



BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
87-100 Toruń ul. Długa 44, t/f 56-6522041, NIP 956 160 76 49 buia@poczta.onet.pl

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

---

**GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI**  
DLA CZĘŚCI OBRĘBU KARSKI, CZEKANÓW

Opracowanie:  
mgr Joanna Dokurno

styczeń 2021

## SPIS TREŚCI

1. Wstęp .....	3
1.1. Podstawa prawna .....	3
1.2. Powiązania opracowania z innymi dokumentami .....	3
2. Cel, zakres i metody opracowania .....	4
2.1. Cel .....	4
2.2. Zakres .....	4
2.3. Metoda .....	4
3. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska obszaru objętego projektem planu .....	5
3.1. Ogólna charakterystyka terenu .....	5
a. Rzeźba terenu .....	6
b. Warunki geologiczne, glebowe i surowce .....	6
c. Sieć hydrograficzna .....	6
d. Warunki klimatyczne, aerosanitarne i akustyczne .....	9
e. Fauna i flora .....	9
f. Walory krajobrazowe i kulturowe .....	10
g. Infrastruktury technicznej .....	10
3.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu .....	11
3.3. Istniejące problemy i cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu .....	11
3.4. Powiązania z dokumentami nadrzędnymi istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu .....	12
a. Dokumenty o znaczeniu międzynarodowym: .....	12
b. Dokumenty o znaczeniu krajowym: .....	12
c. Dokumenty o znaczeniu regionalnym: .....	14
3.5. Przewidywane znaczące oddziaływania na obszar Natura 2000 oraz na środowisko .....	14
4. Ocena uwarunkowań istotnych ze względu na realizację projektu planu .....	17
5. Ustalenia planu .....	17
6. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko. możliwości i sposoby ich ograniczenia, zapobiegania i kompensacji. ....	22
6.1. Wpływ na różnorodność biologiczną .....	23
6.2. Wpływ na zdrowie ludzi .....	23
6.3. Wpływ na faunę i florę .....	24
6.4. Wpływ na wody .....	24
6.5. Wpływ na jakość powietrza .....	25
6.6. Wpływ na klimat .....	25
6.7. Wpływ na powierzchnię terenu .....	25
6.8. Wpływ na krajobraz .....	26
6.9. Wpływ na zasoby naturalne .....	26
6.10. Wpływ na zabytki .....	26
6.11. Wpływ na dobra materialne .....	26
6.12. Wpływ na obszary Natura 2000 .....	26
7. Rodzaje przewidywanego oddziaływania .....	26
8. Analiza możliwych rozwiązań alternatywnych .....	27
9. Ograniczanie wpływu i kompensacja działań .....	28
10. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu .....	28
11. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko .....	29
12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym .....	29

## **1. WSTĘP**

### **1.1. Podstawa prawna**

Opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko wynika z przepisów Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

Procedurę prawną rozpoczęła Uchwała Rady Gminy Nr XII/177/2019 z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/334/2009 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski dla działek Nr 48/4, 49, 50, 52, 58, 59/2, 60, 61 położonych w obrębie geodezyjnym Karski oraz działek Nr 398, 399, 400, 401, 402 położonych w obrębie geodezyjnym Czekanów.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2004r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2020 poz. 293 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn.zm.)
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze ( t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (t.j. Dz.U z 2020 poz. 310 z późn.zm. )
- Ustawa z 1 lipca 2011 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U z 2020 poz. 1439 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. (Dz.U.2019.1839).
- 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.2019.1311)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014, poz. 112)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014 r., poz. 1348)

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

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

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego
- Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Wielkopolskiego
- Aktualizacją Programu Ochrony Środowiska gminy Ostrów Wielkopolski
- Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej
- Planu gospodarczego wodami na obszarze dorzecza rzeki Odry

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

### **2.1. Cel**

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

### **2.2. Zakres**

Zakres opracowania obejmuje elementy ujęte w art. 51 i 52 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.):

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

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

- uwzględnić programy naprawcze zawarte w „Programie ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM10, PM2,5 oraz B(a)P”
- wpływ na jednolite części wód powierzchniowych i podziemnych,
- wpływ na warunki hydrogeologiczne i sposoby zapobiegania i ograniczania oddziaływania
- aktualny stan zagospodarowania obszaru i ocenić walory przyrodnicze
- wpływ zmiany planu miejscowego na klimat i krajobraz,

Zakres i stopień szczegółowości prognozy uzgodniono z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Ostrowie Wielkopolskim
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Poznaniu

### **2.3. Metoda**

Prognozę przygotowano w oparciu o metody polegające na szczegółowej analizie potencjalnego wpływu poszczególnych zapisów planu na środowisko. Analizowano zapisy dotyczące projektowanego przeznaczenia terenów, sposobu zagospodarowania i zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego z uwzględnieniem stanu i zagrożeń dla środowiska oraz uwarunkowań

fizjograficznych terenu. Ocena przewidywanego oddziaływania na środowisko, wynikająca z wyżej wymienionych zapisów, została dokonana poprzez prognozowanie zmian w poszczególnych elementach środowiska. W prognozie dokonano określenia rodzaju, okresu trwania i znaczenia oddziaływania.

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

#### 3.1. Ogólna charakterystyka terenu

Analizowany teren znajduje się na pograniczy dwóch obrębów geodezyjnych: Karski i Czekanów, w gminie Ostrów Wielkopolski, w województwie wielkopolskim. Obszar obejmuje działki nr 49, 50, 51, 52, 61/3, 61/2, 61/1, 54/4, 59/3, 58, 60, 48/7, 390, 394/2, 395/2, 397/2, 397/1, 395/1, 396/1, 398/1, 398/4, 48/12, 48/11, 48/9, 48/15, 48/16, 48/20, 48/18, 399/2, 401/2, 402/2, 402/1, 413/1, 412/1.

Granice wyznaczają od południa- granica działek nr 49, 50, 61/3, 61/2, 61/1, od wschodu- ul. Kaliska (droga krajowa nr 25), od północy- tereny pokolejowe, granica działek nr 48/7, 390, 394/2, od zachodu- granica działek nr 59/4, 62. Sąsiedztwo terenu stanowią pola uprawne, zabudowa mieszkaniowa i usługowa, obwodnica miasta Ostrów Wielkopolski, rzeka Ołobok, zbiornik wodny Glinianka. Teren znajduje się ok. 140m. od granic miasta Ostrów Wielkopolski. Obecnie na terenie znajdują się dwa przedsiębiorstwa: Nijhof-Wassink (dealer samochodów ciężarowych Volvo i Reanult Tracks) oraz Insstal (usługi w zakresie produkcji konstrukcji stalowych). Pozostałe tereny stanowią pola uprawne. Zakłady obsługiwane są poprzez drogę dojazdową skomunikowaną z drogą krajową nr 25.

Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/334/2009 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Wielkopolski dla działek Nr 48/4, 49, 50, 52, 58, 59/2, 60, 61 położonych w obrębie geodezyjnym Karski oraz działek Nr 398, 399, 400, 401, 402 położonych w obrębie geodezyjnym Czekanów.



	Plan miejscowy z 2009r.	Projekt zmiany planu
Przeznaczenie terenu	MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN/U- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe	UP- zabudowa usługowa i produkcji MNU- zabudowa mieszkaniowo-usługowa E- infrastruktura techniczna elektroenergetyki

	UC- obiekty handlowe o pow. Sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> ZP- zieleń urządzona KDW, KDD- tereny komunikacyjne	K- infrastruktury technicznej kanalizacji WS- wody powierzchniowe KDD, KDW- tereny komunikacyjne
Powierzchnia biologicznie czynna	MN- 45% MN/U- 35% UC- 15%	UP- 10% MNU- 30% E, K- 30%
Wysokość zabudowy	MN, MN/U- 12m UC- 25m	UP- 30m MNU- III kondygnacje

#### a. Rzeźba terenu

Zgodnie z podziałem Polski na mezoregiony fizycznogeograficzne wg Kondrackiego obszar gminy należy do prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Niziny Środkowopolskie, makroregionu Nizina Południowowielkopolska, mezoregionu Wysoczyzna Kaliska. Tereny gminy nie posiadają dużych deniwelacji terenu. Wysokości względne pomiędzy dnami dolin a kulminacjami płatów wysoczyznowych są niewielkie i wynoszą od 20m do 60m. Analizowany teren znajduje się na wysokości ok. 124-128m n.p.m.

#### b. Warunki geologiczne, glebowe i surowce

Gmina pod względem geologicznym położona jest w obrębie Monokliny Przedsudeckiej, gdzie podłoże zbudowane jest ze skał permsko – mezozoicznych: piaskowców i itów jury dolnej (liasu), mułowców jury środkowej (doggeru) oraz wapieni i margli jury górnej (malmu), które zalegają niezgodnie na pofałdowanych utworach paleozoicznych. Większa część gminy położona jest w strefie występowania piasków i żwirów wodnolodowcowych stadiau mazowiecko-podlaskiego zlodowacenia środkowopolskiego. W dolinie Ołoboku w osady te włożone są młodsze mułki, piaski i żwiry, związane z holocenią działalnością tej rzeki. Na analizowanym terenie występują piaski żwirowate o genezie rzecznej. Miąższość osadów czwartorzędowych w obrębie struktury dolinnej osiąga od 130 m do około 200 m. Osady trzeciorzędowe, zalegające pod czwartorzędowymi, zbudowane są w górnej części z itów, mułków i piasków młodszego neogenu, a niżej z itów, mułków, mułowców, węgla brunatnych oraz piasków z przerostami węgla, piaskowców i żwirów. Na analizowanym terenie nie występują surowce naturalne. Teren opada w kierunku południowym.

