacji gospodarki funkcjonalno-przestrzennej na tych obszarach, w tym przedsięwzięć związanych z ustanowionymi funkcjami.

Głównym celem opracowania jest ustalenie oddziaływania skutków realizacji zapisów projektu MPZP na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi, w tym:

- czystość powietrza atmosferycznego,
- gleby,
- wody powierzchniowe i gruntowe,
- poziom hałasu na przedmiotowym terenie i na obszarach przyległych,
- jakość powietrza atmosferycznego,
- stosunki wodne, w tym wody powierzchniowe i podziemne, z uwzględnieniem sposobu zagospodarowania wód opadowych oraz gromadzenia i odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych,
- obszary leśne,
- formy ochrony przyrody, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów Natura 2000,
- formy krajobrazowe,
- sposób wykorzystania terenu przez zwierzęta,
- skumulowane oddziaływanie proponowanego zagospodarowania terenu z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze.

1.2. Powiązania opracowania z innymi dokumentami

Podstawą sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły oraz części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów, są uchwały:

- Uchwała nr 0007.308.2016 rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły
- Uchwała nr 0007.3017.2017 rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły
- Uchwała nr 0007.3014.2017 rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły i części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów.

Prognozę oddziaływania na środowisko skutków realizacji w/w opracowano zgodnie z zapisami aktualnie obowiązujących aktów prawnych, w tym:

- Dyrektywa Rady 79/409/EWG z 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikich ptaków.
- Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory.
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U.2016, poz. 1987 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. 2016, poz. 1131 z p. zm.).
- Ustawa 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 (t.j. Dz.U. 2017 nr 0 poz. 1405 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2016 poz. 2134 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2017 nr 0 poz. 1073 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2017 nr 0 poz. 519 z p. zm.).
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2017 nr 0 poz. 1121.).
- Ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2017 nr 0 poz. 1161 z p. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. 2016, poz. 1395).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2016 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz.U. 2016, poz. 1187).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych (Dz.U. 2016, poz. 85).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. 2014, poz. 1800).

- 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. 2014, poz. 1169).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2016, poz. 71).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. 2014 poz. 112).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 09 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. 2002 nr 155 poz. 1298).

W opracowaniu wykorzystano ponadto:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Sulechów,
- Program Ochrony Zdrowia Gminy Sulechów (Uchwała Nr 0007.144.2011 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 listopada 2011r. w sprawie przyjęcia Programu Ochrony Zdrowia Gminy Sulechów na lata 2011-2015),
- Strategia rozwoju Gminy Sulechów na lata 2012-2022 (Uchwała Nr 0007.177.2012 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 lutego 2012 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Sulechów na lata 2012-2022),
- Plan Gospodarki Odpadami Gminy Sulechów (Uchwała nr XXIV/213/2004 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Sulechów),
- Program Ochrony Środowiska Gminy Sulechów (Uchwała nr XXIV/213/2004 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Sulechów),
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły oraz części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów,
- Uchwała nr 0007.308.2016 rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły,
- Uchwała nr 0007.3017.2017 rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły,
- Uchwała nr 0007.3014.2017 rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły i części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów,
- mapy udostępnione przez zleceniodawcę,
- wyniki badań geologiczno-inżynierskich i hydrogeologicznych, archiwalnych oraz aktualnych,
- analizy stanu środowiska zawarte w opracowaniach Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Zielonej Górze,
- dane z rejestru gruntów,
- decyzje w sprawie wpisania dóbr kultury do rejestru zabytków,
- dane z roczników statystycznych GUS,
- wizję terenu i wywiad środowiskowy,

1.3. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Niniejsze opracowanie opiera się na metodach porównawczo-opisowych oraz analizie matrycowej. Dokonano w nim analizy oddziaływań na środowisko projektowanych zapisów MPZP, zarówno w oparciu o dane literaturowe, jak i wizję lokalną.

W celu rzeczywistego określenia oddziaływania postanowień MPZP na środowisko, uzyskane dane poddano analizie w kontekście lokalnych uwarunkowań i specyfiki przyrodniczej analizowanego obszaru.

1.4. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Ustalenia zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły oraz części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów zostaną poddane procedurze formalno-prawnej, polegającej - między innymi na konsultacjach społecznych, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2016, poz. 778 z p. zm).

W dalszym etapie, tzn. po zaistnieniu zmian, skutki oddziaływania poszczególnych przedsięwzięć na środowisko analizowane będą przez organy administracji publicznej, z częstotliwością wynikającą z charakteru poszczególnych zadań inwestycyjnych.

1.5. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu projektowanego dokumentu na środowisko

Obszar opracowania znajduje się w południowej części województwa lubuskiego. Najbliżej położona zachodnia granica Polski znajduje się w odległości ok. 62 km w linii prostej, a granica południowa w odległości ok. 146 km.

Z uwagi na znaczną odległość terenu opracowania od granic kraju oraz lokalny charakter inwestycji nie przewiduje się wystąpienia oddziaływania transgranicznego.

1.6. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły oraz części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów, opracowywanego w oparciu o uchwały:

- Uchwała nr 0007.308.2016 rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły
- Uchwała nr 0007.317.2017 rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły
- Uchwała nr 0007.314.2017 rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły i części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów.

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu MPZP opracowano w oparciu o obowiązujące akty prawne oraz uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w przedmiotowym opracowaniu, dokonanych z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim (WZŚ.411.93.2017.RD, WZŚ.411.94.2017.RD, WZŚ.411.95.2017.RD) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze (NS-NZ.7714.23.2017.2).

Przeprowadzona analiza stanu środowiska w obszarze objętym zmianami wykazała, że projektowany sposób wykorzystania środowiska nie będzie oddziaływał negatywnie w sposób znaczny na abiotyczne i biotyczne komponenty środowiska.

Realizacja ustaleń projektu MPZP nie koliduje z celami ochrony środowiska, ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary objęte ochroną prawną. Najbliżej położone są obszary: Natura 2000 Specjalne obszary ochrony Sulechów PLH080043 oddalony od obszaru opracowania o ok. 0,48-1,37km; obszar chronionego krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie oddalony o 1,19-2,02 km, użytek ekologiczny – stanowisko listery jajowatej (1,02-1,25 km) oraz bezimienne pomniki przyrody (0,25 km).

Teren objęty opracowaniem nie stanowi części korytarza ekologicznego. Nie stwierdzono tu również cennych przyrodniczo gatunków roślin, zwierząt oraz grzybów.

Pod względem przynależności do jednolitych części wód podziemnych, obszar opracowania zaliczany jest do JCWPd: 68 (PLGW600068). Obszar opracowania nie zalega na żadnym z Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Na obszarze nie występują cieki ani zbiorniki wód powierzchniowych.

Teren opracowania jest całkowicie zagospodarowany, a objęcie go planem ma charakter porządkujący przestrzeń i umożliwiający rozwój w wykształconej tkance miejskiej.

