

Urząd Miejski w Śremie

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
POŁOŻONEGO W REJONIE UL. PODWALE W ŚREMIE.**

Opracowanie:

mgr inż. arch. Agata Marciniak

mgr inż. arch. Iwona Stachowska

mgr inż. arch. Aldona Cieśla

Śrem – luty 2009

Wstęp

- 1.Podstawa prawna.
- 2.Cel i zakres prognozy.
- 3.Materiały źródłowe.

Rozpoznanie i analiza środowiska przyrodniczego.

- 1.Położenie geograficzne i rzeźba terenu.
- 2.Warunki geologiczno – gruntowe.
- 3.Charakterystyka stosunków wodnych.
- 4.Przyrodnicze i kulturowe obszary chronione.
- 5.Warunki glebowe.
- 6.Szata roślinna i świat zwierzęcy.
- 7.Klimat lokalny.

Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 1.Położenie w mieście.
- 2.Projektowana zmiana użytkowania terenu.
- 3.Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 4.Zmiana pokrywy glebowej.
- 5.Zmiany hydrogeologiczne.
- 6.Zmiany szaty roślinnej.
- 7.Zagrożenia na etapie funkcjonowania ustaleń planu.
- 8.Zalecenia.
- 9.Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 10.Analiza ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 11.Streszczenie.

Wstęp

1. Podstawa prawna.

Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podwale w Śremie opracowano zgodnie z art. 51 ust. 2 oraz art. 52 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Z 2008 r. Nr 199, poz. 1227). Prognoza jest niezbędnym elementem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowywana jest z projektem planu i poddawana wraz z nim procedurze planistycznej od momentu opiniowania. Podstawę do opracowania niniejszej prognozy stanowi podjęta Uchwała Nr 175/XXI/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 lutego 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podwale w Śremie oraz projekt ww. planu.

2. Cel i zakres prognozy.

Celem sporządzenia prognozy jest określenie i ocena oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podwale w Śremie.

Prognoza obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) Rozpoznanie i analizę środowiska przyrodniczego (charakterystyka komponentów środowiska, stan sanitarny, stopień odporności, powiązania funkcjonalne, ochrona przyrody).
- 2) Potencjalne zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.
- 3) Prognozę zmian środowiska przyrodniczego, wynikających ze zmiany przeznaczenia terenów.
- 4) Charakterystykę podstawowych ustaleń planu miejscowego.
- 5) Propozycje rozwiązań minimalizujących skutki zmian i zagrożenia.
- 6) Streszczenie.

3. Materiały źródłowe.

Podczas sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystano z informacji zawartych w następujących materiałach źródłowych:

- mapy topograficzne - załącznik nr 1
- mapy zasadnicze – załącznik nr 2,
- mapy ewidencyjne – załącznik nr 3,
- mapy glebowo – rolnicze – załącznik nr 4,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem – zatwierdzone Uchwałą Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 r. ,zmienionego uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r.,
- „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe – gmina Śrem” – Śrem grudzień 2004 r.,
- Program ochrony środowiska dla gminy Śrem na lata 2008 - 2011 z perspektywą na lata 2012 - 2015 przyjęty uchwałą Nr 221/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r.,
- Plan gospodarki odpadami dla gminy Śrem na lata 2008 - 2011 z perspektywą na lata 2012-2015 przyjęty uchwałą Nr 21/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r.,
- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podwale w Śremie – załącznik nr 5,
- literatura specjalistyczna.

Ponadto sporządzając prognozę oparto się na następujących aktach prawa:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003, Nr 80, poz. 717 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003, Nr 162, poz.1568 ze zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2004, Nr 92, poz. 880 ze zm.),
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r.– Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947, ze zm.),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2006 nr 156 poz. 1118 ze zm.),

- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004, Nr 121, poz. 1266 ze zm.),
 - Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Z 2008, Nr 25 poz. 150 ze zm.),
 - Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2005, Nr 239, poz. 2019 ze zm.),
 - Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. nr 123, poz. 858 ze zm.),
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 Nr 120 poz. 826),
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 w sprawie określania rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz. U. z 2001 r. Nr 92, poz. 1029),
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r., w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r., nr 168, poz. 1764),
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r., w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r. Nr 220, poz. 2237),
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r., nr 168, poz. 1765),
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.),
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 Nr 155, poz. 1298),
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleb oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359),
 - Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (uchwała nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r. Nr 35, poz. 1052).
- Dla potrzeb sporządzenia „Prognozy....” przeprowadzona została bezpośrednia wizja terenu.

