

Urząd Miejski w Śremie

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU WSI OLSZA I BYSTRZEK**

Opracowanie:

mgr inż. arch. Agata Marciniak

mgr inż. arch. Iwona Stachowska

Śrem - czerwiec 2009

## **Wstęp**

- 1.Podstawa prawna.
- 2.Cel i zakres prognozy.
- 3.Metody stosowane przy sporządzaniu prognozy.
- 4.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.Skutki wpływu dotychczasowego sposobu zagospodarowania na środowisko.
- 12.Streszczenie.

## **Wstęp**

### **1. Podstawa prawna.**

Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Olsza i Bystrzek 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 i uzgadniania. Podstawę do opracowania niniejszej prognozy stanowi podjęta Uchwała nr 286/XXXIII/09 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 stycznia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Olsza i Bystrzek 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 wsi Olsza i Bystrzek.

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. Metody stosowane przy sporządzaniu prognozy.**

Przy sporządzaniu niniejszej prognozy stosowano przede wszystkim metodę indukcyjno – opisową, polegającą na łączeniu w logiczną całość zebranych informacji o środowisku i mechanizmach jego funkcjonowania. Analizując projekt planu miejscowego, w sporządzanej prognozie, wskazano potencjalne zagrożenia oraz przedstawiono rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ realizacji ustaleń planu na środowisko.

Prognozę oddziaływania na środowisko przedstawiono w zakresie, jaki umożliwia obecny stan informacji o środowisku przyrodniczym oraz przewidywanym zainwestowaniu i zagospodarowaniu terenu.

Prognoza nie zawiera propozycji rozwiązań alternatywnych dla projektu planu ze względu na stan faktyczny zagospodarowania terenu oraz brak możliwości przeprowadzenia alternatywnych połączeń komunikacyjnych bez ryzyka pogorszenia walorów krajobrazowych terenu – pomimo jego znacznej powierzchni.

#### 4. 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., zmienione 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 wsi Olsza i Bystrzek – 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 km<sup>2</sup>, 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 podprowincji 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.

Obszar objęty opracowaniem planu położony jest przy wschodniej granicy gminy, nieco na południowy wschód od miasta Śrem, za miejscowością Pyszczą w kierunku gminy Książ Wielkopolski. Od południa, w granicach planu znajduje się droga wojewódzka nr 432 (Leszno – Krzywiń – Śrem - Środa Wlkp. – Września). Przebiega ona przez zwarte tereny leśne w odległości ok. 100 m od skrajnej granicy terenów mieszkaniowych. W osi północ-południe wzdłuż obszaru planu przebiega droga powiatowa nr 4076. Teren planu obejmuje dwie niewielkie wsie: Olsza (ok. 100 mieszkańców) i Bystrzek (ok. 60 mieszkańców). Jest urozmaicony krajobrazowo – zabudowa wiejska otoczona lasami oraz polami uprawnymi i użytkami zielonymi wzdłuż malowniczo meandrujących cieków wodnych. Północna granica planu oddalona jest o ok. 600m od koryta rzeki Warty.

### 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. Omawiane tereny są terenami zainwestowanymi w sposób typowy dla terenów wiejskich. Budowa geologiczna podłoża gruntowego jest zróżnicowana – jednak w obszarach istniejącej i planowanej zabudowy wystarczająca dla posadowienia budynków (podłoże stanowią głównie piaski luźne i słabo gliniaste) – najkorzystniejsza wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Możliwe jest wzmocnienie gruntów pod wyższą zabudową 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 istniejące rozległe tereny zielone i lokalny mikroklimat.

### 3. Charakterystyka stosunków wodnych.

Stosunki wodne kształtują się w sposób przyporządkowany istniejącym ciekom wodnym, znajdującym się w obniżeniach terenu i stanowiącym w związku z tym istotny element naturalnego odwodnienia terenu. Poziom zwierciadła wód gruntowych utrzymuje się na głębokości 1,0 m p.p.t. i wyżej – w pasie od 20-70 m tylko wzdłuż cieków. Zasadniczym elementem hydrograficznym miasta jest rzeka Warta płynąca dnem Pradoliny. Znajduje się ona na północ od obszaru planu. Wyznaczony obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, wyznaczonego zgodnie ze studium Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, nie wpływa bezpośrednio na obszar planu ze względu na znaczne oddalenie.