#### c. Sieć hydrograficzna

Gmina Ostrów Wielkopolski leży na pograniczu dorzeczy Odry i Warty. Północna część gminy należy do dorzecza Warty. Głównymi ciekami wody z tego obszaru jest płynący równoleżnikowo Ołobok (5,7km) i jego dopływy - Niedźwiada i Struga Ostrowska. Pozostała część gminy leżąca na zachód od miasta należy do dorzecza Odry. Obszar objęty planem należy do zlewni Warty. Największym ciekim jest dopływ Baryczy – Kuroch, który płynie w kierunku północnym. Ołobok i Kuroch są ciekami III rzędu. Do wód powierzchniowych na terenie gminy Ostrów należą również wody stojące, stawy oraz rowy. Przez analizowany obszar nie przepływają ciekami wodne, ale znajdują się tu urządzenia melioracji wodnych. Obszar opracowania położony jest w zasięgu zlewni jednolitej części wód powierzchniowych JCWP oznaczonej symbolem RW600017184429 „Ołobok do Niedźwiady”. Najnowsze badania przeprowadzone były w 2019r. („Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu”). Klasa elementów biologicznych –V, klasa elementów fizykochemicznych – potencjał poniżej dobrego, klasa elementów chemicznych – stan poniżej dobrego. Potencjał ekologiczny i ogólny stan jcwp oceniono jako zły. Stąd celem środowiskowym dla tej jednolitej części wód powierzchniowych jest dążenie uzyskania stanu ekologicznego co najmniej dobrego.

Gmina Ostrów Wielkopolski oraz częściowo obszar opracowania położone są w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 310 „Dolina kopalna rzeki Ołobok” o powierzchni ok. 19,6 km<sup>2</sup>, w utworach czwartorzędowych. Szacunkowy zasób dyspozycyjny to 21 tys. m<sup>3</sup>/dobę. W







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

Według regionalizacji klimatycznej R. Gumińskiego gmina Ostrów Wielkopolski położona jest w obrębie Dzielnicy Łódzkiej, która stanowi strefę przejściową między nizinami a Wyżyną Małopolską. Z kolei według regionalizacji klimatycznej przedstawionej przez A. Wosia gmina znajduje się w Regionie Południowowielkopolskim (R-XVI). Kraina ta charakteryzuje się stosunkowo korzystnymi warunkami klimatycznymi. Średnia temperatura powietrza waha się od 7-8oC. Wiosny i lata są wczesne i ciepłe, zimy łagodne z nietrwałą pokrywą śnieżną, zalegającą około 50 – 60 dni. Okres wegetacyjny trwa średnio około 210 - 220 dni. Charakterystyczna dla tej strefy jest także dość duża liczba dni pochmurnych około 120 – 130 dni w roku. Dni pogodnych rejestruje się tu około 50 - 60. Liczbę dni z przymrozkami jest ocenia się na od 105 do 118, natomiast mroźnych – na od 30 do 50. Roczne sumy opadów wahają się od 500 do 600mm.

Klimat lokalny gminy charakteryzują pomiędzy użytkowanymi rolniczo obszarami wysoczyzny morenowej, a wilgotnymi zajętyymi przez użytki zielone oraz dolinę rzeki Ołobok i mniejszymi dolinkami bocznymi. Obniżenia dolinne przyczyniają się do występowania mgieł, zastoisk chłodnego powietrza i inwersji temperatur. Zjawiska podwyższonej wilgotności powietrza oraz większej częstotliwości występowania mgieł i zamgleń towarzyszą również płytko występującym wodom gruntowym, podmokłościom i stawom.

Zgodnie z regionalnymi badaniami Ostrowa Wielkopolskiego (Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2019) została zaliczona do klasy A, w odniesieniu do badanych stężeń dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenków azotu, tlenku węgla, benzenu i ozonu oraz zawartego w pyłe ołowiu, kadmu, arsenu i niklu oraz zanieczyszczenie pyłem PM<sub>2,5</sub>. Ocena zawartości benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM<sub>10</sub> zadecydowała o zaliczeniu strefy do klasy C wynika z przekroczenia poziomów docelowych.

Na lokalne warunki aerosanitarne wpływ mają głównie zanieczyszczenia komunikacyjne pochodzące z dróg oraz prowadzona działalność rolnicza. Wpływ na stan atmosfery ma również emisja powierzchniowa związana z tzw. niską emisją z sąsiednich terenów mieszkaniowych. Zanieczyszczenia te gromadzą się wokół miejsc ich powstawania. Teren znajduje się w otwartej przestrzeni pozbawionej zwartej zabudowy i terenów leśnych. Jest to teren dobrze przewietrzany.

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

Obszar gminy cechuje się krajobrazem rolniczym przekształconym, położonym przy ważnych szlakach komunikacyjnych oraz węźle komunikacyjno-usługowo-produkcyjnym, jakim jest Ostrów Wielkopolski. Dominuje roślinność uprawiana na terenach rolniczych, ale również występuje roślinność synantropijna, zarówno segetalna, jak i ruderalna. Wśród roślinności segetalnej występują: palusznik nitkowaty, sporek polny i chwastnica jednostronna, a na żyzniejszych obszarach – żółtlica drobnokwiatowa i włośnica sina oraz szczawik żółty i komosa wielonasienna, uprawom zbożowym dodatkowo towarzyszą m. in.: chaber bławatek, mak polny i wyka czteronasienna, przy czym często pojawia się również miotła zbożowa i tomka oścista. Wśród roślinności ruderalnej najczęściej spotykane są: pokrzywa żegawka i pospolita, ślaz zaniedbany, serdecznik pospolity oraz łopian większy, wrotycz pospolity, krwawnik pospolity, babka lancetowata oraz wiele innych. Zadrzewienia śródpolne, przydrożne i przywodne szczególnie o charakterze pasowym, spełniają na obszarach użytkowanych rolniczo funkcję zabezpieczającą przed procesami erozyjnymi, ale także funkcję krajobrazowo-estetyczną i ekologiczną, korzystnie wpływając na mikroklimat oraz walory użytkowe środowiska rolniczego. W zadrzewieniach przeważają takie gatunki drzew jak grusza, topole, wierzby, kasztanowce, jesiony oraz olsze czarne. Najcenniejsze gatunki roślin na obszarze opracowania występują w rezerwacie „Dąbrowa koło Biadek Krotoszyńskich”, a także wzdłuż rzek Ołobok i Kuroch i ich dopływów. Oprócz zieleni naturalnej istotne znaczenie dla krajobrazu gminy Ostrów Wielkopolski ma zieleń urządzona występująca w parkach wiejskich towarzysząca zabudowaniom podworskim i folwarcznym oraz na terenach zabytkowych cmentarzy. Fauna Ostrowa Wielkopolskiego jest typowa

dla krajobrazu nizinnego Polski. Na terenach leśnych i rolnych występują jelenie, daniiele, sarny i dziki. Z ssaków drapieżnych do pospolitych należą: łasica, tchórz i lis, rzadszymi są: borsuk, kuna leśna i wydra. Z nietoperzy pospolicie występują gacek brunatny i borowiec wielki. W gminie oprócz pospolitych gatunków ptaków, takich jak szpak, wróbel, myszołów zwyczajny czy jastrząb, można spotkać pustułkę oraz kanię czarną i rdzawą. Z ptaków wodnych występują tu: kaczka krzyżówka, głowienka i łyska, a także koloniami gnieźdząca się mewa śmieszka. Wielkopolska jest regionem o dużym bogactwie fauny podlegającej dynamicznym przemianom, a z racji położenia jest też miejscem, gdzie znajdują się szlaki migracyjne i ostoje wielu gatunków ptaków i ssaków. Najbardziej wartościowym obszarem na terenie gminy, pod względem faunistycznym są obszary Natura 2000 PLB 300007 „Dąbrowy Krotoszyńskie” (obszar ptasi), oraz PLB 300002 „Uroczyska płyty Krotoszyńskiej” (obszar siedliskowy).

#### **Lokalne uwarunkowania przyrodnicze**

Na terenie występują ekosystemy: polny (w północnej części terenu) i łąkowy (w południowej części terenu). W miejscach obniżen terenowych w sąsiedztwie Ołoboku występuje zieleń typowo łąkowa, szuwarowa. Tereny wyżej położone wykorzystywane są pod uprawę. Nielicznie występują zadrzewienia, głównie wierzba. Roślinność porastająca brzegi ciek jest uboga pod względem bioróżnorodności, co wpływa na zmniejszenie wartości przyrodniczej terenów podmokłych znajdujących się w granicach opracowania.