Rozpoznanie i analiza środowiska przyrodniczego .

1. Położenie geograficzne i rzeźba terenu.

Gmina Śrem położona jest w południowej części województwa wielkopolskiego. Według danych z 1 stycznia 2007 roku gmina Śrem ma obszar 205,83 km², w tym:

- użytki rolne: 22,09%
- użytki leśne: 16,85%

Gmina stanowi 35,88% powierzchni powiatu.

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Kondrackiego (2001) miasto i gmina położona jest w podprovincji Pojezierze Południowobałtyckie, w prowincji Niż Środkowo-Europejski. Występują tu dwa typowe rodzaje krajobrazu: wysoczyzn morenowych oraz doliny. Omawiany obszar w mieście Śrem - pod względem geomorfologicznym Krygowskiego (1961) należy do Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej (równina Średzka), która leży w rejonie wysoczyzny Gnieźnieńskiej. Różnice wysokości w obrębie miasta wynoszą ponad 30 m.

Miasto Śrem leży około 40 km na południe od Poznania, nad rzeką Wartą, w miejscu gdzie rzeka zmienia bieg z kierunku zachodniego na północny. Obszar objęty planem miejscowym położony jest po północnej stronie koryta rzeki Warty tuż przy wale przeciwpowodziowym (rzędne terenu wahają się: 63,2-64,4 m n.p.m.)

2. Warunki geologiczno-gruntowe.

Pradolinę Warszawsko – Berlińską wypełniają utwory wodnolodowcowe i rzeczne w postaci piasków i żwirów. Są to głównie piaski słabo gliniaste na piaskach luźnych. Budowa geologiczna podłoża gruntowego jest wystarczająca dla nowej zabudowy. Możliwe jest wzmocnienie gruntów pod wyższą zabudowę wszelkimi dostępnymi technologicznie metodami, jednakże należy mieć na uwadze, że będzie to się wiązało z całkowitym i nieodwracalnym przekształceniem gruntów w obszarze przeznaczonym pod zabudowę (głównie przy zastosowaniu np. iniekcji cementowej). Należy rozważyć tu szczególnie wpływ na stosunki wodne na projektowanym terenie, a co się z tym wiąże wpływ na projektowane tereny zielone i lokalny mikroklimat.

3. Charakterystyka stosunków wodnych.

Zasadniczym elementem hydrograficznym miasta jest rzeka Warta płynąca dnem Pradoliny. Obserwacje na posterunku wodowskazowym na Warcie w Śremie pozwalają na

prześledzenie jej reżimu, o wyraźnym maksimum wiosennym przypadającym w marcu i minimum letnim w miesiącach lipiec-wrzesień. Zasięg zalewów absolutnych wysokiej wody dochodzi do rzędnej 64 – 65 m n.p.m. Stan alarmowy układu się na rzędnej 63,685 m n.p.m. Wały ochronne o rzędnej 65,7 m n.p.m. i szerokości korony ok. 3,0 m chronią miasto Śrem przed powodzią. Na skutek filtracji, z powodu głębokiego zalegania piasków i żwirów w czasie wysokich stanów wód w Warcie, tereny doliny zalewane są do rzędnej 64 m n.p.m. Obszar objęty planem znajduje się na terenie terasy zalewowej doliny Warty. Znajduje się w sąsiedztwie obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego, zgodnie ze studium Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz częściowo na obszarze zagrożonym występowaniem powodzi – 1% woda stuletnia. Teren przeznaczony pod zabudowę znajduje się w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych, stąd konieczność podporządkowania się przepisom Prawa Wodnego (art. 85, ust. 1) o minimalnej odległości 50m dla lokalizowania obiektów budowlanych oraz studni, sadzawek, dołów i rowów od stopy wału po stronie odpowietrznej.

Ponadto omawiany teren znajduje się w Obszarze Najwyższej Ochrony wód podziemnych – ONO.

Wody gruntowe zaś, występują na głębokości około 1,0 m p.p.t.

4. Przyrodnicze i kulturowe obszary chronione.

Na omawianym obszarze nie znajdują się formy ochrony przyrody lub zabytków, jednakże teren ten graniczy ze strefą ochrony konserwatorskiej miasta Śrem oraz z terenem objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji obszaru miejskiego w Śremie, stąd ustalenia planu muszą mieć na uwadze sąsiedztwo wartościowej zabudowy.