#### **4. Przyrodnicze i kulturowe obszary chronione.**

Na omawianym obszarze znajduje się fragment Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Łęgi Mechlińskie (na podstawie Uchwały Nr 434/XXXVIII/01 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 października 2001r. w sprawie uznania obiektu przyrodniczego za zespół przyrodniczo-krajobrazowy oraz Uchwały Nr 298/XL/05 z dnia 28 czerwca 2005 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uznania obiektu przyrodniczego za zespół przyrodniczo-krajobrazowy). Celem ochrony jest zachowanie wodnych, podmokłych i wilgotnych siedlisk przyrodniczych o dużych wartościach krajobrazowych, naukowo-dydaktycznych, charakterystycznych dla zalewowej doliny rzeki Warty i obiektów dziedzictwa kulturowego.

Na terenie planu istnieją rozległe kompleksy leśne, zakłada się również dolesienie terenów rolniczych na dużych powierzchniach.

Obszar Natura 2000 (SOO Rogalińska Dolina Warty – kod obszaru: PLH 300012 i OSO Ostoja Rogalińska – kod obszaru: PLH 300017) obejmują teren wzdłuż rzeki Warty położony na północ od obszaru opracowania planu. Nie jest to bezpośrednie sąsiedztwo (odległość ok. 600m w linii prostej) – rozległe użytki zielone (zielen łąkowa, pastwiska oraz lasy) stanowią naturalny, krajobrazowy bufor od zabudowy wiejskiej.

Występują dwa cmentarze zabytkowe, oznaczone na rysunku planu. Ponadto, zgodnie z wnioskiem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – ustalona jest w planie strefa ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego, stanowiąca większość obszaru planu. Warunkiem robót budowlanych na tym terenie jest przeprowadzenie badań archeologicznych.

#### **5. Warunki glebowe.**

Gleby w omawianym projekcie planu są bardzo zróżnicowane. Występują tu klasoużytki: RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI, N, W, PsIV, PsVI, Lz-RV, łIV, łV, S-RV, S-RIVb, Ls, LsV, LsVI, B, B-RV, B-RVI, Bp, Bz, N, W, Tr, dr. Oprócz rozległych kompleksów leśnych oraz zróżnicowanych w kształcie kompleksów żytnich dobrych, przeważają powierzchniowo jednak kompleksy żytnie słabe i bardzo słabe. W klasach bonitacyjnych – znacząca przewaga klas V i VI.

#### **6. Szata roślinna i świat zwierzęcy.**

Roślinność tu występująca ma głównie charakter przekształcony przez człowieka – pola uprawne, użytki leśne. Charakter naturalny wykazują użytki zielone wzdłuż nieregulowanych cieków, których meandry zachowano.



Występują liczne zadrzewienia i zakrzewienia terenu (głównie w pobliżu zbiorników wodnych) oraz łąki i pastwiska. Świat zwierzęcy omawianego obszaru jest prawdopodobnie typowy dla obszarów.

## 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 8,218,4 °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 ma znaczną powierzchnię około 350 ha, z czego pod zabudowę może zostać przeznaczonych max 50 ha.

Obszar planu obejmuje 2 wsie: Olszę i Bystrzek oddalone o niecałe 5 km od miasta Śrem. Jest to teren o bardzo malowniczym krajobrazie. Istniejąca zabudowa jest typowa dla obszarów wiejskich (ulicówka) jednak o niezwykle uroku i kameralnym klimacie. Istniejąca zabudowa „przeplata się” z wcinającymi się w nią łąkami i zielenią przy ciekach wodnych.

W związku z możliwą chaotyczną zabudową w przypadku braku planu miejscowego (decyzje o warunkach zabudowy) istnieje obawa o ład przestrzenny tego terenu. Dlatego celem planu jest przede wszystkim ograniczenie terenów możliwych do zabudowy do zasięgu wyznaczonego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem” oraz zapisanie właściwych zasad dla nowej zabudowy. Zakłada się jedynie niecałe 15% całego terenu pod zainwestowanie kubaturowe.

Grunty położone w granicach opracowania planu stanowią własność w większości prywatną. Układ pozostałych własności kształtuje się następująco:

- własność gminna – Olsza : 2,34 ha, Bystrzek: 1,32 ha,
- własność Skarbu Państwa - Olsza : 125,08 ha, Bystrzek: 14,13 ha,
- własność powiatu - 0,41 ha.

Ze względu na kompleksy gleb IV klasy bonitacyjnej pod planowanym przeznaczeniem nierolniczym – będzie wymagana zgoda marszałka województwa na cele nierolnicze – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokumentacja fotograficzna – obszar przy ul. Targowej.



Fot. 1. Widok ze skrzyżowania drogi powiatowej i wojewódzkiej na południu obszaru opracowania planu na tereny ob. pól uprawnych w Olszy.