Obszar opracowania nie znajduje się w obrębie żadnego złoża surowców mineralnych. W odległości ok. 3,5 znajdują się złoża ropy naftowej: Kije (ID 4927), Kije NW (ID 5507) oraz złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej Sulechów (ID 2344).

Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji i całokształt oddziaływań środowiskowych stwierdza się, że realizacja zapisów MPZP nie spowoduje znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów, w tym oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, a także stałych i chwilowych.

Mając na uwadze poszczególne uwarunkowania środowiskowe, w tym: czystość powietrza atmosferycznego, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz poziom hałasu, można uznać, że w obszarze objętym zapisów MPZP nie wystąpią negatywne oddziaływania na środowisko.

Nie przewiduje się wpływu ustaleń MPZP nazmianę klimatu, m.in. ze względu na znikomą emisję ciepła do atmosfery oraz wzrost zagrożenia dla zabytków chronionych odrębnymi przepisami, w tym stanowisk archeologicznych.

Podsumowując, kompleksowa analiza poszczególnych uwarunkowań środowiskowych pozwoliła na ocenę tego obszaru w następujący sposób:

- uwarunkowania przyrodnicze nie determinują realizacji projektowanego przedsięwzięcia,
- w zbadanym obszarze nie stwierdza się konieczności stosowania ograniczeń wynikających z ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, w tym obszarów Natura 2000,
- prawidłowe funkcjonowanie środowiska i zachowanie jego różnorodności przyrodniczej będzie zapewnione poprzez realizację założeń Studium i MPZP zgodnie z zasadami ochrony środowiska.

2. Stan środowiska w obszarze objętym projektowanym dokumentem

2.1. Istniejący stan środowiska i potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Analizowany obszar znajduje się na terenie gminy Sulechów, w zachodniej części kraju, w środkowej części województwa lubuskiego, w granicach powiatu zielonogórskiego.

Pod względem usytuowania fizyczno-geograficznego obszar opracowania leży w obrębie prowincji – Niż Środkowoeuropejski (31), w podprowincji – Pojezierza Południowobałtyckie (314/315), w makroregionie Pradolina Warciańsko – Odrzańska (315.6) oraz w mezoregionie Pojezierze Łagowskie 315.6.

2.1.1. Powietrze

Z uwagi na ograniczoną ilość stacji pomiarowych, jako stację referencyjną przyjęto Zieloną Górę (ok. 15 km w kierunku północno-wschodnim od obszaru opracowania).

Poziomy dopuszczalne dla niektórych substancji w powietrzu, ze względu na ochronę ludzi w województwie lubuskim, w roku 2015 nie zostały przekroczone (klasa A) dla: SO₂, NO₂, Pb, C₆H₆, CO, O₃, As, Cd, Ni, PM_{2,5}. Zawartość pyłu PM₁₀ oraz benzo-a-pirenu zakwalifikowana została do kategorii C, co w ostatecznym rozrachunku strefę zielonogórską klasyfikuje w klasie czystości C.

Obszar opracowania położony jest we wschodniej części Sulechowa (obręb Krężoły). Budynki zlokalizowane w sąsiedztwie obszaru opracowania zaopatrywane są w ciepło indywidualnie, w związku z czym w okresie zimowym może występować czasowe podwyższenie zawartości pyłów i gazów w powietrzu.

2.1.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar opracowania znajduje się w dorzeczu Odry. Na terenie opracowania nie stwierdzono występowania cieków ani zbiorników wód powierzchniowych.

Jeden z obszarów objętych opracowaniem (działka 553/1) obejmuje fragment ciek (rów melioracyjny).

Wody rzeczne w gminie poddane monitoringowi WIOS w Zielonej Górze prowadzą wody, które ze względu na potencjał ekologiczny oceniono na umiarkowany. Na obszarze objętym opracowaniem wyróżnia się następujące jednolite części wód powierzchniowych (Europejski kod JCWP) PLRW60001715729 Sulechówka. Jest to piaszczysty potok nizinny.

W obrębie gminy występują dwa poziomy wodonośne – trzeciorzędowy (słabo rozpoznany) i czwartorzędowy (miąższość warstwy wodonośnej jest zróżnicowana i waha się od kilku do kilkunastu metrów).

Na obszarze gminy Sulechów znajduje się fragment jednego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: 150 „Pradolina Warszawa - Berlin”, który zalega średnio na głębokości 25-30 m p.p.t. i wykazuje zasoby dyspozycyjne w ilości 456 tys. m³·dobę⁻¹. Położony jest on w odległości ok. 6 km w kierunku południowym od obszaru objętego opracowaniem.

Pod względem przynależności do jednolitych części wód podziemnych, obszar opracowania zaliczany jest do JCWPd: 68 (PLGW600068), którego wody są dobrej jakości, a ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych nie występuje (niezagrożony).

2.1.3. Gleby i ukształtowanie powierzchni

Gleby występujące na obszarze objętym opracowaniem nie są zdegradowane, nie zawierają również ponadnormatywnej ilości metali ciężkich.

Całościowo obszar opracowania zalega na glebach antropogenicznych wykazujących silne przekształcenie profilu. Zjawiska takie są charakterystyczne dla obszarów zurbanizowanych. Co więcej, gleba w znacznej części jest uszczelniona, co również wpływa na jej właściwości i traktowane jest jako przejaw jej degradacji.

Obszar opracowania nie jest zagrożony ruchami masowymi ziemi.

2.1.4. Klimat akustyczny

Obszar opracowania położony jest w centrum miasta. Teren znajduje się w odległości ok. 1,5 km do drogi wojewódzkiej 278, ok. 0,8 km od terenów kolejowych i ok. 0,8 km od drogi krajowej nr 32.

Pomiar natężenia ruchu prowadzony był w 2015 roku przez GDDKiA z uwagi na drogę wojewódzką nr 278 (początek pikietaża 27,835 - koniec pikietaża 29,136), na odcinku o długości 1,301 km w Sulechowie przy ul. Okrężnej.

Średniodobowy ruch kształtował się na poziomie 6393 pojazdów/dobę, z czego znaczną większość stanowiły samochody osobowe (ok. 93%), 4% lekkie samochody ciężarowe. Pozostałe pojazdy, w tym autobusy, motocykle, ciągniki rolnicze, łącznie stanowiły ok. 3%. W porównaniu z rokiem 2010 zaobserwowano spadek ilości pojazdów o ok. 50% (z poziomu 11824 pojazdów/d).

Z uwagi na powyższe stwierdza się, że klimat akustyczny obszaru jest unormowany i niezagrażony przekroczeniem standardów przewidzianych dla obszarów miejskich.

2.1.5. Pole elektromagnetyczne

Zakres i sposób prowadzenia monitoringu promieniowania elektromagnetycznego określony jest rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 listopada 2007 r. w sprawie zakresu i sposobu prowadzenia okresowych badań poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. Nr 221, poz. 1645 z 2007 r.). Zgodnie z ww. rozporządzeniem wartości skutecznych natężeń pól elektrycznych promieniowania elektromagnetycznego dla zakresu częstotliwości od 3 MHz do 300 GHz (dla miejsc dostępnych dla ludności) nie powinny przekraczać 7 V/m.