5. Warunki glebowe.

Obszar opracowania planu miejscowego w całości jest terenem zainwestowanym, a grunty w granicy administracyjnej miasta nie podlegają ochronie ze względów rolniczych. Nie można tu mówić o rolniczej przydatności gleb, gdyż obszar został całkowicie zainwestowany już kilkadziesiąt lat temu. Jedynie wąski pas wału przeciwpowodziowego (tuż poza granicą opracowania planu) jest porośnięty zielenią niską, a tuż obok ciągnie się pas porośnięty drzewami owocowymi – zaliczony do klasy bonitacyjnej gruntu V. Grunty w granicy administracyjnej miasta nie podlegają ochronie ze względów rolniczych.

6. Szata roślinna i świat zwierzęcy.

Roślinność tu występująca nie ma charakteru naturalnego, została ukształtowana przez człowieka. Tuż przy wale przeciwpowodziowym ciągnie się pas drzew owocowych. Świat zwierzęcy omawianego obszaru jest prawdopodobnie typowy dla obszarów o dużych przekształceniach antropogenicznych.

7. Klimat lokalny.

Na analizowanym terenie przeważają wiatry z kierunku zachodniego oraz z kierunków południowo-zachodniego i północno-zachodniego.

Według „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego – gmina Śrem”, średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8,2÷8,4 °C, temperatura stycznia wynosi od –1 do –1,4 °C, a lipca około 18,2 °C.

Liczba dni mroźnych waha się od 25 do 30. W okresie od kwietnia do października występuje od 10 do 15 dni z przymrozkami. Dni ciepłych, gorących i upalnych jest odpowiednio: 160-165, 35-40 i 7-8. Okres wegetacyjny trwa od 226 do 228 dni.

Opady atmosferyczne należą do najniższych w Wielkopolsce i nie przekraczają 550 mm, z czego na okres wegetacyjny przypada około 350 mm. Często występują jednak lata z opadem na poziomie 450 ÷ 500 mm.

Pokrywa śnieżna pojawia się na terenie gminy między 1 i 6 grudnia i zanika około 16 marca (40 dni z pokrywa śnieżną o średniej grubości 5 cm).

**Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego.**

1. Położenie w gminie.

Obszar opracowania miejscowego planu, o powierzchni około 4,5 ha, położony jest w mieście Śrem w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Warty, której koryto znajduje się na południowy zachód od opracowywanego obszaru. Od północnego zachodu teren ograniczony jest ulicą Mała Łazienkowa, od północnego wschodu graniczy z tyłami działek budynków mieszkalnych jednorodzinnych (położonych przy ul. Piaskowej), a od południowego wschodu obszar graniczy z terenami upraw rolniczych (działka nr ewidencyjny 1732).

Obszar planu stanowi teren zabudowy magazynowo - usługowej oraz częściowo zabudowy mieszkaniowej. Przeważają budynki gospodarcze o dużej powierzchni użytkowej.

Grunty położone w granicach opracowania stanowią w zasadzie w całości własność prywatną.

Teren planu tworzą głównie tereny zabudowane, grunty rolne klas V tworzą jedynie wąski pas zieleni wzdłuż wału przeciwpowodziowego. Obszar opracowania miejscowego planu jest w pełni wyposażony w sieci infrastruktury technicznej.

Celem planu jest określenie przeznaczenia terenu pod funkcje mieszkaniowo-usługowe i odpowiednie do tego zagospodarowanie terenu wpływające na zintegrowanie omawianego obszaru z tkanką urbanistyczną sąsiadującej zabudowy.

Obszar opracowania planu położony jest na terenie Obszaru Najwyższej Ochrony wód podziemnych, jak również w sąsiedztwie obszaru bezpośrednio zagrożonego powodzią oraz na obszarze zagrożonym występowaniem powodzi – 1% woda stuletnia.

Obszar opracowania planu znajduje się również w bezpośrednim sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej miasta Śrem oraz terenu objętego Lokalnym Programem Rewitalizacji obszaru miejskiego w Śremie.

Na obszarze planu natomiast nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, udokumentowane stanowiska archeologiczne ani pomniki przyrody czy obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Dokumentacja fotograficzna.



Fot. 1. Widok od strony walu przeciwpowodziowego, narożnik ul. Mała Łazienkowa.