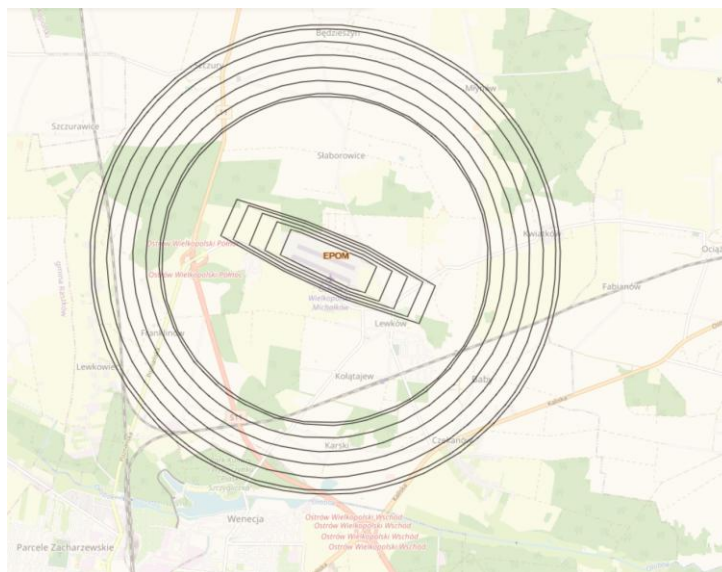
Faunę poza ptactwem reprezentują m.in. mniejsze gryzonie i owady, lisy i zające. Korytarzem ekologicznym przemieszczania się zwierząt jest ciek wodny, rowy melioracyjne oraz tereny zieleni towarzyszące wodzie. W jego pobliżu można spodziewać się obecności zwierząt wilgociolubnych. Nie zaobserwowano siedlisk podlegających ochronie oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową.

#### **f. Walory krajobrazowe i kulturowe**

Analizowane tereny charakteryzują się małą wartością krajobrazową. Krajobraz jest typowo rolniczy z dominacją terenów upraw rolnych. Charakterystycznym akcentem jest istniejąca zabudowa produkcyjno-usługowa. Teren znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych.

#### **g. Infrastruktury technicznej**

Przez teren objęty opracowaniem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia oraz gazociągi wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 500. W Michałkowie znajduje się cywilne lotnisko. Analizowany teren znajduje się w obszarach ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk. Dopuszczalna wysokość zabudowy może wynosić w części północnej 220m, w części południowej 243m.



Rysunek 2 Powierzchnie ograniczające przeszkody, na postawie mapy z [www.ulc.gov.pl](http://www.ulc.gov.pl)

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

Pozostawienie obecnej funkcji terenu nie spowodowałoby znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. W przypadku braku zmiany planu miejscowego teren rozwijałby się w oparciu o ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Realizacja zmiany planu miejscowego ma na celu zwiększenie wykorzystania potencjału miejsca, stworzenie nowych miejsc pracy i wzrost dochodów gminy w oparciu o podatki bez jednoczesnego narażania mieszkańców na uciążliwości.

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

Do istotnych problemów ochrony środowiska zaliczyć należy emisję zanieczyszczeń do powietrza, skażenie gleb, zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, zmiany klimatyczne i akustyczne oraz degradację bioróżnorodności.

Z uwagi na charakter terenu i jego otoczenia zagrożenia dla poszczególnych komponentów środowiska są zróżnicowane. Zagrożenie dla jakości powietrza związane jest z emisją zanieczyszczeń pochodzących z urządzeń grzewczych i bliskość szlaków komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu. Zagrożeniem dla terenów położonych przy drogach może być pogorszenie stanu technicznego ich nawierzchni lub wzrost natężenia ruchu komunikacyjnego. Zanieczyszczenie wód oraz skażenie gleb wiąże się przede wszystkim z przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu lub nieprawidłowe przechowywanie odpadów niebezpiecznych i środków chemicznych. Szczególnie istotne jest to ze względu na spływ wód opadowych do rzeki Ołobok. Problem może również stanowić zanieczyszczenie metalami ciężkimi i azotanami. W zakresie akustyki zagrożeniem jest niedotrzymanie dopuszczalnych norm hałasu oraz lokalizacja przedsiębiorstw emitujących znaczący hałas i wibracje. Zagrożeniem dla bioróżnorodności może być zabudowanie części południowej, gdzie występuje roślinność terenów podmokłych i stanowi strefę buforową dla korytarza ekologicznego rzeki Ołobok. Zagrożeniem dla projektowanej zabudowy mogą być intensywne zjawiska pogodowe skutkujące zalewaniem niżej położonych terenów przez rzekę.

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

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

- dyrektywa Rady nr 91/271/EWG, z 21 maja 1991 r. w sprawie oczyszczania ścieków komunalnych
- dyrektywa nr 96/62/WE Rady z 27 września 1996 r. w sprawie oceny i zarządzania jakością otaczającego powietrza
- dyrektywa nr 2002/49/WE Parlamentu Europy i Rady z 25 czerwca 2002 r. w sprawie oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku (Dz. U. nr 189 z 18 lipca 2002 r.)

#### **b. Dokumenty o znaczeniu krajowym:**

- Strategia Rozwoju Kraju. Polska 2030.  
Główne cele środowiskowe:
  - Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego oraz ochrona i poprawa stanu Środowiska poprzez modernizację infrastruktury i bezpieczeństwo energetyczne, sieci elektroenergetycznych i ciepłowniczych, realizację programu inteligentnych sieci w elektroenergetyce, wzmocnienie roli odbiorców finalnych w zarządzaniu zużyciem energii, stworzenie zachęt przyspieszających rozwój zielonej gospodarki, zwiększenie poziomu ochrony środowiska,
  - Wzmocnienie mechanizmów terytorialnego równoważenia rozwoju dla rozwijania i pełnego wykorzystania potencjałów regionalnych poprzez rewitalizację obszarów problemowych w miastach, stworzenie warunków sprzyjających tworzeniu pozarolniczych miejsc pracy na wsi i zwiększaniu mobilności zawodowej na linii obszary wiejskie – miasta, zrównoważony wzrost produktywności i konkurencyjności sektora rolno-spożywczego zapewniający bezpieczeństwo żywnościowe oraz stymulujący wzrost pozarolniczego zatrudnienia i przedsiębiorczości na obszarach wiejskich, wprowadzenie rozwiązań prawno-organizacyjnych stymulujących rozwój miast,
  - Zwiększenie dostępności terytorialnej Polski poprzez udrożnienie obszarów miejskich i metropolitarnych poprzez utworzenie zrównoważonego, spójnego i przyjaznego użytkownikom systemu transportowego

Plan realizuje założenia strategii poprzez równoważenie rozwoju poprzez wykorzystanie potencjału regionalnego, tworzenie bezpiecznego i efektywnego systemu transportowego.

- Strategia Rozwoju Kraju 2020  
Główne cele:
  - Sprawne i efektywne państwo poprzez zapewnienie ładu przestrzennego, wzmocnienie warunków sprzyjających realizacji indywidualnych potrzeb i aktywności obywatela, zwiększenie bezpieczeństwa obywatela
  - Konkurencyjna gospodarka poprzez wzrost wydajności gospodarki, zwiększenie konkurencyjności i modernizacja sektora rolno-spożywczego, bezpieczeństwo energetyczne i środowisk, zwiększenie efektywności transportu

- Spójność społeczna i terytorialna poprzez wzmocnienie mechanizmów terytorialnego równoważenia rozwoju oraz integracja przestrzenna dla rozwijania i pełnego wykorzystania potencjałów regionalnych poprzez wzmocnienie mechanizmów terytorialnego równoważenia rozwoju oraz integracja przestrzenna dla rozwijania i pełnego wykorzystania potencjałów regionalnych

Plan realizuje założenia strategii poprzez zapewnienie ładu przestrzennego, tworzenie warunków do realizacji potrzeb indywidualnych, racjonalne gospodarowanie zasobami, adaptację do zmian klimatu, wykorzystania potencjałów regionalnych.

- Zintegrowane Strategie o charakterze horyzontalnym m.in.:
  - Bezpieczeństwo Energetyczne i Środowisko
    - Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska
    - Zapewnienie gospodarce krajowej bezpiecznego i konkurencyjnego zaopatrzenia w energię
    - Poprawa stanu środowiska

Plan realizuje założenia strategii poprzez gospodarowanie wodami dla ochrony przed powodzią, suszą i deficytem wody, racjonalne gospodarowanie odpadami, ochrona powietrza.

- Strategia zrównoważonego rozwoju wsi, rolnictwa i rybactwa na lata 2012–2020
  - Poprawa warunków życia na obszarach wiejskich oraz poprawa ich dostępności przestrzennej
  - Bezpieczeństwo żywnościowe
  - Ochrona środowiska i adaptacja do zmian klimatu na obszarach wiejskich

Plan realizuje strategię poprzez poprawę warunków życia mieszkańców na obszarach wiejskich oraz ochronę środowiska.

- Polityka energetyczna Polski do 2030 roku
  - poprawa efektywności energetycznej
  - wzrost bezpieczeństwa dostaw paliw i energii
  - rozwój wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w tym biopaliw
  - ograniczenie oddziaływania energetyki na środowisko

Plan realizuje politykę poprzez wzrost udziału odnawialnych źródeł energii, ochronę lasów przed nadmiernym eksploatowaniem, zmianę struktury wytwarzania energii w kierunku technologii niskoemisyjnych.