Najbliżej zlokalizowany punkt pomiaru pola elektromagnetycznego dla terenu objętego opracowaniem znajduje się w Sulechowie (długość geograficzna: 15°37'32,80", szerokość geograficzna: 52°05'09,50"). Składowa elektryczna wynosi < 0,8 – 0,92 V/m, co w przeliczeniu na wartość dopuszczalną wynosi ok. 11,4 – 13,2 %. Na tle innych miast województwa lubuskiego jest to wartość średnia.

2.1.6. Różnorodność biologiczna

Z uwagi na lokalizację, obszar opracowania charakteryzuje się niezbyt zróżnicowaną florą i fauną. Część terenów jest już zagospodarowana, znajdują się na nich rośliny typowe dla trawników (trawy i byliny). Tylko działki 260/1 i 260/2 oznaczone są jako tereny rolne (IV klasa), a działka 263 jako tereny łąkowe (IV klasa).

Największą różnorodnością charakteryzuje się obszar położony na działkach 538, 552/1, 579, 580. Na działce 538 znajduje się ciąg drzew (dęby) rosnących wzdłuż granicy działki. Poniżej licznie występuje roślinność ruderalna, m.in. szczaw polny (*Rumex acetosella* L.), skrzyp polny (*Equisetum arvense*), rdestówka powojowatą (*Fallopia convolvulus* L.), mleczeń polny (*Sonchus arvensis* L.), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium* L.), wiechlina zwyczajną (*Poa trivialis* L.), kupkówka pospolita (*Dactylis glomerata* L.). Na terenach sąsiednich spotkać można brzozy i jarząb pospolity.

Z uwagi na częściową antropogenizację terenu nie występują tu licznie zwierzęta, poza owadami i nielicznymi ptakami (głównie wróble i sikorki).

Teren objęty opracowaniem nie stanowi części korytarza ekologicznego. Nie stwierdzono tu również cennych przyrodniczo gatunków roślin, zwierząt oraz grzybów.

2.1.7. Obszary chronione

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary objęte ochroną prawną. Najbliżej położone zestawiono w tabeli 1.

Tab. 1. Lokalizacja obszarów prawnie chronionych od obszarów opracowania

Obszar	Odległość, km	Obszar	Odległość, km
Rezerwat przyrody Radowice		Użytek ekologiczny – stanowisko listery jajowatej	
1	4,24	1	1,25
2	4,02	2	1,14
3	4,84	3	1,02
4	4,12	4	1,35
5	4,12	5	0,97
Obszary chronionego krajobrazu Rynny Obrzycko-Obrzańskie		Pomniki przyrody	
1	1,42	1	1,03
2	1,19	2	1,09
3	2,02	3	0,25
4	1,32	4	1,15
5	1,29	5	0,88
Natura 2000 Specjalne obszary ochrony Sulechów PLH080043			
1	1,28		
2	1,37		
3	0,48		
4	1,47		
5	1,15		

1 – działki 276 i 275; 2 – działka 196/1,; 3 – działki 538, 552/1, 579, 580; 4 – 260/1, 260/2, 263; 5 – 314/25, 314/20

2.1.7.1. Parki narodowe

Teren opracowania nie znajduje się w obrębie żadnego z ustanowionych w Polsce parków narodowych.

2.1.7.2. Rezerваты przyrody

Na trasie opracowania nie występują rezerваты przyrody.

2.1.7.3. Parki krajobrazowe

Na trasie opracowania występują parki krajobrazowe.

2.1.7.4. Obszary chronionego krajobrazu

Na terenie opracowania nie występują obszary chronionego krajobrazu. Rynny Obrzycko-Obrzańskie oddalone o 1,19-2,02 km to obszar o łącznej powierzchni 23375 ha. Celem jego ustanowienia była ochrona i zachowanie korytarzy ekologicznych rynien terenowych systemu Obrzy i Obrzycy.

2.1.7.5. Obszary Natura 2000

Na terenie opracowania nie występują obszary przynależące do sieci Natura 2000. Położony nieopodal (najbliższa odległość – 0,48 km) specjalny obszar ochrony Sulechów PLH080043 to niewielki (0,13 ha) teren zajmowany przez Nocka dużego *Myotis myotis*. Siedlisko znajduje się na poddaszu kościoła p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego w Sulechowie. Do głównych zagrożeń zalicza się obecność dróg (D01.02), wandalizm (G05.04), działalność antropogeniczna związana z urbanizacją (E06). Wymienia się również zagrożenia mieszane (X). Jednocześnie urbanizacja wskazana jest jako pozytywny aspekt siedliska (E01).

2.1.7.6. Pomniki przyrody

Na terenie opracowania nie występują pomniki przyrody. Najbliżej położone są w odległości ok. 250 m od obszaru zlokalizowanego na działkach nr 328, 552/1, 579, Krężoły.

2.1.7.7. Stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej

Na terenie opracowania nie występują stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej.

2.1.7.8. Użytki ekologiczne

Na terenie opracowania nie występują użytki ekologiczne. Położony w pobliżu (ok. 1 km) użytek ekologiczny stanowi siedlisko przyrodnicze chronionych gatunków mający na celu zachowanie od zniszczenia stanowiska rośliny chronionej - listery jajowatej.

2.1.7.9. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

Na terenie opracowania nie występują zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

2.1.7.10. Siedliska przyrodnicze

Na terenie opracowania nie występują siedliska przyrodnicze.

2.1.7.11. Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Na terenie opracowania nie stwierdzono gatunków roślin, zwierząt jak i grzybów wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej.

2.1.8. Surowce mineralne

Obszar opracowania nie znajduje się w obrębie żadnego złoża surowców mineralnych. W odległości ok. 3,5 znajdują się złoża ropy naftowej: Kije (ID 4927), Kije NW (ID 5507) oraz złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej Sulechów (ID 2344).

2.1.9. Gospodarka wodno-ściekowa i odpadowa

Zaopatrzenie w wodę na obszarze opracowania obejmuje zaopatrzenie zbiorowe. Woda pochodzi z wodociągu komunalnego, obejmującego wsie Krężoły, Obłotne, Kruszynę i Nowy Światorz m. Sulechów. Ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania zlokalizowane jest w północnej części miasta Sulechów (0,6 km w kierunku północnym od obszaru objętego opracowaniem).

Na terenie gminy długość czynnej sieci rozdzielczej wynosi 97,5 km, a w 2015 roku ludność korzystająca z sieci wodociągowej liczyła 9239 os. (ludność korzystająca z wodociągów – 99,1%).

Łączna długość czynnej sieci kanalizacyjnej w roku 2015 wynosiła 46,1 km, a ludność korzystających z sieci kanalizacyjnej wynosiła 41 %.

