

Urząd Miejski w Śremie

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. SZKOLNEJ NA  
TERENIE MIASTA ŚREM I WSI KAWCZE**

Opracowanie:

mgr inż. arch. Iwona Stachowska

mgr inż. arch. Aldona Cieśla

Śrem – czerwiec 2010

## **I. Wstęp**

1. Podstawa prawna.
2. Cel i zakres prognozy oraz powiązania z innymi dokumentami.
3. Metody stosowane przy sporządzaniu prognozy.

## **II. Stan oraz funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.**

1. Położenie geograficzne i rzeźba terenu.
2. Warunki geologiczno – gruntowe, zasoby złóż naturalnych.
3. Warunki glebowe.
4. Charakterystyka stosunków wodnych.
5. Powietrze atmosferyczne
6. Warunki akustyczne.
7. Klimat lokalny.
8. Szata roślinna i świat zwierzęcy.
9. Przyrodnicze obszary chronione,
10. Zabytki oraz inne kulturowe obszary chronione.

## **III. Charakterystyka ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

1. Położenie w mieście oraz ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.
3. Istniejące problemy ochrony środowiska oraz cele tej ochrony.
4. Projektowana zmiana użytkowania terenu.
5. Analiza ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Zagrożenia na etapie funkcjonowania ustaleń planu.

## **IV. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu.**

1. Powierzchnia ziemi, gleby i zasoby naturalne.
2. Warunki hydrologiczne i ochrona wód.
3. Różnorodność biologiczna, flora i fauna.
4. Krajobraz.
5. System powiązań i przyrodnicze obszary chronione.
6. Warunki życia i zdrowie ludzi.
7. Jakość powietrza.
8. Klimat lokalny.
9. Zabytki i dobra materialne.
10. Ochrona przed hałasem.
11. Promieniowanie elektromagnetyczne i strefy ograniczonego inwestowania.
12. Przewidywane skutki oddziaływania planu na całokształt środowiska przyrodniczego.
13. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko.
14. Zalecenia oraz rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.
15. Alternatywne rozwiązania.

16. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu.

**V. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, podsumowanie i wnioski.**

**VI. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.**

**VII. Materiały źródłowe oraz podstawowe przepisy prawne.**

**VIII. Załączniki graficzne.**

## I. Wstęp.

W rozdziale zawarto informacje o podstawach prawnych, zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu, jego powiązaniach z innymi dokumentami oraz informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.

### 1. Podstawa prawna.

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 329/XXXVIII/09 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 25 czerwca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Szkolnej na terenie miasta Śrem i wsi Kawcze oraz projekt ww. planu.

Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Szkolnej na terenie miasta Śrem i wsi Kawcze 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 ze zm.).

### 2. Cel i zakres prognozy oraz powiązania z innymi dokumentami.

Celem sporządzenia prognozy jest określenie i ocena oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Szkolnej na terenie miasta Śrem i wsi Kawcze. Skutki realizacji projektu planu będą weryfikowane na bieżąco podczas codziennej obserwacji realizacji inwestycji oraz procesów zachodzących w środowisku.

Na podstawie art. 53 i w związku z art. 57 i 58 ustawy<sup>1</sup> Burmistrz Śremu uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego miejscowego planu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Śremie.

Prognoza obejmuje m.in. 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.

<sup>1</sup> Ustawa 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 ze zm.)

- 5) Propozycje rozwiązań minimalizujących skutki zmian i zagrożenia.
- 6) Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze obecnego zainwestowania terenu.
- 7) Streszczenie.

Projekt planu wykazuje zgodność z dokumentami gminnymi tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, Programem ochrony środowiska dla gminy Śrem na lata 2008 - 2011 z perspektywą na lata 2012 - 2015 oraz Planem Gospodarki Odpadami dla gminy Śrem na lata 2008 - 2011 z perspektywą na lata 2012-2015. Wymienione dokumenty w swych założeniach kierują się zasadą zrównoważonego rozwoju, mając na uwadze realizację polityki ekologicznej państwa.

### **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.

## **II. Stan oraz funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.**

W rozdziale zawarto opis, analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska na obszarach objętych miejscowym planem oraz istniejących problemów ochrony środowiska istotnych z punktu widzenia realizacji projektowanego miejscowego planu.

### **1. Położenie geograficzne i rzeźba terenu.**

Gmina Śrem położona jest w południowej części województwa wielkopolskiego. Według danych z 1 stycznia 2009 roku gmina Śrem ma obszar 20 587 ha, w tym:

- użytki rolne: 22,09%
- użytki leśne: 15,98%

Gmina stanowi 35,88% powierzchni powiatu.

Miasto zajmuje obszar 1237 ha i zamieszkane jest przez 29 832 osób, co oznacza gęstość zaludnienia 2418 osób na km<sup>2</sup>.

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Kondrackiego 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.