- Dokumenty sektorowe m.in.:
  - Krajowy Program Ochrony Powietrza do 2020 (realizowany m.in. poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń lotnych)
  - Aktualizacja krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych (realizowana m.in. poprzez określenie sposobu odprowadzania ścieków komunalnych)
  - Krajowy plan gospodarki odpadami 2014 (realizowany m.in. poprzez wprowadzenie zasad gospodarowania odpadami)
  - Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020
  - Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 (realizowany m.in. poprzez wprowadzenie rozwiązań adaptujących do zmian klimatu oraz ograniczających oddziaływanie na klimat)
  - Program wodno-środowiskowy (realizowany m.in. poprzez ustalenie zasad pobierania i odprowadzania wód i ścieków)

- Plan gospodarowania na obszarze dorzecza Odry (realizowany m.in. poprzez określenie zasad gospodarowania wodą i ściekami)

### **c. Dokumenty o znaczeniu regionalnym:**

- Strategia rozwoju województwa wielkopolskiego

Nadrzędnym celem strategii jest poprawa jakości przestrzeni województwa, systemu edukacji, rynku pracy, gospodarki oraz sfery społecznej skutkująca wzrostem poziomu życia mieszkańców. Zapisy strategii odzwierciedlone zostały w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa W ramach PZPW ustalono cele:

- Dostosowanie przestrzeni do wyzwań XXI wieku poprzez:
  - Poprawę stanu środowiska i racjonalne gospodarowanie zasobami przyrodniczymi,
  - Wzrost spójności komunikacyjnej oraz powiązań z otoczeniem,
  - Wzrost znaczenia i zachowanie dziedzictwa kulturowego,
  - Poprawę jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - Przygotowanie i racjonalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych,
  - Wzmocnienie regionotwórczych funkcji Poznania – miasta o charakterze europola o znaczeniu krajowym oraz Kalisza i Ostrowa Wielkopolskiego jako dwubiegunowego układu miejskiego o znaczeniu ponadregionalnym,
  - Wielofunkcyjny rozwój ośrodków regionalnych i lokalnych,
  - Restrukturyzację obszarów o ograniczonym potencjale rozwojowym;
- Zwiększenie efektywności wykorzystania potencjałów rozwojowych województwa poprzez:
  - Wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw,
  - Wzrost udziału nauki i badań w rozwoju regionu,
  - Wzmocnienie gospodarstw rolnych oraz gospodarki żywnościowej,
  - Zwiększenie udziału usług turystycznych i rekreacji w gospodarce regionu

Omówione dokumenty stanowią dokumenty nadrzędne względem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Polityka przestrzenna gminy zakłada realizowanie celów i zadań zawartych w dokumentach o znaczeniu międzynarodowym, wspólnotowym, krajowym i regionalnym. Projekt planu realizuje te cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu regionalnym, m.in. poprzez: wprowadzanie zasad korzystania i odprowadzania wód i ścieków, zapewnienie norm akustycznych, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy, dostosowaną do otoczenia kubaturę i formę, określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz właściwe gospodarowanie odpadami wytworzonymi na terenie objętym projektem planu, zachowanie terenów zieleni i ochrona walorów kulturowych. Szczegółowe sposoby realizowania celów ochrony środowiska ustalonych przez dokumenty nadrzędne oraz zasady gospodarowania w obszarach chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, omawiane są w dalszej części opracowania.

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

Na obszarze gminy Ostrów Wielkopolski zostały wyznaczone następujące formy ochrony przyrody określone w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. i są to: Obszar Natura 2000 – OZW PLH 300002 „Uroczyńska Płyty Krotoszyńskiej”, Obszar Natura 2000 – OSO PLB 300007

„Dąbrowy Krotoszyńskie”, Rezerwat „Dąbrowa koło Biadek Krotoszyńskich”, Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków – Rochy” oraz pomniki przyrody.

#### **Natura 2000 – dyrektywa siedliskowa (OZW) PLH 300002 „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej”**

Głównym celem jej utworzenia jest ochrona największego w Europie zwartego kompleksu lasów dębowych. Na omawianym obszarze dominują powierzchniowo kwaśne dąbrowy z klasy Quercetea robori-petraeae, przede wszystkim dobrze zachowane fitocenozy dąbrowy trzcinnikowej, a także mokrej dąbrowy trzcinnikowej. Podkreślić należy także występowanie płatów acydofilnego lasu grabowo-dębowego Aulacomnio androgyni-Quercetum roboris - subendemizmu zespołu południowej Wielkopolski. Najwyższe siedliska leśne Płyty Krotoszyńskiej porasta grąd środkowoeuropejski (przy wschodnich kresach swego zasięgu), a także, w najwilgotniejszych zagłębieniach, łęg olszowy i wiązowo-jesionowy. Na granicy swojego zasięgu wykształca się także uboga buczyna niżowa. Wśród roślinności nieleśnej na szczególną uwagę zasługują zbiorowiska torfowisk niskich (szuwały) i przejściowych objętych ochroną w rezerwacie "Mszar Bogdaniec", a także zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, spotykane w okolicach Chwaliszewa i Odolanowa. Analizowany teren znajduje się w odległości ok. 10,5km.

#### **Obszar Natura 2000 – dyrektywa ptasia (OSO) PLB 300007 „Dąbrowy Krotoszyńskie”**

Dąbrowy Krotoszyńskie to jeden z największych i najbardziej znanych w Europie zwartych kompleksów lasów dębowych - tym samym jest to obszar o wybitnym znaczeniu z punktu widzenia Dyrektywy Siedliskowej. Na omawianym obszarze stwierdzono dotychczas występowanie 13 typów siedlisk z Załącznika I tej dyrektywy, w tym 3 uznane za priorytetowe oraz 4 mające znaczenie dla przedmiotów ochrony obszaru. Stwierdzono występowanie 23 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej oraz kolejnych 42 migrujących gatunków ptaków, niewymienionych w załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Jest to bardzo ważna ostoja dzięcioła średniego osiągającego tu liczebność około 450-460 par (ponad 4% populacji krajowej). Ostoja ma znaczenie ma również dzięcioła zielonosiwego (20-25 par - >1%). Obszar cechuje się dużym bogactwem florystycznym (ponad 850 taksonów) oraz występowaniem licznych roślin zagrożonych i ginących w skali kraju i regionu (ponad 80). Wśród tych pierwszych na szczególne podkreślenie zasługuje populacja turzycy Buxbauma *Carex buxbaumii* - taksonu zagrożonego w Polsce i do niedawna uważanego za wymarły w Wielkopolsce. Ponadto obszar stanowi ważne, z chorologicznego punktu widzenia, skupienie flory górskiej na niżu. Do stwierdzonych tu gatunków z centrum występowania na obszarach górskich należą między innymi: przywrotnik prawie nagi *Alchemilla glabra*, jarzmianka większa *Astrantia major*, ostrożeń łąkowy *Cirsium rivulare*, przytulinka wiosenna *Cruciata glabra*, skrzyp olbrzymi *Equisetum telmateia*, przytulia *Schultesia Galium schultesii*, wiechlina *Chaixa Poa chaixii*, bez koralowy *Sambucus racemosa*, starzec Fuchsa *Senecio fuchsii*, starzec gajowy *S. nemorensis* oraz starzec kędzierzawy *S. rivularis*, przy czym niektóre z nich najprawdopodobniej już wymarły (skrzyp olbrzymi, wiechlina *Chaixa*). Rezultaty dotychczasowych, z pewnością niewystarczających, badań faunistycznych wskazują na obecność w granicach obszaru, co najmniej, 4 gatunków bezkręgowców z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej oraz kilkunastu kolejnych gatunków bezkręgowców uznanych za zagrożone w Polsce. Analizowany teren znajduje się w odległości ok. 10,5km.



Rysunek 3 Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na tle obszarów chronionych- Obszary Natura 2000. Oprac. własne na podstawie <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

### **Pomniki przyrody**

Na terenie gminy Ostrów Wielkopolski znajduje się 18 obiektów uznanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody za pomniki przyrody. Są to drzewa, grupy drzew oraz dwa głązy narzutowe.



### **Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy”**

Celem powołania była ochrona unikalnych w skali Europy starych drzewostanów dębowych z charakterystycznymi zespołami roślinnymi (kwaśne dąbrowy, grądy). Występują tu acidofilne lasy liściaste z, często ponad 200 letnimi, pomnikowymi okazami dębów i buków. O walorach geobotanicznych obszaru świadczy występowanie gatunków rzadkich i zagrożonych, w tym duża ilość gatunków górskich z licznymi osobliwościami florystycznymi. Analizowany teren znajduje się w odległości ok. 10,5km.



Rysunek 4 Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na tle obszarów chronionych- Obszar Chronionego Krajobrazu. Oprac. własne na podstawie <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

#### **4. OCENA UWARUNKOWAŃ ISTOTNYCH ZE WZGLĘDU NA REALIZACJĘ PROJEKTU PLANU**

Teren cechuje się umiarkowanie dobrymi warunkami fizjograficznymi- jest delikatnie nachylony, posiada niski procent zadrzewienia, grunt jest stabilny. Gorsze warunki występują w południowej części terenu ze względu na bliskość rzeki Ołobok i niskie zaleganie wód gruntowych. Całość obszaru znajduje się poza obszarami prawnie chronionymi. Występują ograniczenia odnoszące się do lokalizowania obiektów chronionych przed hałasem. Na ponadnormatywny hałas narażone są tereny w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu- drogi krajowej nr 25. Teren znajduje się również w obszarach ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk. Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia i dwa gazociągi wysokiego ciśnienia. Na terenie zlokalizowane są przedsiębiorstwa usługowe i produkcyjno-magazynowe, zatem wskazane jest koncentrowanie i uzupełnianie funkcji.