Na terenie gminy funkcjonuje uporządkowana gospodarka odpadowa. Miejszem zagospodarowania odpadów komunalnych zmieszanych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania są obiekty wchodzące w skład regionalnej instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych tj. obiekty Zakładu Zagospodarowania Odpadów w Zielonej Górze - miejscowość Racula. Selektywna zbiórka odpadów odbywa się w punkcie prowadzonym w imieniu Gminy Sulechów przez spółkę VEOLIA Usługi dla Środowiska S.A. Na terenie gminy funkcjonuje również składowisko odpadów zlokalizowane w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w Nowym Świecie, wyposażonym w sortownię odpadów oraz kompostownię odpadów komunalnych biodegradowalnych.

2.1.10. Antropopresja i geozagrożenia

Na obszarze opracowania nie występują obiekty stwarzające zagrożenie dla środowiska przyrodniczego. W miejscowości Krężołyznajduje się stacja benzynowa.

2.2. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Stan środowiska na obszarach sąsiadujących z terenem opracowania nie odbiega od stanu przedmiotowych obszarów, przedstawionych w punkcie 2.1.

2.3. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Na terenie objętym zakresem MPZPnie stwierdzono występowanieobszarów prawnie chronionych.Nie stwierdzono występowania zjawisk patologicznych i uciążliwych dla środowiska przyrodniczego. Zjawisk takich nie stwierdzono również w odniesieniu do obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w tym:

- parków narodowych,
- rezerwatów przyrody,
- parków krajobrazowych,
- obszarów chronionego krajobrazu,
- obszarów Natura 2000,
- pomników przyrody,
- stanowisk dokumentacyjnych przyrody nieożywionej,
- użytków ekologicznych,
- zespołów przyrodniczo-krajobrazowych,
- ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

2.4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu

Realizacja ustaleń zapisów MPZPnie koliduje z celami ochrony środowiska, ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, bowiem żadna z form ochrony przyrody ustanowionych na w/w szczeblach nie znajduje się w obrębie analizowanego obszaru, ani też w odległości, która mogłaby powodować ewentualne negatywne skutki na stan i ochronę środowiska przyrodniczego.

Projekt miejscowego planu w formie proponowanej przez wnioskodawcę nie przyczyni się do wzrostu oddziaływania na gatunki objęte ochroną, a wymienione w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2016 poz. 2134 z p. zm.), jak również gatunki dziko występujących roślin, gatunki dziko występujących grzybów ani gatunki dziko występujących zwierząt.

2.5. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów

Europejska sieć ochrony przyrody Natura 2000 ma na celu ochronę:

- ekosystemów – poprzez ochronę siedlisk przyrodniczych,
- gatunków roślin,
- gatunków zwierząt (szczególnie ptaków).

Teren objęty opracowaniem znajduje się w obrębie obszarów Natura 2000.

Zbiorcze zestawienie potencjalnych oddziaływań projektowanego zagospodarowania na sąsiednie obszary sieci Natura 2000 zestawiono w tabeli 2.

Tab. 2. Zestawienie oddziaływań środowiskowych planowanych zapisów MPZP nacele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000

ELEMENTY ŚRODOWISKA OBJĘTE ODDZIAŁYWANIEM	RODZAJ ODDZIAŁYWANIA											
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	Skumulowane z urbanizacją	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	pozytywne	negatywne
Siedliska przyrodnicze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gatunki roślin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gatunki zwierząt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Skala oddziaływań: 0 – oddziaływanie nie występuje, + – oddziaływanie występuje

W wyniku analizy stwierdzono, że realizacja założeń projektu zmiany MPZP nie spowoduje oddziaływań negatywnych ani pozytywnych na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów. Wynika to z charakteru przedmiotowej inwestycji, jej zasięgu (lokalny)

Najbliższej zlokalizowany obszar prawnie chroniony to fragment sieci Natura2000 (SOO Sulechów PLH080043), położony ok. 0,48-1,37km od obszaru opracowania.

W wyniku realizacji założeń projektu Planu nie wystąpią oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, a także stałe i chwilowe, wpływające niekorzystnie na tereny i gatunki objęte ochroną w formie obszarów Natura 2000.

2.6. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, skumulowane z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na poszczególne elementy środowiska

Zestawienia prognoz oddziaływań środowiskowych dla projektu zmiany zawiera tab. 3.

Tabela 3. Zestawienie oddziaływań środowiskowych dla obszaru objętego Prognozą

ELEMENTY ŚRODOWISKA OBJĘTE ODDZIAŁYWANIEM	RODZAJ ODDZIAŁYWANIA											
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	Skumulowane z urbanizacją	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	pozytywne	negatywne
Różnorodność biologiczna, rośliny, zwierzęta i siedliska przyrodnicze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ludzie	+	+	0	0	+	0	0	+	0	0	+	0
Woda powierzchniowe i podziemne	0	+	0	0	0	0	0	+	0	0	+	0
Powietrze	0	+	0	0	0	+	0	+	0	0	+	+
Powierzchnia ziemi	+	0	0	0	0	+	+	+	+	0	0	+
Krajobraz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Klimat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zabytki	0	+	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0
Dobra materialne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zależności pomiędzy w/w	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Skala oddziaływań: 0 – oddziaływanie nie występuje, +-oddziaływanie występuje

2.6.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną i siedliska przyrodnicze

Z uwagi na fakt lokalizacji, sposobu zagospodarowania aktualnego i projektowanego należy stwierdzić, że realizacja inwestycji w formie zaproponowanej w projekcie zmiany MPZP zasadniczo nie wpłynie na pogorszenie bioróżnorodności, siedlisk przyrodniczych ani na bytowanie roślin, zwierząt i grzybów.

Obszar oddziaływania jest zagospodarowany, częściowo porośnięty bylinami i roślinnością niską, z występującymi lokalnie dębami i brzoźami.

W celu ochrony terenu przed uszczelnieniem wskazano w zapisach planu konieczność utrzymania powierzchni biologicznie czynnej (10-55%). Nie przewiduje się wycinki drzew. Takowe mogą nastąpić z powodu wyższej konieczności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W trakcie realizacji inwestycji może nastąpić emisja hałasu wynikająca z prac budowlanych – będzie to jednak oddziaływanie krótkotrwałe, przemijające o znikomym znaczeniu.

2.6.2. Oddziaływanie na ludzi

Z uwagi na lokalizację inwestycji, zapisy MPZP będą miały korzystny wpływ na życie i zdrowie ludzi. Zapisy zawarte w projekcie MPZP porządkują przestrzeń i wyznaczają jasne kryteria zagospodarowywania terenów, w tym konieczność podłączenia się do sieci zbiorczych (woda i ścieki).

Z uwagi na zagospodarowanie terenów nie prognozuje się konfliktów społecznych z powodu realizacji ustaleń MPZP.

Projektowane funkcje (mieszkaniowa, usługowa, komunikacyjna) są niezwykle istotne z punktu widzenia rozwoju miast.

2.6.3. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne

Teren opracowania nie znajduje się w pobliżu cieków ani zbiorników wód powierzchniowych ani podziemnych. Jednolite części wód powierzchniowych jak i podziemnych charakteryzują się dobrą jakością, a ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych w ich przypadku nie występuje.