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 północno-wschodniej stronie koryta rzeki Warty w prawobrzeżnej części miasta. Niewielki fragment obszaru, położony przy drodze wojewódzkiej nr 434, należy administracyjnie do obrębu Kawcze.

Obszar opracowania przylega do koryta rzeki Warty od południowej strony, od wschodu ogranicza go droga wojewódzka nr 434, a od północy droga gminna prowadząca do centrum miasta. Teren jest względnie płaski (rzędne terenu wahają się od 62,2 do 64,4 m n.p.m.), a jedynym urozmaiceniem rzeźby są wały przeciwpowodziowe i sztucznie ukształtowany nasyp drogi wojewódzkiej.

### **2. Warunki geologiczne – gruntowe, zasoby złóż naturalnych.**

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. Omawiany teren sąsiaduje od zachodu z terenami już całkowicie zainwestowanymi.

Na terenie gminy Śrem znajdują się udokumentowane złoża gazu ziemnego, surowców ilastych ceramiki budowlanej, kruszyw naturalnych oraz torfu. Na obszarze opracowania miejscowego planu nie występują żadne udokumentowane złoża naturalne.

### 3. Warunki glebowe.

Na przedmiotowym terenie występują klasoużytki: RIVb, RV, RVI, N, W, PsV, PsVI LsV, B, Ws, dr. Przeważają powierzchniowo kompleksy żytnie słabe i bardzo słabe. W klasach bonitacyjnych – znacząca przewaga klas V i VI. Nie można tu mówić o rolniczej przydatności gleb, gdyż obszary opracowania planu miejscowego są niemal w całości położone w granicach administracyjnych miasta nie podlegają ochronie ze względów rolniczych. Obszary objęte miejscowym planem sąsiadują też bezpośrednio z terenami już zainwestowanymi.

### 4. Charakterystyka stosunków wodnych.

Zasadniczym elementem hydrograficznym miasta jest rzeka Warta płynąca dnem Pradoliny. Rzeką Wartą przebiega międzynarodowy szlak komunikacji wodnej i jest on użytkowany głównie w celach rekreacyjnych.

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 układa 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 w sąsiedztwie obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego, zgodnie ze studium Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz na obszarze zagrożonym występowaniem powodzi – 1% woda stuletnia.

Teren znajduje się w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych, stąd konieczność podporządkowania się przepisom Prawa Wodnego (art. 85, ust. 1, Dz. U. z 2005 r., Nr 239, poz. 2019 ze zm.) o minimalnej odległości 50m dla wykonywania obiektów budowlanych oraz studni, sadzawek, dołów i rowów od stopy wału po stronie odpowietrznej. Występują tu naturalne ciekły i oczka wodne. Ponadto omawiany teren znajduje się w obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych – ONO.

Wody gruntowe na omawianych obszarach występują na głębokości 1,0 -2,0 m p.p.t. Badania jakości wód podziemnych prowadzone są przez WIOŚ w granicach jednostek zwanych Jednolitymi Częściami Wód Podziemnych. Obszar opracowania miejscowego planu leży w obrębie JCWPd nr 73. Punkt badawczy zlokalizowany najbliżej obszaru planu znajduje się we wsi Orkowo. W 2006 r. wody podziemne zaliczono do klasy IV, co oznacza wody niezadawalającej jakości.

Miasto Śrem jest wyposażone w sieć wodociągową oraz kanalizacji sanitarnej w 99%.

### 5. Powietrze atmosferyczne.

W celu rozpoznania stopnia zanieczyszczenia powietrza prowadzone są kontrole stężeń substancji zanieczyszczających w formie pomiarów emisji oraz badań monitoringowych imisji.

WIOŚ dokonuje rocznej oceny jakości powietrza dla stref określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 marca 2008 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz.U. z 2008 r. Nr 52, poz. 310). Miasto Śrem należy do strefy kościańsko-śremskiej. Roczna ocena dla roku 2008 według kryterium odniesionych do ochrony zdrowia wykazała brak przekroczeń dopuszczalnego poziomu substancji w powietrzu dla dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, pyłu PM10, ołowiu, benzenu oraz tlenku węgla, więc całą strefę zaklasyfikowano do klasy A. W województwie wielkopolskim, na dwóch stacjach pozamiejskich stwierdzono przekroczenie wartości dopuszczalnej ozonu (29 dni w Krzyżówce i 10 dni we Mścigniewie) i dlatego strefę wielkopolską zaklasyfikowano do klasy C. Jednakże oba miejsca pomiarowe oddalone są od Śremu o około 70 km, dlatego też można uznać, że problem nie dotyczy całego obszaru wielkopolskiego, a jedynie oznacza lokalny problem związany z daną substancją.

Roczna ocena dla roku 2008 według kryterium odniesionych do ochrony roślin wykazała brak przekroczeń dopuszczalnego poziomu substancji w powietrzu dla dwutlenku siarki i dwutlenku azotu (strefę zaklasyfikowano do klasy A). Zarejestrowano natomiast przekroczenia poziomu docelowego i poziomu celu długoterminowego dla ozonu, stąd zaklasyfikowanie całej strefy wielkopolskiej do klasy C.