#### **5. USTALENIA PLANU**

##### **Przeznaczenie terenów**

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

- 1) tereny usług i produkcji, oznaczone na rysunku symbolem: UP 1 – UP 6,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem: MNU 1 – MNU 2,
- 3) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem: E,
- 4) teren infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczony na rysunku symbolem: K,
- 5) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem: WS,

- 6) tereny drogi dojazdowej publicznej, oznaczony na rysunku symbolem: KDD,
- 7) tereny drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem: KDW 1 – KDW 2.

### **Dział III**

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

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

### **Dział IV**

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

- § 6. 1 Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez prawo wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych związanych z realizacją ustaleń niniejszej uchwały, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

### **Dział V**

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

- § 7. 1 Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków.
3. Fragment obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w obrębie stanowiska archeologicznego.
4. Dla terenów znajdujących się w obrębie stanowiska archeologicznego, inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

### **Dział VI**

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

- § 8. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią drogi dojazdowe publiczne (KDD); nie występują zarazem obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

### **Dział VII**

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

- § 9. 1 Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od  $65^{\circ}$  do  $90^{\circ}$ ;
  - 3) minimalne powierzchnie działek  $1000m^2$ .

## **Dział VIII**

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

- § 10. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.
2. Na rysunku planu oznaczono istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) wraz ze strefą ochronną o szerokości 6m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.
  3. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla których ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

## **Dział IX**

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

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego, różnego od obecnie istniejącego sposobu zagospodarowania terenów oraz nie określa się terminu i sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

## **Dział X**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów**

#### **szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

- §12. 1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ujawnia się, że obszar objęty planem jest położony częściowo w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP): zbiornik nr 310 - Dolina kopalna rzeki Ołobok.
2. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
  3. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

## **Dział XI**

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

§13. Dla terenów usług i produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP 1 – UP 6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, produkcyjna,;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: składy i magazyny, handel;
- 3) maksymalną wysokość budynku III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem płaskim lub dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych maks. 45<sup>0</sup>;
- 4) maksymalną wysokość budynku 30,0m od poziomu terenu;
- 5) maksymalną wysokość budowli 25,0m od poziomu terenu;
- 6) min. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maks. wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) min. powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej;
- 9) lokalizację min. 1 stanowiska parkingowego na każde 400m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 10) realizację miejsc parkingowych w obrębie budynków garażowych lub w obrębie parkingu otwartego na terenie działki budowlanej;

- 11) prawo realizacji stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej na działkach o wielkości min. 35 m<sup>2</sup>;
- 12) prawo do realizacji dojazdów i niezbędnej infrastruktury technicznej.

**§14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU 1 – MNU 2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, wbudowane lub wolnostojące do maks. 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego, gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego III kondygnacje nadziemne, w tym poddasze pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 15<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego do okapu maksymalnie 7,0m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 12,0m;
- 6) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych maksymalnie wysokość 12,0m do kalenicy;
- 7) maksymalna wysokość budowli 10,0m od poziomu terenu;
- 8) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 15<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) lokalizację minimalnie 1 stanowiska parkingowego łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie działki budowlanej, oraz minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie działki budowlanej;
- 13) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;

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

- 1) prawo przebudowy i rozbudowy obiektu wolnostojącej stacji transformatorowej;
- 2) gabaryty stacji transformatorowej:
  - a) maksymalna wysokość 3,0 m,
  - b) przykrycie dachem płaskim;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,05;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8;
- 5) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- 6) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

**§16.** Dla terenów infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **K**, ustala się:

- 1) prawo lokalizacji urządzeń nadziemnych i podziemnych związanych z funkcją przepompowni ścieków;
- 2) gabaryty budynków i budowli:
  - a) maksymalna wysokość 3,0 m,
  - b) przykrycie dachem płaskim;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,05;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,9;
- 5) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§17.** Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) maksymalna wysokość budowli 2,0 m.

## **Dział XII**

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

**§18.1** Układ komunikacyjny wewnętrzny na obszarze objętym planem, stanowiąc drogą publiczną dojazdową, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD** oraz droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Dla terenów drogi publicznej dojazdowej **KDD**, ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej,
3. Dla terenów drogi wewnętrznej **KDW 1 – KDW 2** ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 5) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 6) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu lub systemu kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 8) prawo realizacji zbiorników retencjonujących wodę deszczową w obrębie działki;
- 9) docelowe odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 10) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 11) możliwość realizacji lokalnego, zakładowego systemu kanalizacji sanitarnej z własną oczyszczalnią ścieków;
- 12) zakaz realizacji oczyszczalni rozsączających ścieki w grunt,
- 13) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 14) poza obszarem GZWP dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych;
- 15) do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności,
- 16) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 17) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,

urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

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

W ramach oceniania możliwego oddziaływania na środowisko należało rozważyć wpływ realizacji poszczególnych ustaleń projektu planu na środowisko. Wprowadzenie zmian w postaci zabudowy usługowo-produkcyjnej, terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, komunikacji i infrastruktury wpłynie na: różnorodność biologiczną, zdrowie ludzi, zwierzęta, rośliny, jakość wód, jakość powietrza, powierzchnię terenu, krajobraz, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne oraz obszary Natura 2000.

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

Przeznaczenie terenu w planie miejscowym	Elementy środowiska												
	Natura 2000	Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Woda	Powietrze	Powierzchnia ziemi	Krajobraz	Klimat	Zasoby naturalne	Zabytki	Dobra materialne
UP	0	-1	-1/1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	1
MNU	0	0	0	0	0	0	-1	-1	0	0	0	0	0
E	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0
K	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0
WS	0	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
KDD, KDW	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0

Analizując zanotowane w tabeli wyniki przeprowadzonej oceny wpływu realizacji projektu zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego należy stwierdzić, że planowane zmiany funkcji i zagospodarowania terenu na obszarach objętych projektem zmiany planu spowodują niewielką ingerencję w środowisko przyrodnicze.

**Istotne jest to, że niniejsza Prognoza odnosi się do przedmiotu zmiany aktualnie obowiązujących planów miejscowych, a nie tylko do obecnego lub tymczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów.**

Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowane zmiany będą mieć wpływ, w różnym zakresie, na niektóre komponenty środowiska, lecz nie będzie to oddziaływanie znaczące. Niewielkiego oddziaływania względem obowiązującego planu miejscowego należy spodziewać się w zakresie bioróżnorodności, fauny i flory w związku ze zwiększeniem terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową i produkcyjną na tereny ZP. Zwiększenie powierzchni zabudowy usługowej i produkcyjnej przełoży się również na oddziaływanie na powietrze, powierzchnię ziemi i wody. Pozytywnego oddziaływania należy się spodziewać w związku z koncentracją funkcji usługowej, zwiększeniem

miejsc pracy oraz zachowaniem istniejących rowów melioracyjnych. Oddziaływania w zakresie wpływu na obszary Natura 2000, krajobraz, klimat, zasoby naturalne i zabytki będą pomijalne.

### **6.1. Wpływ na różnorodność biologiczną**

Analizowany teren nie prezentuje wysokiej bioróżnorodności. Najcenniejsze obszary znajdują się w południowej części opracowania i sąsiadują z korytarzem ekologicznym rzeki Ołobok. Obecnie obowiązujący plan miejscowy przewidywał na tych terenach zieleń urządzoną. Projekt planu wprowadza zabudowę usługową i produkcyjną, co może negatywnie wpływać na bioróżnorodność. W celu posadowienia budynków i zorganizowania terenu wokół zakładów konieczne będzie usunięcie roślinności. Względem obecnego użytkowania, większość terenów upraw plan przeznacza na działalność usługowo-produkcyjną, co będzie miało negatywny wpływ na różnorodność gatunkową. Plan zachowuje natomiast istniejące rowy melioracyjne, czym przyczyni się do ochrony możliwości wymiany gatunkowej. Na terenie nie zauważono szlaków migracyjnych o znaczeniu ponadlokalnym zatem nie istnieje zagrożenie ich naruszenia poprzez zabudowanie terenu. Zaleca się, by w pełni zachować zadrzewienia rosnące na analizowanym terenie oraz kształtować zieleń towarzyszącą zabudowie. Nie wprowadza się ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na trwałość procesów przyrodniczych poza terenami objętymi planem.

### **6.2. Wpływ na zdrowie ludzi**

Zmiany względem obecnego użytkowania będą polegały w głównej mierze na uzupełnieniu istniejącej zabudowy zgodnie z obecną funkcją oraz stworzenie efektywnego systemu powiązań komunikacyjnych. Celem głównym jest zwiększeniu dostępności do usług i produkcji.

#### W zakresie akustyki

Zakłada się, że zakres zmian może wpłynąć, choć nie znacząco, na stan akustyki. W przypadku budowy lub rozbudowy budynków na etapie prac budowlanych należy spodziewać się emisji hałasu, związanej z pracą urządzeń technicznych oraz zwiększonym ruchem pojazdów dowożących materiały budowlane. Będzie to jednak oddziaływanie czasowe, oddziaływujące na teren i sąsiednie budynki. Późniejsza eksploatacja budynków usługowych i produkcyjnych w zależności od przyjętego kierunku działalności może emitować hałas i wibracje. Zaleca się przeprowadzenie monitoringu porealizacyjnego, określające czy hałas ogranicza się do terenu stanowiącego własność inwestora. Uzupełnienie funkcji nie przyczyni się to do pogorszenia warunków życia, a stworzy nowe miejsca pracy i ułatwi dostęp do usług, przyczyniając się do poprawy jakości życia mieszkańców gminy. Dla terenów MNU ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan wprowadza nowy system komunikacji, co może przyczynić się do zwiększenia ruchu wewnątrz terenu. Znaczącym emitorem hałasu jest droga krajowa nr 25.