Fot. 2. Widok w stronę przeciwnego brzegu rzeki, w oddali most i wieża ciśnień.



Fot. 3. Widok od strony walu przeciwpowodziowego, narożnik przy działce nr ew. 1732.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. PODWALE W ŚREMIE



Fot. 4. Widok od strony wału przeciwpowodziowego, ul. Mała Łazienkowa



Fot. 5. Widok od strony wału przeciwpowodziowego, budynek mieszkalny przy ul. Mała Łazienkowa

2. Projektowana zmiana użytkowania terenu.

Według obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem” przedmiotowy teren jest oznaczony symbolem **A2_M1** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Ustala się:

- teren zabudowy śródmiejskiej o charakterze kamienicznym i parametrach nawiązujących do istniejącej historycznej zabudowy. Zabudowa uzupełniająca pierzeje winna być ściśle zharmonizowana z otoczeniem pod względem wysokości, lokalizacji gzymsów, szerokości fasady, kształtu dachu,
- usługi w parterach budynków mieszkalnych lub na wszystkich kondygnacjach budynków o charakterze kamienicznym.

W obszarze opracowania zgodnie z miejscowym planem ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Śrem (uchwała Rady Miasta i Gminy Śrem Nr 49/XXXVI/92 z dnia 12 listopada 1992 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 16 z dnia 29.12.1992 r. poz. 147), obowiązującym do końca 2003 roku, oraz planami obowiązującymi przed wspomnianym planem, występowały tereny o wiodącej funkcji usługowo-składowej, tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny zieleni izolacyjnej, tak też teren został zagospodarowany i jest użytkowany do dziś.

Zmiana użytkowania polega na:

- wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową (teren oznaczony MW),
- wprowadzeniu zieleni urządzonej w pasie do 50m od stopy odpowietrznej wału przeciwpowodziowego (tereny oznaczone ZP),
- zmiana parametrów zabudowy, obsługi komunikacyjnej i zagospodarowania terenu.

3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podwale w Śremie jest określenie zasad i warunków zabudowy i zagospodarowania terenów (zmiana funkcji i parametrów zabudowy) oraz zasad ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony krajobrazu. Obecnie teren wykorzystywany jest głównie, zgodnie z już nie obowiązującym planem, jako teren składów i magazynów, jedynie na części obszaru, przy ul. Mała Łazienkowa, znajduje się zabudowa mieszkaniowa. Nowo opracowane „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem” z roku 2007 zmieniło kierunek rozwoju terenu w całości na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług w parterach budynków mieszkalnych.

Planowane przeznaczenie terenu spełnia warunek zgodności ze wspomnianym „Studium...”. Obecnie na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a więc wszelkie inwestycje mogą być realizowane jedynie na podstawie uzyskanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zatem możliwe są tylko inwestycje zbieżne z funkcją zabudowy już istniejącej. Opracowanie miejscowego planu ma na celu zmianę funkcji zabudowy na przedmiotowym terenie oraz ustanowienie takich parametrów zabudowy, by obszar mógł być zainwestowany w sposób harmonizujący z istniejącą w sąsiedztwie zabudową kamieniczną. Dzięki ustaleniom planu możliwa będzie zmiana funkcji terenu na odpowiadającą przemianom jakie ostatnio nastąpiły na rynku inwestycji mieszkaniowych oraz lepiej wpisującą się w historyczną strukturę miasta – realizowaną w pożądanym przez gminę, a nie przypadkowy sposób. Ważnym aspektem jest również podporządkowanie nowej zabudowy obecnie obowiązującym przepisom dotyczącym zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych. W związku z tym nowa zabudowa oraz wszelkie obiekty budowlane zostały zaprojektowane w odległości 50 m od stopy powietrznej wału. W pasie tym wyznaczono jedynie teren drogi wewnętrznej, służącej do obsługi wału.

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju w ustaleniach projektu planu ustalono:

- stopień zainwestowania terenu w sposób procentowy,
- procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki,
- zasady zagospodarowania terenów zielenią urządzoną,
- parametry projektowanej zabudowy,
- obsługę komunikacyjną,
- zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.