W projekcie planu wskazano konieczność odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej a ścieki powstałe z wód opadowych i roztopowych ze wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej. W dłuższej perspektywie powinno to wpłynąć pozytywnie na stan wód powierzchniowych oraz podziemnych.

2.6.4. Oddziaływanie na powietrze

Realizacja zapisów MPZP nie spowoduje wzrostu zanieczyszczenia powietrza na terenach objętych analizą. W projekcie planu zakazano stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska. Wskazano przeznaczenie gazów do celów grzewczych. Dopuszczono pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

Podobnie jak w przypadku wód powierzchniowych i podziemnych, tak i powietrze atmosferyczne jest w sposób dostateczny chronione w zapisach projektu MPZP. Obszar oddziaływania ogranicza się do terenu opracowania.

2.6.5. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi

Realizacja inwestycji nie przyczyni się do pogorszenia jakości gleb na tym obszarze. Wynika to m.in. z faktu obecnego zagospodarowania terenu i jego usytuowania w centrum miasta. Tereny objęte opracowaniem są już zagospodarowane, a w projekcie planu, w zależności od rodzaju użytkowania nakazano zachowanie powierzchni biologicznie czynnej 10-55%.

Obszar oddziaływania ogranicza się do terenu opracowania.

2.6.6. Oddziaływanie na krajobraz

Zapisy Planu nie wpływają negatywnie na krajobraz. W zapisach brak jest możliwości utworzenia dominanty architektonicznej, a całość spójnie komponuje się z istniejącą już miejską tkanką.

2.6.7. Oddziaływanie na klimat

Nie stwierdzono, aby projektowane zapisy Planu miały wpływ na klimat (m.in. z uwagi na charakter i skalę przedsięwzięcia). W projekcie planu wskazano zaopatrzenie w indywidualnych źródeł ciepła, przy wykorzystaniu paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza. Dodatkowo dopuszczono pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projektowana inwestycja nie przyczyni się również do zakłócenia klimatu akustycznego.

2.6.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Nie stwierdzono, aby projektowane zapisy Planu miały wpływ na zasoby naturalne (brak takowych na projektowanym obszarze).

2.6.9. Oddziaływanie na zabytki

Obszar objęty planem miejscowym w całości zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechów, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 58 i stanowiska archeologicznego numer 24 Sulechów – miasto (AZP-59-15/40).

Nie stwierdzono, aby projektowane zapisy Planu miały negatywny wpływ na zabytki. Utrzymanie charakteru obiektów, ich wyglądu oraz dobrego stanu przyjąć należy za oddziaływanie pozytywne.

2.6.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Realizacja zapisów MPZPnie wpłynie negatywnie na dobra materialne.

2.6.11. Zależności pomiędzy elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy

Nie stwierdzono występowanie zależności pomiędzy w/w elementami środowiska.

3. Przyjęte rozwiązania i proponowane rozwiązania alternatywne

3.1. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów

Głównym celem rozwoju zagospodarowania przestrzennego terenu objętego projektem planu jest jego rozwój ze szczególnym uwzględnieniem walorów przyrodniczych i kulturowych, tworzenie podstaw zrównoważonego i przyjaznego rozwoju. W związku z czym jako podstawę planowania, przyjęto zasady ekorozwoju, czyli trwałego przyrodnicze i zróżnicowanego rozwoju, jako stałego procesu zabezpieczającego potrzeby społeczeństwa, związane z przyrodniczymi warunkami zamieszkania. Przy formułowaniu zasad gospodarowania przestrzenią, uwzględniono przyrodnicze powiązania obszaru objętego opracowaniem z otoczeniem.

W świetle powyższych faktów przyjęto następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- U/MN – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- U/M – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- U – teren zabudowy usługowej;
- KDD – tereny publicznej drogi dojazdowej;
- KX – teren ciągu pieszego;
- WS – teren wód powierzchniowych.

Uwzględniając zasady ochrony środowiska MPZP wskazuje na konieczność wypełnienia wymagań w zakresie ochrony przyrody i środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi. W szczególności dotyczy to zachowania prawnie chronionych gatunków roślin i zwierząt w obszarach ich występowania oraz zakazu realizacji inwestycji, które mogą spowodować pogorszenie stanu

środowiska, a w szczególności mogą znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów chronionych, naruszać zakazy w nich obowiązujące, lub znacząco negatywnie oddziaływać na siedliska przyrodnicze, chronione gatunki roślin, zwierząt lub grzybów, lub ich siedliska.

Należy zauważyć, że obszar objęty opracowaniem jest już w większości zagospodarowany, a objęcie planem ma charakter porządkujący. Ponieważ część terenu obejmuje obszar zabudowy mieszkaniowej, wprowadzono zakaz przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych (na terenach oznaczonych symbolem U/MN i U/M – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; dla obszarów oznaczonych na rysunku planu MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Wprowadzono również zakaz lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Odnośnie ogrzewania budynków, zakazano stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych powinno się odbywać na zasadach przyjętych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

Nie ustanowiono szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Z uwagi na fakt, że część terenu objęta jest ochroną konserwatorską (zabytkowy zespół urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechów, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 58 i stanowisko archeologiczne numer 24 Sulechów – miasto o numerze AZP-59-15/40), wprowadzono ochronę osi widokowych w kierunku kościoła i parku, poprzez zachowanie istniejących budynków w obecnej ich formie tj. zachowanie linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości i kąta nachylenia połaci dachowych. Nakazano dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie skali i bryły.

Dla budynku wpisanego do rejestru zabytków określono zasady ochrony uwzględniające w szczególności:

- zachowanie historycznej formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznej od strony przestrzeni publicznej,
- utrzymanie zabytku w dobrym stanie technicznym,
- w przypadku daleko posuniętych przekształceń, przywrócenie historycznego wyglądu elewacji co najmniej pod względem rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych,
- dopuszczenie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej jedynie pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy.
- Zakaz ocieplania elewacji frontowych wykończonych cegłą licową, a także posiadających detale architektoniczne,
- zakaz lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten na elewacji widocznej od strony przestrzeni publicznej.

Przewidziano zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, w zależności od przeznaczenia terenu na poziomi: dla obszaru U/MN – 50%, U/MN – 55%, U/M – 10%, U – 50%.

Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

W obszarze objętym opracowaniem wskazano konieczność zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.

Ścieki bytowo-gospodarcze powinny być zgodnie z projektem planu odprowadzane do sieci kanalizacyjnej, dopuszczono budowę zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ścieki powstałe z wód opadowych i roztopowych ze wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustalono dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej

W zakresie zaopatrzenia w ciepło wskazano zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw proekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza. Wskazano możliwość zasilania z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną ustalono zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów stałych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja ustaleń zapisów projektu MPZP nastąpi w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i będzie opierała się o odpowiednie rozwiązania dotyczące ograniczenia emisji zanieczyszczeń i hałasu, prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, ochrony gleb i gruntów itp. Zapewni to jednocześnie właściwy rozwój nadrzędnego elementu środowiska, jakim jest Człowiek.