#### W zakresie jakości powietrza i wód

Źródłem zanieczyszczeń lotnych jest istniejąca i projektowana zabudowa. Uzupełnienie zabudowy usługowej i produkcyjnej wiązać się będzie ze zwiększeniem emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Prognozuje się jednak, iż nie będą to ilości, które mogłyby zagrażać bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi, przy założeniu stosowania ustalonych w planie rozwiązań proekologicznych. W celach grzewczych nakazuje się stosowanie systemów proekologicznych o niskiej emisji zanieczyszczeń lub bez emisji. W celu ochrony zdrowia i wód plan docelowo ustala zasady odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do systemu kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji systemu dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Dopuszcza się również możliwość realizacji lokalnego, zakładowego systemu kanalizacji sanitarnej z własną oczyszczalnią ścieków. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu ma odbywać się do gruntu oraz systemu kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika. Zapobiegnie to ryzyku skażenia gleb i wód bakteriami.

#### W zakresie konfliktu funkcji

Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Nie zakłada się występowania ryzyka konfliktu funkcji ze względu na lokalizowanie zabudowy produkcyjnej i usługowej mogącej stanowić uciążliwość akustyczną w dużej odległości od dużych skupisk ludzkich. Ponadto jest to w większości utrzymanie zapisów obowiązującego planu miejscowego i polega na koncentracji funkcji.

#### W zakresie infrastruktury technicznej

Przez analizowany teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Plan ustala pasy ochronne, w których zakazuje się budowy budynków na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew. Przez teren przebiegają również dwa gazociągi wysokiego ciśnienia DN400 i DN500. Plan zachowuje strefy ochronne dla gazociągów poprzez odsunięcie linii zabudowy.

### **6.3. Wpływ na faunę i florę**

Analizowany teren jest ubogi w roślinność naturalną. Przeważa roślinność typowa dla agrocenozy. Jedynie w południowej części występuje roślinność nadwodna cechująca się większą naturalnością. Plan dopuszcza prawo wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych związanych z realizacją ustaleń planu. Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej oraz zachowanie możliwie dużej powierzchni zieleni w części południowej. Wprowadzenie zabudowy usługowej i produkcyjnej na teren obecnie przeznaczony na teren zieleni urządzonej a użytkowanej jako zieleń nieurządzona spowoduje ubytek flory oraz zmniejszenie strefy buforowej dla lokalnego szlaku ekologicznego w pasie rzeki Ołobok. Zakłada się, że przy odpowiednim doborze roślin w zieleni towarzyszącej zabudowie możliwe jest zwiększenie różnorodności gatunkowej i zwiększenie odporności roślinności na szkodliwe czynniki. Na terenie nie zauważono występowania siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zatem nie stwierdza się negatywnego wpływu w tym zakresie.

### **6.4. Wpływ na wody**

Plan nie wprowadza ustaleń mogących przyczynić się do zmiany stosunków wodnych, co mogłoby doprowadzić do przeobrażenia środowisk wodnych. Projektowana zabudowa znajduje się jednak w niedalekiej odległości od rzeki Ołobok, która czasowo i lokalnie może zmieniać poziom wód i stanowić zagrożenie dla projektowanych budynków. Realizacja zabudowy względem obecnego użytkowania spowoduje zwiększenie spływu powierzchniowego. Ustala się nakaz odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i produkcyjnych docelowo do systemu kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji systemu do szczelnych zbiorników wybieralnych. Dopuszcza się możliwość realizacji lokalnego, zakładowego systemu kanalizacji sanitarnej z własną oczyszczalnią ścieków. Wprowadza się zakaz realizacji oczyszczalni rozsączających ścieki w grunt ze względu na ochronę wód rzeki Ołobok oraz GZWP. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych będzie się odbywać w ramach terenu do gruntu oraz systemu kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika. Nawierzchnie dla postoju pojazdów na terenach produkcyjnych i usługowych zaleca się projektować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu. Zaopatrzenie w wodę będzie realizowane z miejskiej sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych.

Ustalenia planu pozwalają w pełni spełnić wymagania ustawowe regulowane przez Prawo Wodne art. 42 ust 3 i 4 w zakresie realizacji infrastruktury ściekowej. Dodatkowo przewiduje się, iż budowa nowych obiektów odbywać się będzie w oparciu o nowoczesny, sprawny sprzęt oraz rozwiązania technologiczne zapobiegające niebezpieczeństwu skażenia wód (sorbenty, biopreparaty do neutralizacji i likwidacji rozlewów oleju itp.). Zanieczyszczenia będące zagrożeniem dla stanu wód mogą również pochodzić z ruchu komunikacyjnego na drogach dojazdowych i wewnętrznych. Biorąc pod uwagę charakter inwestycji i właściwe zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami nie prognozuje się negatywnego wpływu na jednolite części wód powierzchniowych i podziemnych. Nie zakłada się również, iż realizacja przedsięwzięcia wpłynie na nieosiągnięcie celów środowiskowych ustalonych



dla jednolitych części wód. Co więcej ogranicza tereny rolne, które są powodem zanieczyszczenia wód azotanami.

#### **6.5. Wpływ na jakość powietrza**

Nie prognozuje się znaczącego oddziaływania na jakość powietrza po realizacji planu. Uzpełnienie systemu komunikacyjnego i możliwość rozbudowy terenu usługowego i produkcyjnego może przyczynić się do zwiększonego ruchu samochodów i tym samym do zwiększonej emisji zanieczyszczeń lotnych. Rozbudowa istniejących przedsiębiorstw w zależności od przyjętego kierunku może również spowodować zwiększenie emisji. Wskazany jest monitoring porealizacyjny, uwzględniający tendencje występowania zastoisk mas powietrza i mgieł. Eliminowany jest problem tzw. niskiej emisji, pochodzącej z ogrzewania zakładów i domów jednorodzinnych. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w oparciu o systemy grzewcze bazujące na paliwach płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności. Dopuszcza się również korzystanie z alternatywnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. Zachowanie zieleni, zwłaszcza zieleni wysokiej, przyczyni się do samooczyszczania powietrza. Istotne jest zwłaszcza wprowadzenie pasa zieleni urządzonej od strony zabudowań mieszkaniowych, która tworzyłaby bufor izolacyjny.

#### **6.6. Wpływ na klimat**

Skala zmian pozwala stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie wprowadzi znaczącego negatywnego oddziaływania na klimat. Nie przewiduje się, by inwestycja powodowała obniżenie poziomu wód w rzekach lub wyższą temperaturę. Realizacja zmiany planu oraz kontynuowanie obecnej funkcji spowoduje jednak emisję do atmosfery zanieczyszczeń energetycznych. Zmianie ulegnie zdolność retencji powierzchniowej i przyspieszenie spływu powierzchniowego. Wprowadzane zmiany nie będą odczuwalne w kontekście stosunków klimatycznych, mogą jednak wpływać na mikroklimat. Kluczowe jest zachowanie i tworzenie zieleni, która przyczyni się do poprawy warunków aersanitarnych, oczyszczania powietrza i wzrostu wilgotności. Wskazane jest również uzupełnianie zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowaniom. Przyczyni się to do pochłaniania gazów cieplarnianych emitowanych przez projektowaną zabudowę. Planowane w ramach realizacji planu prace mogą wymagać adaptacji na poszczególnych etapach inwestycji do zmieniających się czynników klimatycznych. Są to m. in. wzrost średniej temperatury powietrza, wzrost opadów, wzrost intensywności wiatrów, wzrost częstotliwości występowania temperatur ekstremalnych (wysokich i niskich). Istnieje prawdopodobieństwo konieczności dostosowania istniejącej lub nowej zabudowy i infrastruktury do zmieniających się warunków klimatycznych (np. instalacja systemów chłodzenia w budynkach, dostosowanie systemów odprowadzających wodę, zwiększenie zdolności retencyjnej obszaru). W ramach adaptacji do zmian klimatu korzystne byłoby tworzenie zielonej infrastruktury oraz wykorzystanie lokalnych, alternatywnych źródeł energii bezpiecznych dla środowiska. Nie przewiduje się by zmiany klimatu miały znacząco wpłynąć na postanowienia planu. W analizowanym terenie zachodzi ryzyko wystąpienia ekstremalnych sytuacji pogodowych, m.in. trąb powietrznych, suszy powodującej zagrożenie pożarowe, gradobicia, ulewnych deszczy. W tych sytuacjach należy ograniczać skutki zjawiska pogodowego adaptując budynek do tendencji zmian klimatu (w przypadku modernizacji lub budowy nowego obiektu).

#### **6.7. Wpływ na powierzchnię terenu**

Planowane zmiany przeznaczenia terenów, zwłaszcza budowa dróg i rozbudowa istniejących przedsiębiorstw wywołają niewielkie przekształcenia powierzchni ziemi. Zmiany te nie będą miały wpływu na stabilność gruntu. W trakcie realizacji inwestycji, a zwłaszcza podczas wykonywania fundamentów pod budynki, wykopów pod parkingi i drogi dojazdowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nastąpi naruszenie i częściowe zniszczenie fizycznej i biologicznej struktury powierzchniowej warstwy gleby.