Ustalenia planu w sposób szczegółowy określają funkcję oraz parametry budynków, ich sposób lokalizacji na działce poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

4. Zmiany pokrywy glebowej.

W rejonie opracowania nie występują obszary naturalne, teren w całości został zainwestowany już kilkadziesiąt lat temu, dlatego przeobrażenia terenu związane są z obecnością budynków, dróg, przerwaniem powiązań przyrodniczych oraz ze zmianami warunków wodnych podłoża na skutek podłączenia mediów i budowy kanalizacji (linie rurociągów stanowią też drogi drenażu wód). W sąsiedztwie uformowany został również wał przeciwpowodziowy, by chronić tereny przed ewentualnym zagrożeniem. Jedynie od strony

południowo – wschodniej, na skraju istniejącej zabudowy, teren jest użytkowany rolniczo. Teren ten znajduje się tuż poza projektem niniejszego planu miejscowego .

W trakcie prac ziemnych, związanych z realizacją nowej zabudowy nastąpi zerwanie i przemieszczenie powierzchniowych warstw glebowych. Naruszeniu i trwałym przekształceniom ulegnie struktura gruntu do głębokości wykonania wykopów pod nawierzchnie, budynki i infrastrukturę techniczną. W nowo projektowanym pasie zieleni urządzonej, wolnym od wszelkich obiektów budowlanych, zostanie odtworzona szata roślinna, która wpisze się w strukturę zieleni doliny rzeki Warty. Może mieć to korzystny wpływ na regenerację pokrywy glebowej.

5. Zmiany hydrogeologiczne.

Utwardzenie powierzchni w obrębie terenu planowanej zabudowy może spowodować zmianę spływu powierzchniowych wód opadowych, w związku ze stosowaniem nieprzepuszczalnych nawierzchni, utrudniających wsiąkanie wód w głąb podłoża.

W przepisach planu ustala się, iż wszystkie wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Do czasu budowy kanalizacji na terenie planu dopuszcza się indywidualny sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej. Dla powierzchni utwardzonych również ustala się zapis o odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu w osadnikach i separatorach, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem, do czasu realizacji kanalizacji, stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia nawierzchni dróg. Zapisy te pozwolą na przestrzeganie przepisów odrębnych w zakresie ochrony wód.

Wraz z wprowadzeniem nowej funkcji mieszkaniowej zwiększy się zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych. Przełoży się to bezpośrednio na zwiększenie poboru wód podziemnych z poziomów użytkowych.

Obszar miejscowego planu znajduje się w obrębie Obszaru Najwyższej Ochrony wód podziemnych – ONO. Zasady ochrony wód podziemnych określone są w przepisach odrębnych.

Teren opracowania planu miejscowego jest położony w sąsiedztwie obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, z tego też powodu postuluje się racjonalne retencjonowanie wód oraz użytkowanie budowli przeciwpowodziowych i sterowanie przepływami wód. Wszelkie obiekty budowlane zostaną odsunięte na odległość minimum 50 m od stopy wału, więc zostanie zapewniona odpowiednia stabilność wałów przeciwpowodziowych i wyeliminowana możliwość ich naruszenia podczas prac budowlanych. W tekście planu zawarte są odpowiednie zapisy.

6. Zmiana szaty roślinnej.

W obszarze projektowanej zabudowy nie występuje żaden element szaty roślinnej nie przekształcony przez człowieka. Zmiana funkcji terenu może wpłynąć korzystnie na odtworzenie szaty roślinnej poprzez nasadzenia w formie zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowo-usługowej.

Ponadto w odległości do 50m od stopy wału przeciwpowodziowego zaprojektowany został teren zieleni urządzonej, który wpisze się w pas zieleni doliny rzeki Warty. Zwiększy się znacznie procentowy udział zieleni na projektowanym obszarze, co może wpłynąć korzystnie na mikroklimat omawianego terenu. Zgodnie z art. 35. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. W planie nie podejmuje się ustaleń o tymczasowym zagospodarowaniu terenu przeznaczonych pod zieleni urządzonej, tak więc do czasu realizacji ustaleń planu budynki istniejące na terenie ZP mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób.

7. Zagrożenia na etapie funkcjonowania ustaleń planu.

Projekt planu zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową. Zainwestowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę charakteryzować się będzie dość dużą intensywnością. W celu złagodzenia niekorzystnego oddziaływania na środowisko oraz zachowania wartości przyrodniczych, projektowana zabudowa nasycona zostanie określonym udziałem powierzchni biologicznie czynnych. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych w pasie szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego zaprojektowany został teren zieleni urządzonej, wolny od wszelkich obiektów budowlanych, oraz został wyznaczony teren drogi wewnętrznej, służącej do obsługi wału.