Z przedstawionego opracowania wynika, że:

- analizowany obszar jest przydatny dla rozwoju funkcji użytkowych przewidzianych w projekcie MPZP,
- w zbadanym obszarze nie występują nieznaczne ograniczenia wynikające z ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska,
- w zbadanym obszarze nie stwierdza się konieczności stosowania ograniczeń wynikających z ochrony zasobów środowiska.

Stan środowiska na analizowanym obszarze aktualnie jest pozytywny – nie wykazuje zanieczyszczeń powietrza, wód, gleb i gruntów, emisji hałasu i promieniowania elektromagnetycznego.

Inwestycje projektowane w analizowanym rejonie nie spowodują istotnych zmian w środowisku. Rozważając całokształt uwarunkowań przyrodniczych można stwierdzić brak przeciwwskazań do uchwalenia projektowanego MPZP.

3.2. Propozycje rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru (albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy)

Proponowane zapisy MPZP, w tym wykorzystanie terenów pod lokalizację obiektów zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowo-mieszkaniowej, zabudowy usługowej, publicznej drogi dojazdowej, ciągu pieszego, wód powierzchniowych wydają się być prawidłowym rozwiązaniem sposobu zagospodarowania przedmiotowego obszaru. Wynika to głównie z charakteru obszaru oraz

konieczności unormowania rozwoju miasta. Podkreślić należy, że większość terenów jest już zagospodarowana, a zapisy planu porządkują układ przestrzenny.

Pod względem oddziaływania na środowiska zaproponowany sposób zagospodarowania wydaje się być najkorzystniejszy (część obszaru pozostaje powierzchnia biologicznie czynną), jest również uzasadniony pod względem ekonomicznym i praktycznym (modernizacja i rozbudowa zabudowy mieszkaniowej). Część terenu przewidziana jest również jako obiekty infrastrukturalne (drogi) oraz teren wód powierzchniowych (rów melioracyjny).

Alternatywne rozwiązanie, polegające na pozostawianiu terenu objętego opracowaniem bez perspektyw rozwojowych, będzie krokiem nieracjonalnym, a wręcz szkodliwym. Zrównoważony rozwój obszarów powinien gwarantować współistnienie człowieka i przyrody, gdzie - wskutek symbiozy - zarówno ludzie, jak i pozostałe komponenty środowiska czerpią zyski, a przynajmniej - nie tracą na tej koegzystencji. Biorąc pod uwagę całokształt uwarunkowań, przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obecnie zaproponowanej formie uważa się za najlepsze rozwiązanie z punktu widzenia lokalizacji obszaru i sposobu jego zagospodarowania. W związku z tym, nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych dla tego dokumentu.

W opracowaniu Prognozy wykorzystano aktualnie obowiązujące ustawy i rozporządzenia, dostępną literaturę z tego zakresu, materiały o stanie środowiska, wywiad lokalny, a także - wiedzę i doświadczenie autorów opracowania. Przy wykonywaniu pracy nie napotkano na zasadnicze trudności uniemożliwiające jej wykonanie.

4. Podsumowanie

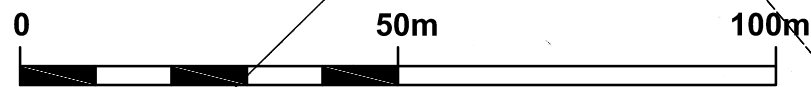
W świetle przeprowadzonej analizy nie stwierdzono negatywnego oddziaływania na środowisko zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecny sposób użytkowania terenu jest zgodny z jego historią, a proponowane zmiany są naturalną kontynuacją działalności osadniczej na tych terenach.

Realizacja planu porządkuje planistycznie zastaną przestrzeń, pozostawiając jednocześnie część terenu jako powierzchnię biologicznie czynną. Projektowane zapisy porządkują użytkowanie przestrzeni. Wskazano, że właściwym kierunkiem rozwoju będzie zrównoważony (proekologiczny) rozwój, polegający na racjonalnym gospodarowaniu zasobami przyrody.

Należy zwrócić uwagę, że wszystkie prowadzone działania powinny odbywać się z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami i należytą kontrolą (zarówno środowiskową jak i budowlaną), co przyczyni się do minimalizowania zagrożenia i wystąpienia niepożądanych dla środowiska przyrodniczego skutków.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KRĘŻOŁY I CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM 1 MIASTA SULECHÓW

SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia

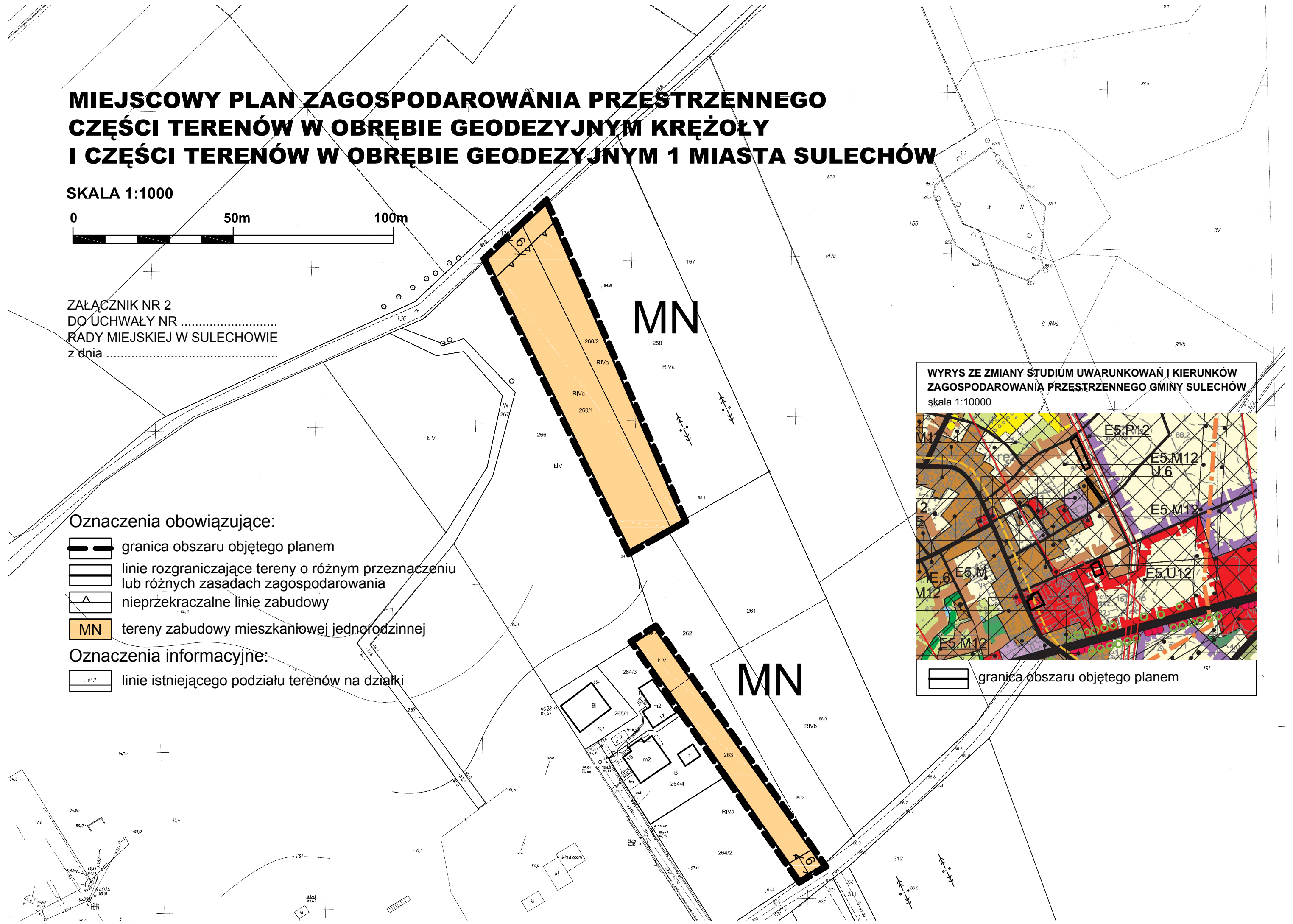
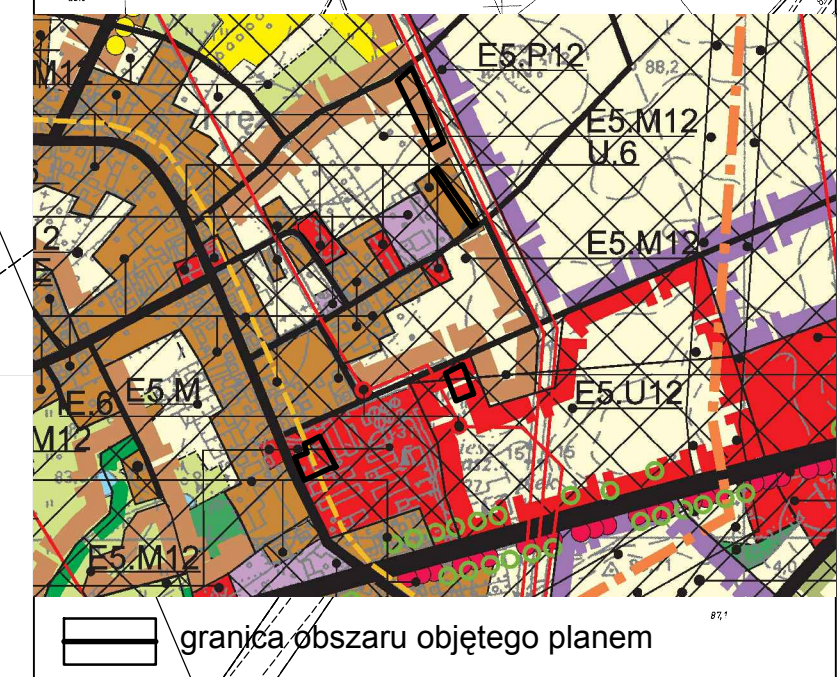
Oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Oznaczenia informacyjne:

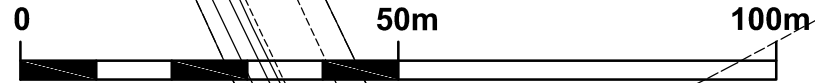
- linie istniejącego podziału terenów na działki

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KRĘŻOŁY I CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM 1 MIASTA SULECHÓW


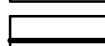
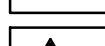


SKALA 1:1000



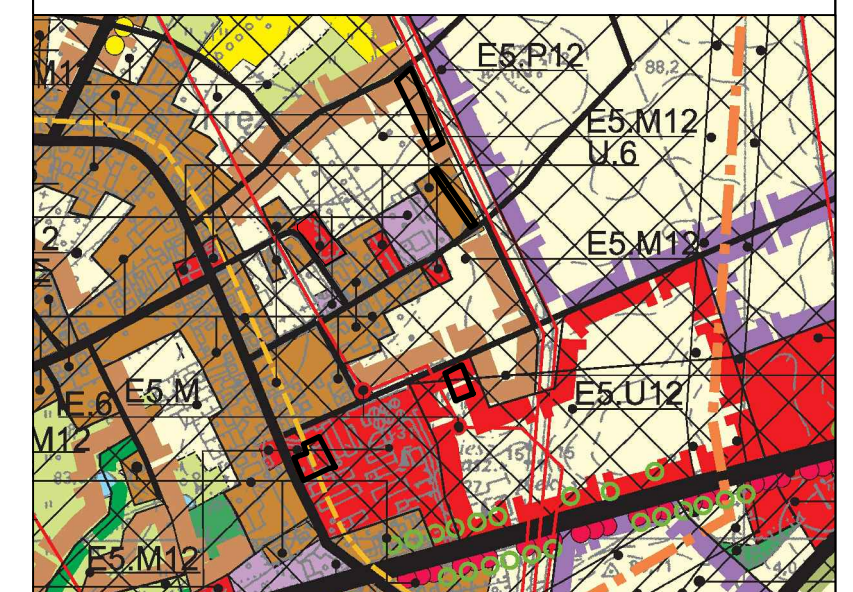
ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia

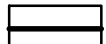


Oznaczenia obowiązujące:

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  obowiązująca linia zabudowy
-  teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej
-  budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków

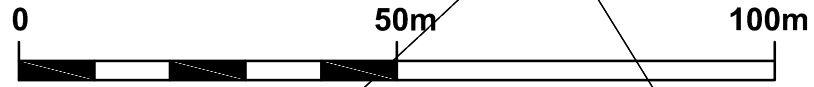
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW
skala 1:10000



 granica obszaru objętego planem

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBREBIE GEODEZYJNYM KRĘŻOŁY I CZĘŚCI TERENÓW W OBREBIE GEODEZYJNYM 1 MIASTA SULECHÓW

SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia.....