Fot. 2. Widok z drogi powiatowej na krajobraz Olszy (sady, zabudowa wiejska, pola uprawne).



Fot. 3. Widok na meandrujące ciekii wodne i przyległe łąki – z drogi powiatowej (północna część Olszy).



Fot. 4. Widok z gruntowej drogi gminnej na północy Olszy (po lewej teren rozwijającego się ośrodka jeździeckiego).



Fot. 5. Widok na malowniczy ciek wodny - z drogi powiatowej we wsi Bystrzek.



Fot. 6. Rozwidlenie dróg w miejscowości Bystrzek z widokiem na istniejącą zabudowę wiejską.



Fot. 7. Północ Olszy – rozwidlenie dróg na skraju rozległego kompleksu leśnego – pieszy szlak turystyczny.

## 2. Projektowana zmiana użytkowania terenu.

Według obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem” obszar objęty planem miejscowym stanowią tereny o następujących ustaleniach:

- K1\_R – Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej – nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, w tym drobny handel (o pow. użytkowej do 200 m<sup>2</sup>), drobne rzemiosło – „usługi dla ludności”.
- K1\_RZ – Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej i zagrodowej - nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług.
- K1\_Z – Teren zieleni urządzonej. Ustala się: zachowanie cmentarza zabytkowego, utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
- K2\_RZ – Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej i zagrodowej - nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług.
- K2\_Z – Teren zieleni urządzonej. Ustala się: zachowanie cmentarza zabytkowego, utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
- Tereny rolnicze.
- Tereny dolesień, lasów, łąk i pastwisk.

Ponadto, istnieje szereg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych działek. Zapisy dotyczą kształtowania zabudowy na terenach wiejskich. Opracowanie jednego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dodatkowo korzystnie ujednolici sytuację planistyczną i zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju zagwarantuje w tym zakresie pożądaną spójność.

Zgodnie z „Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Olsza i Bystrzek” (grudzień 2009) omawiany obszar został uznany jako teren o korzystnych warunkach dla budownictwa (mało urozmaicona rzeźba terenu, gleby niskiej jakości, w pobliżu brak strefy przemysłowej, w sąsiedztwie kompleksu leśnego, dość dobrze skomunikowany i uzbrojony).

## 3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Olsza i Bystrzek jest określenie zasad i warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w zasięgu określonym w „Studium...” oraz zasad ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony krajobrazu oraz obszaru objętego ochroną archeologiczną.

Nowo opracowane „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem” z roku 2007 (ze zmianą z 2008 roku) określiło tereny przeznaczone pod zabudowę (wiejską), te - które są wyłączone z zabudowy (także pod zalesienie) oraz wreszcie te, których użytkowanie rolnicze pozostawia się bez zmian. Dopuszcza się

również w północnej części m. Olsza lokalizację zabudowy usługowej (ośrodek jeździecki, hotel, gastronomia), jednak jej powierzchnia stanowi jedynie niewielki fragment całego terenu (7% terenu przeznaczanego pod zabudowę). Warunki wynikające ze Studium uznaje się za spełnione.

W zgodzie 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,
- 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 przeznaczonym pod zabudowę nie występują obszary naturalne, teren w całości został zagospodarowany jako pola uprawne. 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.

#### **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 wody opadowe i roztopowe, w tym wody opadowe i roztopowe z powierzchni dróg publicznych, będą odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej. Do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej, zakłada się oczyszczanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych, przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód, do jakości wymaganej w przepisach odrębnych, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi, w szczególności z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha oraz terenów składowych. Zakłada się indywidualny sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki budowlanej – z zastrzeżeniami wynikającymi z przepisów odrębnych (powierzchnie szczelne utwardzone). Zapisy te pozwolą na przestrzeganie przepisów odrębnych w zakresie ochrony wód.

Wraz z wprowadzeniem nowej zabudowy kubaturowej (na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) zwiększy się zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych. Przełoży się to bezpośrednio na zwiększenie poboru wód podziemnych z poziomów użytkowych.

Zmiany w zakresie hydrogeologii nie wywrą negatywnego wpływu na środowisko i wszystkie jego komponenty w obszarze rozpatrywania ani na tereny sąsiednie.

## **6. Zmiana szaty roślinnej.**

W obszarze projektowanej zabudowy nie występuje żaden element szaty roślinnej nie przekształcony przez człowieka. W projekcie planu wprowadzono zapisy o minimalnym procentowym udziale terenu powierzchni biologicznie czynnej, by jeszcze dodatkowo zapewnić odpowiednią równowagę dla lokalnego mikroklimatu.