Niekorzystne oddziaływanie związane z wprowadzonym zainwestowaniem, wiązać się będzie z budową, eksploatacją oraz bieżącą konserwacją budynków i urządzeń technicznych, dróg dojazdowych oraz utrzymaniem wprowadzonej zieleni.

Pod warunkiem właściwej realizacji zabudowy oraz eksploatacji zgodnie z przepisami szczególnymi, przekształcenia środowiska będą nieznaczne. Zwłaszcza, że nakazuje się podłączenie wznoszonych obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz gazowej .

Oddziaływanie na powietrze atmosferyczne uzależnione będzie od zastosowanego wariantu ogrzewania budynków. Lokalizacja terenu przy przewadze wiatrów zachodnich, zapewnia dobrą wentylację obszaru.

Zagrożenia nadzwyczajne dotyczyć mogą niespodziewanych zjawisk przyrodniczych (tj. powódzie, huragany, ulewne deszcze itp.) lub awarii wynikających z zawodności sprzętu lub zaniedbań ludzi.

Powodem zagrożeń dla środowiska mogą być wadliwie działające instalacje mechaniczne, niewystarczające lub nadmierne uszczelnienie podłoża, zła gospodarka ściekowa, lub niewłaściwa gospodarka odpadami.

8. Zalecenia.

W celu zredukowania niekorzystnego wpływu zabudowy terenu na funkcjonowanie powiązań przyrodniczych należy dążyć do biologicznej zabudowy obszarów mających pełnić funkcje przyrodnicze (powierzchnia terenu biologicznie czynna). Umożliwi to stworzenie lokalnego systemu powiązań z projektowanym pasem zieleni urządzonej, włączonej w strukturę zieleni doliny rzeki Warty.

Inne rozwiązania minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko powinny zmierzać do racjonalnego wykorzystania terenu. Celem minimalizacji niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze zaleca się:

- wprowadzenie zakazu odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu czy wód rzeki Warty;
- wprowadzenie obowiązku odpowiedniego nasycania terenu zielenią;
- sprecyzowanie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

9. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Można przypuszczać, że w przypadku omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy respektowaniu ustalonych zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, niekorzystne zmiany w środowisku przyrodniczym mogą zostać zminimalizowane. Zaistnieją znaczne przekształcenia i modyfikacje jego niektórych komponentów. Przekształceniu ulegnie obszar obiektów składów i magazynów, jednak zmiana funkcji ma na celu likwidację niekorzystnego oddziaływania istniejących obiektów działalności gospodarczej na sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej. Dzięki dbałości o zieleń

urządzoną i zielenią izolacyjną obszar znacznie lepiej wkomponuje się w istniejącą strukturę przestrzenną oraz w ciąg zieleni koryta rzeki Warty.

- Omawiany obszar może także zyskać dzięki racjonalnemu zagospodarowaniu terenów zabudowy mieszkaniowej i zieleni otwartej. Po pewnym czasie wprowadzona zielenią pozwoli całkowicie odbudować i miejscami zapewne wzbogacić walory przyrodnicze poszczególnych fragmentów terenu opracowania.
- Zmiana warunków gruntowo-wodnych dotyczy głównie etapu realizacji inwestycji. Przekształcenia nie będą duże. Przeobrażeniu ulegnie podłoże gruntowe, tj. strefa, w której właściwości gruntów mają wpływ na projektowanie, wykonanie i eksploatację budowli. Pojawią się nasypy budowlane, formowane w sposób przypadkowy, co nie spowoduje jednak większych zakłóceń w środowisku. Wpływ na zmianę warunków gruntowo-wodnych ma już istniejąca zabudowa.
- Zwiększenie powierzchni obszarów zabudowanych oraz intensywności zabudowy zawsze stwarza ryzyko pogorszenia jakości wód gruntowych. Większe znaczenie może mieć jednak fakt zmniejszenia powierzchni czynnych, przez które wody opadowe infiltrują w powierzchnię gleby i zasilają wody gruntowe. Zabudowa terenu wraz z rozbudową systemu kanalizacji deszczowej, powoduje odprowadzenie wód opadowych poza zlewnie akwenów wodnych i przyczynia się często do ich zanikania. Zwiększenie powierzchni terenów biologicznie czynnych zminimalizuje już zaistniałe niekorzystne zmiany hydrologiczne. Ochrona wód podziemnych będzie realizowana na podstawie przepisów odrębnych.
- Dalsza zabudowa w niewielkim stopniu wpłynie na stan higieniczny powietrza. Potencjalnie oddziaływanie takie jest możliwe, w związku ze zwiększeniem emisji spalin z systemów grzewczych. Zakłada się stosowanie nowoczesnych technologii minimalizujących negatywne skutki emisji zanieczyszczeń do powietrza.
- Wprowadzenie zieleni, w tym zadrzewień towarzyszących zabudowie, zdecydowanie poprawi estetykę przekształcanego krajobrazu.
- Zmiana przeznaczenia terenu wpłynie korzystnie na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową, gdyż zostaną zlikwidowane ewentualne źródła hałasu. Podniesie się ogólny komfort akustyczny na omawianym obszarze.
- Nie przewiduje się niekorzystnego oddziaływania na obszar Natura 2000 ani na inne tereny chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody ze względu na położenie omawianego terenu w obszarze już zurbanizowanym i w pełni zainwestowanym od co najmniej kilkudziesięciu lat oraz odległość projektowanego obszaru miejscowego planu od obszarów chronionych. Korzystne dla powiązań przyrodniczych będzie tu wprowadzenie pasa zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Warty, co powiększy strefę buforową