## **6.8. Wpływ na krajobraz**

Realizacja ustaleń projektu planu nieznacznie przyczyni się do zmian w krajobrazie. Teren nie prezentuje wartości krajobrazowych, jednak wprowadzenie zasad dotyczących parametrów zabudowy umożliwi wprowadzenie ładu przestrzennego oraz docelowo ujedynolici zabudowę. Przy realizacji zabudowy zaleca się stosownie stonowanych barw elewacji oraz elementów o wysokich walorach estetycznych. Wskazane jest nawiązanie charakterem zabudowy i detalem do istniejących zabudowań. Do poprawy krajobrazu przyczyni się również zachowanie zieleni towarzyszącej zabudowie.

## **6.9. Wpływ na zasoby naturalne**

Na analizowanym obszarze nie ma obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Zmiana użytkowania z rolniczego na pozarolniczy oznaczać będzie utratę gruntów rolnych.

## **6.10. Wpływ na zabytki**

Obszar objęty planem znajduje się w strefie występowania stanowisk archeologicznych. Dla terenów znajdujących się w obrębie stanowiska archeologicznego, inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

## **6.11. Wpływ na dobra materialne**

Realizacja projektu planu może spowodować pozytywne oddziaływanie na istniejącą zabudowę poprzez koncentrację funkcji usługowych i produkcyjnych, a co za tym idzie wspieranie współpracy gospodarczej, zwiększenie dostępności do mediów oraz wzrost znaczenia ośrodka usługowego.

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

Obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych w sieci Natura 2000. Nie przewiduje się, by ustalenia planu miały wpływać na przekształcenia środowiska w obszarach chronionych. Analizowany obszar nie jest kluczowy dla utrzymania trwałości procesów przyrodniczych i równowagi ekologicznej w w/w obszarach. Nie prognozuje się, by skala przedsięwzięcia miała negatywny wpływ na istniejące w gminie obszary ochrony siedliskowej i ptasiej.

## **7. RODZAJE PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA**

W prognozie oddziaływania na środowisko określono rodzaj wpływu:

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

- oddziaływań stałych rozumianych jako rodzących skutki nieustępujących po realizacji zapisów planu
- oddziaływań chwilowych rozumianych jako utrzymujących się w bardzo krótkim czasie

Charakter oddziaływania	Elementy środowiska												
	Natura 2000	Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Woda	Powietrze	Powierzchnia ziemi	Krajobraz	Klimat	Zasoby naturalne	Zabytki	Dobra materialne
Bezpośrednie			x		x	x							
Pośrednie		x	x	x	x	x	x	x					x
Wtórne													
Skumulowane			x			x	x						
Krótkoterminowe			x					x					
Średnioterminowe													
Długoterminowe		x	x	x	x	x	x						x
Stale								x					
Chwilowe				x			x	x					

**oddziaływania bezpośrednie** – związane będzie z realizacją infrastruktury technicznej, wprowadzeniem zasad ochrony powietrza i wód, przekształceniem terenów obecnie użytkowanych jako rolne w usługowo-produkcyjne, usunięciem istniejącej zieleni

**oddziaływania pośrednie** - zmiany polegać będą na zmianie stanu aerosanitarne, akustycznego, wprowadzeniu ładu przestrzennego, zmianie składu gatunkowego i charakteru przyrodniczego terenu na produkcyjno-usługowy

**oddziaływanie skumulowane**- może występować oddziaływanie skumulowane w postaci emisji zanieczyszczeń lotnych oraz hałasu oraz korzystania z wód

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

**oddziaływania długo- i średnioterminowe** - dotyczyć będą zmiany stanu aerosanitarne, poprawie ładu przestrzennego i wizerunku istniejących firm

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

Oddziaływania w każdym zakresie będą minimalizowane poprzez ograniczanie, zapobieganie i rekompensowanie działań. W przypadku stwierdzenia wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji lub ponadnormatywnego oddziaływania hałasu należy wprowadzić rozwiązania techniczne, technologiczne lub organizacyjne służące ograniczeniu niekorzystnego oddziaływania powodowanego emisją substancji do powietrza lub hałasu.

## 8. ANALIZA MOŻLIWYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie zmiany planu, pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są racjonalne. W trakcie projektowania rozważono opcje dotyczące kierunku przeznaczenia terenu. Ze względu na zapotrzebowanie oraz potencjał terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową uznano, iż wybrany wariant po części spełnia wymagania środowiskowe, oraz całkowicie spełnia wymagania społeczne i ekonomiczne. Analizowane tereny stanowią atrakcyjne miejsce do koncentrowania zabudowy usługowej i produkcyjnej, ze względu na dobre skomunikowanie obszaru, koncentrację funkcji oraz bliskość miasta Ostrów Wielkopolski.

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

Projekt planu wprowadza działania mające na celu ograniczenie lub kompensację negatywnego oddziaływania. W planie i prognozie ustalono m.in.:

- minimalną powierzchnię biologicznie czynną w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu,
- wskaźnik intensywności zabudowy i parametry zabudowy dotyczące gabarytów,
- sposób odprowadzania ścieków oraz usuwanie odpadów, w sposób niezagrażający jakości wód,
- wskazanie stosowania do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub paliwa i technologie niskoemisyjne,
- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpływać na środowisko,
- strefy ochronne od gazociągów i linie elektroenergetycznych,
- ochronę stanowisk archeologicznych,
- zachowanie systemu drenaży i rowów melioracyjnych

Ponadto w prognozie zalecono szereg działań ograniczających i rekompensujących wpływ, m.in.:

- w przypadku stwierdzenia wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji lub ponadnormatywnego oddziaływania hałasu należy wprowadzić rozwiązania techniczne, technologiczne lub organizacyjne służące ograniczeniu niekorzystnego oddziaływania powodowanego emisją substancji do powietrza lub hałasu
- adaptowanie projektowanych budynków do tendencji zmian klimatu i stosowanie materiałów wysokiej jakości uwzględniające ekstremalne obciążenie wiatrem, obciążenie śniegiem, różnice temperatury oraz wahania poziomu wód gruntowych.
- zachowanie zadrzewień na analizowanym terenie, zachowanie możliwie dużej powierzchni biologicznie czynnej w części południowej oraz kształtowanie zieleni towarzyszącej zabudowie
- wprowadzenie zieleni zimnozielonej od strony zabudowań mieszkaniowych w celu izolacji od zabudowy usługowej i produkcyjnej
- projektowanie nawierzchni dla postoju pojazdów na terenach produkcyjnych i usługowych jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu
- stosowanie stonowanych barw elewacji oraz elementów o wysokich walorach estetycznych
- nawiązanie charakterem zabudowy i detalem do istniejących zabudowań

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

Wprowadzenie zmian nie spowoduje znaczących, negatywnych oddziaływań na środowisko lokalne ani na obszary ochrony przyrody i obszary Natura 2000. Proponuje się prowadzenie analizy skutków realizacji postanowień, łącznie z wpływem na środowisko, w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonywanej raz na 8 lat. Monitoring ten powinien dotyczyć zarówno zgodności realizacji inwestycji z ustaleniami zawartymi w projekcie Planu, jak również nieprzewidzianego wpływu przedsięwzięcia na środowisko. Analizę skutków postanowień planu należy oprzeć o monitoring stanu sanitarnego powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych na poziomie regionalnym, prowadzony przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony

Środowiska. Zaleca się również monitoring porealizacyjny w przypadku rozbudowy przedsiębiorstw w zakresie emisji zanieczyszczeń i hałasu.

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

Obszar objęty projektem planu nie znajduje się w pobliżu granic administracyjnych kraju. Nie występuje więc potrzeba przeprowadzania analiz możliwych transgranicznych oddziaływań.

## **12. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono w celu analizy i oceny możliwych skutków realizacji projektu planu. W dokumencie przedstawiono istniejący stan i funkcjonowanie środowiska w mieście ze szczególną uwagą położoną na obszar opracowania. Jak pokazuje analiza kolejnych komponentów środowiska: geologii, gleby, wody, powietrza, warunków akustycznych, fauny i flory oraz klimat, stan i funkcjonowanie środowiska jest złożone. Poziom wód gruntowych, ryzyko wystąpienia powodzi ze strony rzeki Ołobok, występowanie zbiornika GZWP, występowanie stanowisk archeologicznych i przebieg gazociągów i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia stawiają ograniczenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni. Na tej podstawie ustalono wskazania do projektu.

Dokonano oceny przewidywanych oddziaływań na środowisko. Przedstawiono również metody zapobiegania, ograniczania lub kompensacji skutków realizacji ustaleń planu.