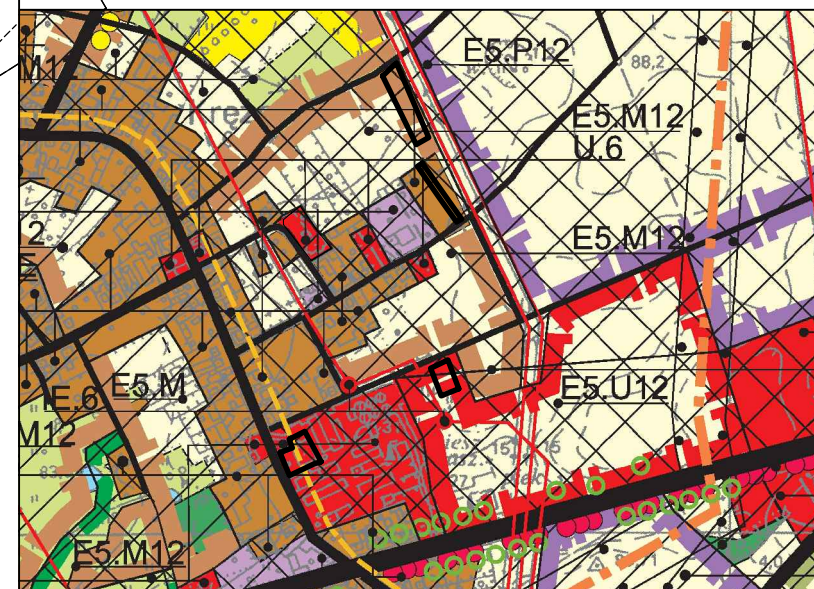
Oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren zabudowy usługowej

Oznaczenia informacyjne:

- linie istniejącego podziału terenów na działki

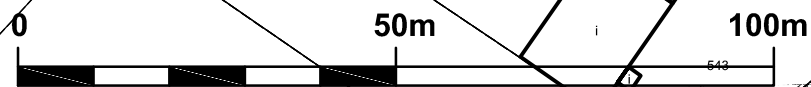
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW
skala 1:10000



- granica obszaru objętego planem

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KRĘŻOŁY I CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM 1 MIASTA SULECHÓW

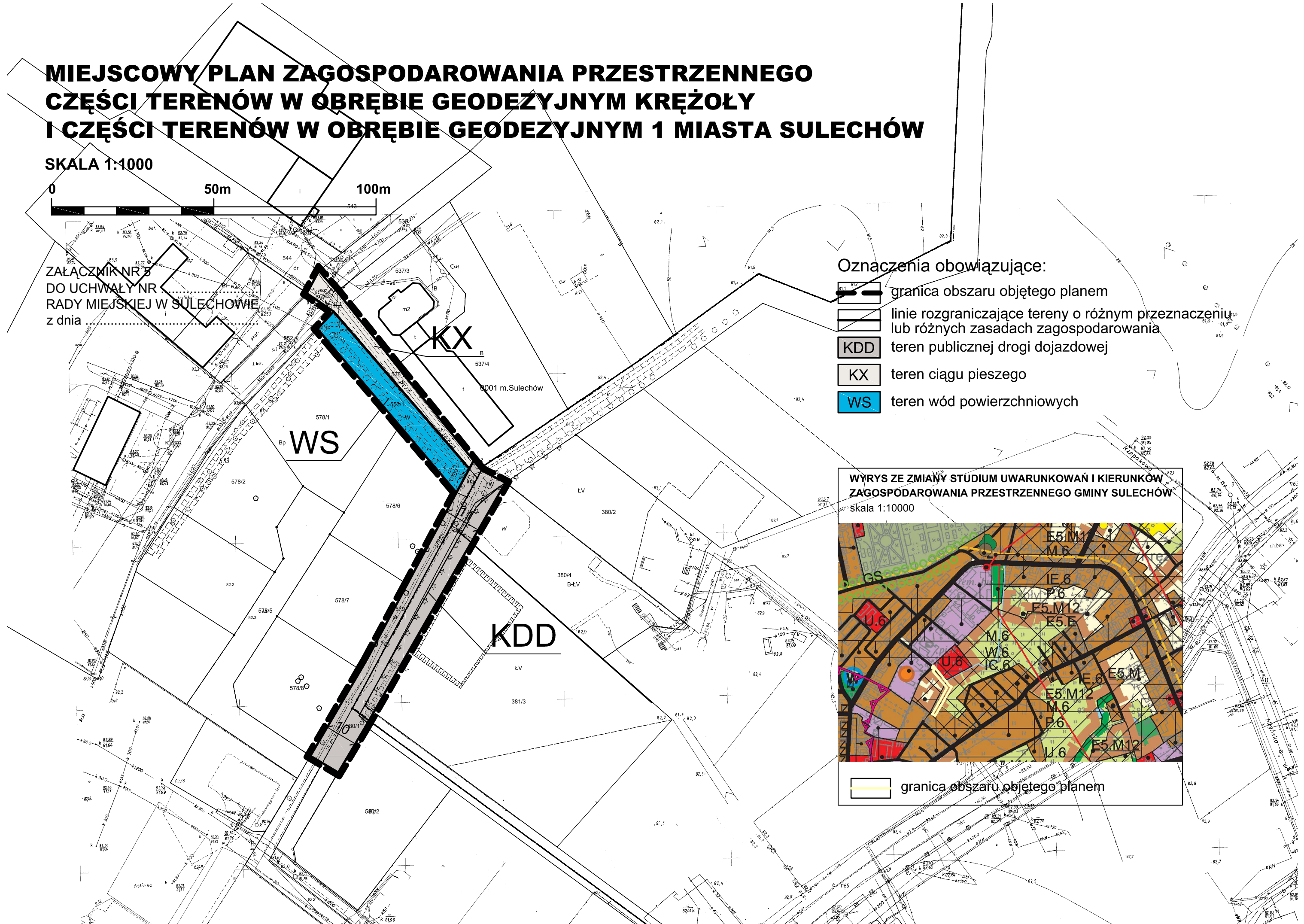
SKALA 1:1000



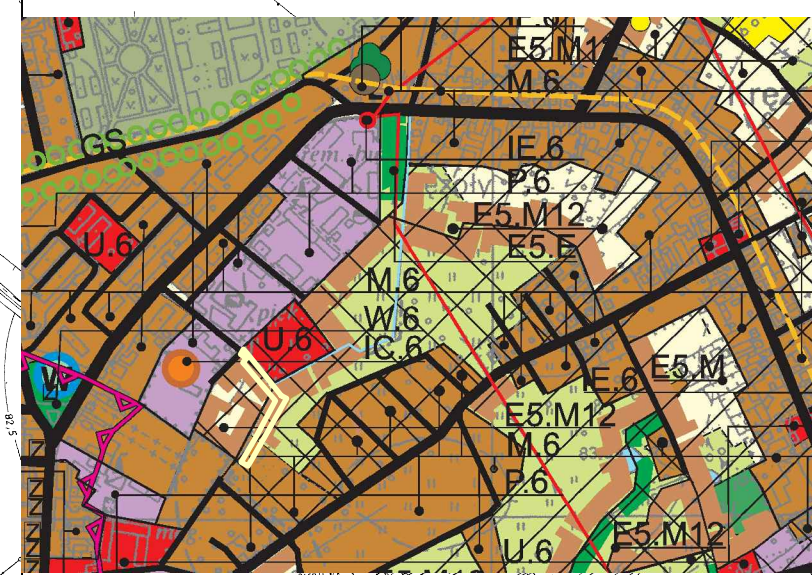
ZALĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia

Oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- KDD teren publicznej drogi dojazdowej
- KX teren ciągu pieszego
- WS teren wód powierzchniowych



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



- granica obszaru objętego planem