doliny rzecznej i wpłynie znacznie na procentowy udział terenów zielonych w tkance miasta Śrem.

- Nie przewiduje się zmian klimatu lokalnego.

10. Analiza ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analiza ustaleń tekstowych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej środowiska przyrodniczego pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków oraz sformułowania uwag:

- 1) w zakresie gospodarki wodnej przewiduje się podłączenie do sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie gospodarki energetycznej przewiduje się podłączenie do sieci elektroenergetycznej oraz gazowej;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami ustala się segregację odpadów w miejscach ich powstawania i gromadzenie oraz zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualny sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu w osadnikach i separatorach, zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia nawierzchni dróg;
- 5) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się zalecenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP**, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 7) ustala się ochronę wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie kształtowania standardów zabudowy, wprowadza się zapisy precyzujące zasady projektowania obiektów.

11. Streszczenie.

Należy zauważyć, iż obszar leży w granicach administracyjnych miasta Śrem, obecnie jest już zabudowany i sąsiaduje z zabudową mieszkaniową o charakterze kamienicznym oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Charakteryzuje się dużym stopniem przekształcenia antropogenicznego, grunty klasy V stanowią jedynie ok. 10% powierzchni omawianego obszaru i nie są przeznaczone po zabudowę.

Główne zagrożenie dla lokalizacji zabudowy stanowi położenie w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki i terenów bezpośredniego zagrożenia powodziowego, jednakże wystarczającą ochronę stanowią istniejące wały przeciwpowodziowe. Ponadto zgodnie z przepisami Prawa Wodnego wszelkie obiekty budowlane zostały zaprojektowane w odległości minimum 50 m od stopy odpowietrznej wału, a teren pomiędzy wałem a zabudową przeznaczono pod zieleń urządzoną oraz teren drogi wewnętrznej, służącej obsłudze wału.

Teren opracowania planu jest w istocie uzupełnieniem istniejącej, częściowo historycznej, tkanki urbanistycznej prawobrzeżnej części miasta Śrem. Sąsiedztwo obszaru objętego ochroną konserwatorską oraz zarys funkcjonalny otaczającej zabudowy zobowiązują do wprowadzenia takich zmian, by poszczególne kwartały budynków wpisywały się harmonijnie w całość funkcjonalno - przestrzennego założenia miasta. Wyraz tego znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach obowiązującego „Studium...”. Plan miejscowy wprowadza w pewnych obszarach ustaloną linię zabudowy, by nawiązać do rozwiązań urbanistycznych w sąsiednich kwartałach zabudowy kamienicznej i pozwolić na uformowanie pierzei wzdłuż brzegu rzeki oraz nowo projektowanego pasa zieleni urządzonej.

Wszelkie inwestycje budowlane przyczyniają się do trwałej zmiany środowiska naturalnego. Ustalenia projektu planu uwzględniają rozwiązania minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, proponowane w niniejszym opracowaniu. Jeżeli realizacja projektowanego zagospodarowania terenu przebiegać będzie w sposób prawidłowy, środowisko przyrodnicze nie dozna większego uszczerbku. Warunkiem jest jednak respektowanie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.