**Istotne jest to, że niniejsza Prognoza odnosi się do przedmiotu zmiany aktualnie obowiązujących planów miejscowych, a nie tylko do obecnego lub tymczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów.**

Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowane zmiany będą mieć wpływ, w różnym zakresie, na niektóre komponenty środowiska, lecz nie będzie to oddziaływanie znaczące. Niewielkiego oddziaływania względem obowiązującego planu miejscowego należy spodziewać się w zakresie bioróżnorodności, fauny i flory w związku ze zwiększeniem terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową i produkcyjną na tereny ZP. Zwiększenie powierzchni zabudowy usługowej i produkcyjnej przełoży się również na oddziaływanie na powietrze, powierzchnię ziemi i wody. Pozytywnego oddziaływania należy się spodziewać w związku z koncentracją funkcji usługowej, zwiększeniem miejsc pracy oraz zachowaniem istniejących rowów melioracyjnych. Oddziaływania w zakresie wpływu na obszary Natura 2000, krajobraz, klimat, zasoby naturalne i zabytki będą pomijalne.

Następnie określono rodzaj oddziaływań: oddziaływania bezpośrednie związane będzie z realizacją infrastruktury technicznej, wprowadzeniem zasad ochrony powietrza i wód, przekształceniem terenów rolnych w usługowo-produkcyjne, oddziaływania pośrednie polegać będą na zmianie stanu aerosanitanego, akustycznego, wprowadzeniu ład przestrzennego, zmianie składu gatunkowego i charakteru przyrodniczego terenu na produkcyjno-usługowy, oddziaływanie skumulowane może występować oddziaływanie skumulowane w postaci emisji zanieczyszczeń lotnych oraz hałasu, oddziaływanie stałe dotyczyć będzie przekształceń w powierzchni biologicznie czynnej, oddziaływania długo- i średnioterminowe dotyczyć będą zmiany stanu aerosanitarne, poprawie ład przestrzennego i wizerunku istniejących firm, oddziaływania krótkoterminowe i chwilowe dotyczyć będą głównie przekształceń powierzchni i hałasu w wyniku prowadzenia prac budowlanych. Przeprowadzono analizę rozwiązań alternatywnych. Ostatecznie przyjęto rozwiązania pozwalające wykorzystać potencjał terenu do rozwoju.

Dla oddziaływań w każdym zakresie wprowadza się zapisy mające na celu ograniczenie lub kompensację działań, m.in.: minimalną powierzchnię biologicznie czynną w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu, wskaźnik intensywności zabudowy i parametry zabudowy dotyczące gabarytów, sposób odprowadzania ścieków oraz usuwanie odpadów, w sposób niezagrażający jakości wód, wskazanie stosowania do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub paliwa i technologie niskoemisyjne, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących

zawsze znacząco wpływać na środowisko, strefy ochronne od gazociągów i linie elektroenergetycznych, ochronę stanowisk archeologicznych, zachowanie systemu drenaży i rowów melioracyjnych. Zaleceniami są: w przypadku stwierdzenia wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji lub ponadnormatywnego oddziaływania hałasu należy wprowadzić rozwiązania techniczne, technologiczne lub organizacyjne służące ograniczeniu niekorzystnego oddziaływania powodowanego emisją substancji do powietrza lub hałasu, adaptowanie projektowanych budynków do tendencji zmian klimatu i stosowanie materiałów wysokiej jakości uwzględniające ekstremalne obciążenie wiatrem, obciążenie śniegiem, różnice temperatury oraz wahania poziomu wód gruntowych, zachowanie zadrzewień na analizowanym terenie, zachowanie możliwie dużej powierzchni biologicznie czynnej w części południowej oraz kształtowanie zieleni towarzyszącej zabudowie, wprowadzenie zieleni zimnozielonej od strony zabudowań mieszkaniowych w celu izolacji od zabudowy usługowej i produkcyjnej, projektowanie nawierzchni dla postoju pojazdów na terenach produkcyjnych i usługowych jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu, stosowanie stonowanych barw elewacji oraz elementów o wysokich walorach estetycznych, nawiązanie charakterem zabudowy i detalem do istniejących zabudowań.

Przewiduje się, iż działania te w znaczny sposób ograniczą potencjalne zagrożenie dla środowiska. Natomiast charakter wprowadzanych zmian nie spowoduje lub spowoduje w minimalnym stopniu negatywne oddziaływanie na analizowane elementy środowiska. Proponuje się prowadzenie analizy skutków realizacji postanowień, łącznie z wpływem na środowisko, w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonywanej raz na 8 lat. Obszar objęty projektem planu nie znajduje się w pobliżu granic administracyjnych kraju. Nie występuje więc potrzeba przeprowadzania analiz możliwych transgranicznych oddziaływań.

Toruń, 08.01.2021r.

### **Oświadczenie autora prognozy oddziaływania na środowisko**

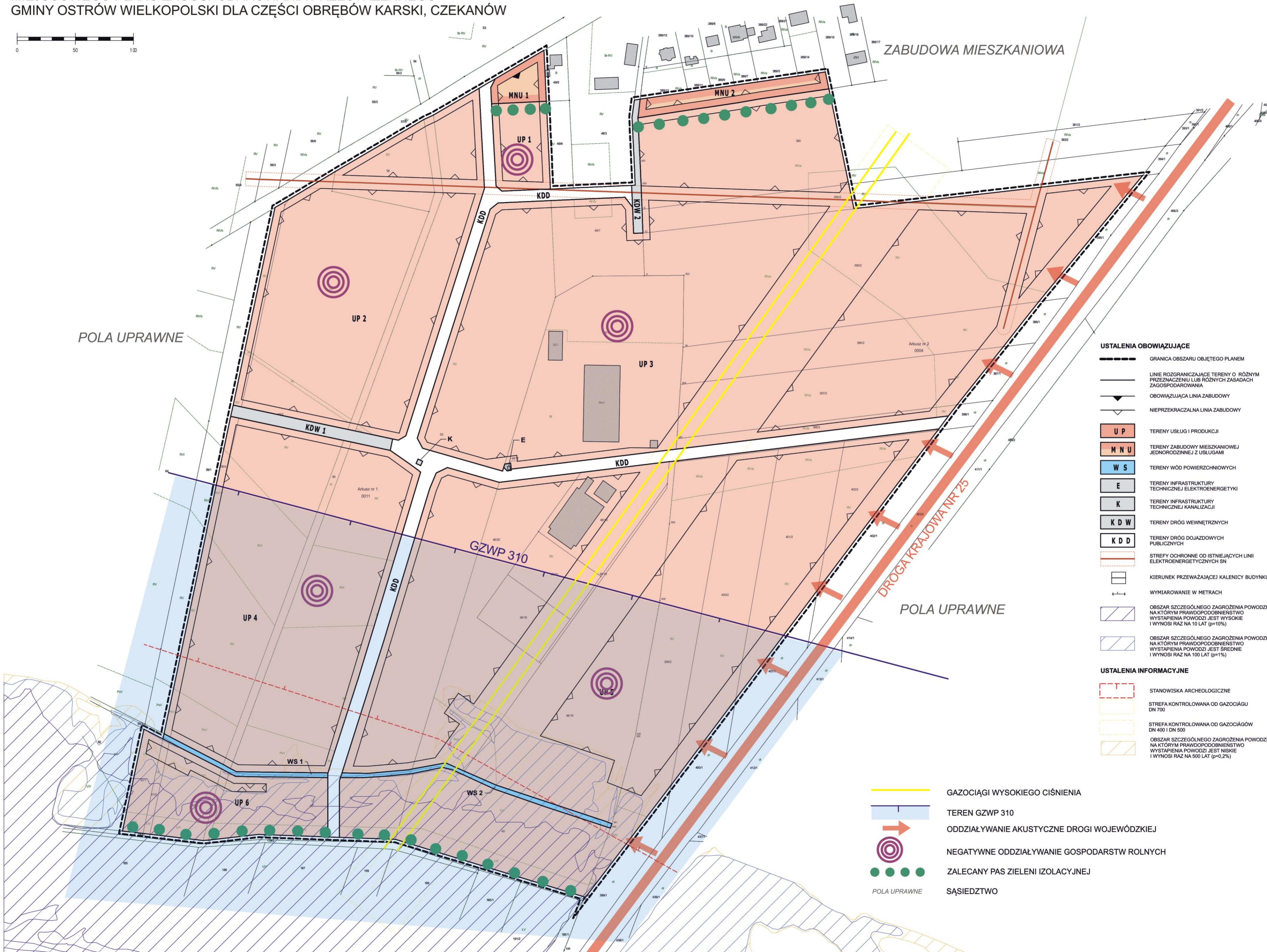
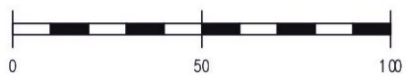
Oświadczam, że jestem osobą uprawnioną do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko, raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. (T.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn.zm.) o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



Joanna Dokurno  
Biuro Urbanistyki i  
Architektury w Toruniu

# PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSTRÓW WIELKOPOLSKI DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW KARSKI, CZEKANÓW



- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - TERENY USŁUG I PRODUKCJI
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
  - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
  - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
  - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACJI
  - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH PUBLICZNYCH
  - STREFY OCHRONNE OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN
  - KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY BUDYNKU
  - WYMIAROWANIE W METRACH
  - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBNIESTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (p=10%)
  - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBNIESTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (p=1%)
- USTALENIA INFORMACYJNE**
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
  - STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU DN 700
  - STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGÓW DN 400 I DN 500
  - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBNIESTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (p=0,2%)

- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- TEREN GZWP 310
- ODDZIAŁYWANIE AKUSTYCZNE DROGI WOJEWÓDZKIEJ
- NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE GOSPODARSTW ROLNYCH
- ZALECANY PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
- POLA UPRAWNE
- SĄSIĘDZTWO