Wprowadzenie zabudowy w granicach planu nie wywrze negatywnego wpływu na roślinność w obszarze rozpatrywania ani na tereny sąsiednie.

## **7. Zagrożenia na etapie funkcjonowania ustaleń planu.**

Planowana zabudowa nie będzie się charakteryzowała dużą intensywnością. Zadbano o zapisy gwarantujące zachowanie istniejącej struktury przestrzennej, a kontynuacja zabudowy ją uzupełni i wzbogaci przy poszanowaniu zasad ładu przestrzennego. Zachowuje się możliwość lokalizowania gospodarstw rolnych i utrzymanie istniejących.

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.

Ponadto, należy mieć na uwadze ograniczenia w zagospodarowaniu terenów związane z istniejącymi obiektami i sieciami infrastruktury technicznej – a w szczególności dot. to linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV.

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 – obowiązuje nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych. Lokalizacja terenu przy przewadze wiatrów zachodnich oraz brak zabudowy na terenach sąsiednich w tych kierunkach - zapewnią dobrą wentylację obszaru.

Zagrożenia nadzwyczajne dotyczyć mogą niespodziewanych zjawisk przyrodniczych (tj. powodzie, 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.

Prognozuje się brak oddziaływania transgranicznego na środowisko przyrodnicze.

## **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. Uszanowano również przebieg cieków wodnych oraz przyległych do nich łąk i pastwisk, wyłączając je jednocześnie z zabudowy.



Zgodnie z danymi udostępnianymi przez Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w ramach „Pomiaru ruchu na drogach wojewódzkich w 2005 r.” – średni dobowy ruch) w punktach pomiarowych wynosił: niewiele, bo 3208 pojazdów samochodowych ogółem. 73% wszystkich przejazdów stanowiły samochody osobowe, a obciążenie ruchem ciężarowym wynosiło ok. 11%. Planowane tereny zabudowy mieszkaniowej są oddalone od ww. drogi o 100 m, jednak bufor ochrony akustycznej stanowi na całej tej szerokości zwarty kompleks leśny. Nie przewiduje się w związku z tym przekroczeń standardów akustycznych na terenie zabudowy mieszkaniowej.

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;
- 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 przekształcenia i modyfikacje jego niektórych komponentów, związane jedynie z nowo powstającą zabudową.

- Omawiany obszar może zyskać dzięki racjonalnemu zagospodarowaniu terenów zabudowy wiejskiej i zieleni otwartej oraz zieleni krajobrazowej. Zachowuje się kameralny charakter obu wsi.
- Zmiana warunków gruntowo-wodnych dotyczy głównie etapu realizacji inwestycji i tylko terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przekształcenia nie będą duże. Przeobrażeniu ulegnie podłoże gruntowe, tj. strefa, w której właściwości gruntów mają wpływ na projektowanie, wykonanie i eksploatację budowli. Pojawia się nasypy budowlane, formowane w sposób przypadkowy, co nie spowoduje jednak większych zakłóceń w środowisku. Wpływ na zmianę warunków gruntowo wodnych będzie miała zabudowa projektowana – jednak respektowanie ustaleń planu pozwoli na minimalizację tego wpływu.
- 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. Utrzymanie odpowiedniej wielkości powierzchni terenów biologicznie czynnych zminimalizuje niekorzystne zmiany hydrologiczne. Ochrona wód podziemnych będzie realizowana na podstawie przepisów odrębnych.
- 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. W przestrzeni wiejskiej dzieje się to niejako „naturalnie”.
- Nie przewiduje się zmian klimatu lokalnego.
- Nie przewiduje się niekorzystnego oddziaływania na obszar Natura 2000 ani na inne tereny chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody ze względu na położenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę w dostatecznym dystansie odległościowym i jakościowym (bufor zieleni). W części najbliższej tym obszarom powierzchnia zabudowy jest zredukowana do zasięgu wyznaczonego w „Studium...”.

#### **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) plan ustala lokalizowanie i utrzymanie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej, oświetlenia; pomimo iż jest to obszar wiejski – jest dość dobrze uzbrojony (wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych);
- 2) w zakresie gospodarki wodnej przewiduje się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje zapis o odprowadzaniu ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych, użytkowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, w tym z terenów dróg publicznych, do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej, oczyszczanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych, przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód, do jakości wymaganej w przepisach odrębnych, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi, w szczególności z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha oraz terenów składowych;
- 4) w zakresie gospodarki energetycznej przewiduje się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej oraz gazowej;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami ustala się segregację odpadów w miejscach ich powstawania i gromadzenie oraz zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się zalecenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej (tereny RM), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny MN) oraz zamieszkania zbiorowego (tereny U);
- 8) 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;
- 9) w zakresie kształtowania standardów zabudowy, wprowadza się zapisy precyzujące zasady projektowania obiektów w sposób podporządkowany charakterowi zabudowy wiejskiej na tym terenie;

10)w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów oraz szczególnych warunków zabudowy wprowadzono ustalenie uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odstępstw wynikających z uzgodnień z zarządcą sieci w strefach oznaczonych symbolem na rysunku.

#### **11. Skutki wpływu dotychczasowego sposobu zagospodarowania na środowisko.**

Skutki dotychczasowego sposobu użytkowania terenu dla środowiska naturalnego są zarówno pozytywne, jak i negatywne.

Do pozytywnych należy brak istotnych źródeł zanieczyszczeń powietrza z terenów dotychczas zainwestowanych. Obecne zainwestowanie charakteryzuje się niską intensywnością zabudowy wiejskiej - zagrodowej.

W przypadku braku uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje ryzyko zagospodarowania terenów w sposób niekontrolowany – poprzez decyzje o warunkach zabudowy, bądź zagospodarowanie terenu i podziały nieruchomości w trybie rolnym.. To niesie za sobą ryzyko powstania w kontekście istniejącej i wpisanej w krajobraz zabudowy wiejskiej – nowych, „obcych” pod względem formy i intensywności zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych pod zalesienie w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem”.

Negatywnymi skutkami mogą być systemy grzewcze istniejących budynków, oparte na paliwie wysokoemisyjnym – węgla i koksie.

Analizowany teren charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczo – krajobrazowymi i dlatego ważnym jest zagwarantowanie właściwych zasad zabudowy zapisanych w planie miejscowym.

#### **12. Streszczenie.**

Opracowana prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze dotyczy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Olsza i Bystrzek.

Przy sporządzaniu niniejszego opracowania oparto się na szeregu dokumentów wykonanych na potrzeby Gminy oraz na podstawie przepisów prawa. Dla rozpoznania środowiska przyrodniczego przeanalizowane zostały kolejno jego składniki: położenie geograficzne i rzeźba terenu, warunki geologiczno – gruntowe, stosunki wodne, warunki glebowe, szata roślinna i świat zwierzęcy, klimat lokalny oraz obszary chronione. Analiza ww. składników wykazała brak przeciwwskazań do lokalizacji inwestycji planowanych do realizacji w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – tj. zabudowy wiejskiej w zwartych jednostkach osadniczych i poza zwartymi jednostkami osadniczymi.

Podczas prognozowania oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu przeanalizowano położenie i użytkowanie terenu, którego dotyczy opracowywany plan miejscowy, projektowane przeznaczenie terenu, i ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z analizy wynika, że realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej.

Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem w dbałości o walory zespołów przyrodniczych oraz zabudowy wiejskiej wraz z jej unikalnym charakterem ustalają kierunki zagospodarowania. Wyraźnie wyznaczają tereny możliwe do zabudowy, tereny na których zachowuje się użytkowanie rolnicze, tereny pod zalesienie oraz tereny zieleni jako wyłączone z zabudowy. Celem tego działania jest zapewnienie właściwego przeznaczenia terenu oraz gwarancja ładu przestrzennego oraz pielęgnacji istniejącej zieleni z wykorzystaniem walorów przyrodniczych oraz cieków wodnych.

Teren, na którym dopuszcza się zabudowę znajduje się wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Ze względu na rzadkie na terenach wiejskich dość dobre uzbrojenie – planuje się intensyfikację zabudowy z wykorzystaniem tego udogodnienia. Skutkuje to koncentracją struktury przestrzennej bardziej jako uzupełnienia istniejącej, niż nadmiernej ingerencji w tereny przyległe, co sprzyjałoby niekorzystnemu „rozrastaniu” się wsi w kolejne osiedle mieszkaniowe. Tym samym unikalny charakter tego terenu zostałby bezpowrotnie utracony. Planowane zagospodarowanie wynika zatem z dwojakich przesłanek: racjonalnych (wykorzystanie uzbrojenia) i estetycznych (dbałość o ład przestrzenny wsi).

Wszelkie inwestycje budowlane zawsze 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 uszczerbku. Warunkiem jest jednak respektowanie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.