Największe zanieczyszczenie atmosfery w gminie występuje na terenie Śremu, i związane jest między innymi z tzw. „niską emisją” powstającą w kotłowniach indywidualnych w budynkach jednorodzinnych. Potwierdzają to przeprowadzone badania, które wykazują podwyższoną wartość zanieczyszczeń w sezonie grzewczym. Związane to jest ze stosowaniem paliw stałych, głównie węgla, oraz złym stanem technicznym kotłów, a co za tym idzie nieprawidłowo prowadzonym procesem spalania. W 2002 r. gmina Śrem uruchomiła program udzielania dotacji na realizację przedsięwzięć związanych z zamianą tradycyjnych systemów grzewczych na instalacje zasilane paliwami mniej szkodliwymi dla środowiska. Miasto jest całkowicie objęte dystrybucyjną siecią gazową.

## **6. Warunki akustyczne.**

Głównym źródłem zanieczyszczenia środowiska hałasem na terenie gminy Śrem jest tzw. hałas komunikacyjny.

Przedmiotowy teren objęty projektem miejscowego planu graniczy od wschodu z obwodnicą miasta – drogą wojewódzką nr 434. Zgodnie z danymi udostępnianymi przez Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w ramach „Pomiaru ruchu na drogach wojewódzkich w 2005 r.” – średni dobowy ruch w punkcie pomiarowym na odcinku Zbrudzewo - Śrem wynosił 7627 pojazdów samochodowych ogółem. 84% wszystkich przejazdów stanowiły samochody osobowe, a obciążenie ruchem ciężarowym wynosiło około 7%. Takie dobowe natężenie jest uznawane za natężenie średnie, a nowa zabudowa nie będzie lokalizowana w strefie uciążliwości drogi wojewódzkiej m.in. ze względu na ograniczenia związane z lokalizacją sieci elektroenergetycznej średniego napięcia.

W roku 2007 WIOŚ przeprowadził pomiary poziomu hałasu dla Śremu, jednak jedynie dla dróg przebiegających przez centrum miasta. Z badań tych wynika, że w odległości powyżej 15 m od krawędzi jezdni poziom hałasu wynosi około 60 dB.



Można przypuszczać, że podobne wyniki uzyskano by dla drogi wojewódzkiej na odcinku przylegającym do obszaru objętego miejscowym planem, gdyż obciążenie ruchem ciężkim jest na tym samym poziomie.

## **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 pokrywą śnieżną o średniej grubości 5 cm).

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

Roślinność tu występująca nie ma charakteru naturalnego, została ukształtowana przez człowieka. Są to pola uprawne i zieleń łąkowa wzdłuż cieków i zbiorników wodnych. Świat zwierzęcy omawianego obszaru jest prawdopodobnie typowy dla obszarów o dużych przekształceniach antropogenicznych.

Obszar opracowania miejscowego planu leży poza najcenniejszymi przyrodniczo terenami gminy.

## **9. Przyrodnicze obszary chronione.**

Na omawianym obszarze nie znajdują się żadne formy ochrony przyrody, jednakże teren sąsiaduje z obszarami chronionymi Natura 2000 (SOO Rogalińska Dolina Warty – kod obszaru: PLH 300012 i OSO Ostoja Rogalińska – kod obszaru: PLH 300017). Obszary chronione obejmują teren wzdłuż rzeki Warty położony na wschód od obszaru opracowania miejscowego planu.

Teren miejscowego planu odizolowany jest od obszarów Natura 2000 drogą wojewódzką. Droga biegnie na nasypie i mostem nad rzeką Wartą. Tereny chronione nie obejmują koryta rzeki w granicach administracyjnych miasta Śrem. Na północ od miasta przebiega tzw. Kanał Ulgi, który wraz ze swoim otoczeniem jest łącznikiem ekologicznym pomiędzy terenami chronionymi zlokalizowanymi wokół Śremu.

### **SOO Rogalińska Dolina Warty – kod obszaru: PLH 300012 według standardowego formularza danych:**

Obszar obejmuje fragment pradoliny Warty na południe od Poznania, z unikalnym krajobrazem, gdzie rzeka meandrując utworzyła na terasie zalewowej liczne starorzecza i zastoiska. Otaczają je łąki i bagna. W dolinie zachowały się płaty lasów łągowych (w tym zagrożonych w skali kraju łągów wierzbowych i topolowych), a na wyższych terasach kompleksy grądów. Większą część obszaru pokrywają lasy, duży jest też udział gruntów ornyc. Charakterystyczną cechą obszaru jest grupa ponad 1000 okazałych starych dębów o obwodach od 2 do 9,5 m; najstarsze liczą kilkaset lat (w tym 3 okazy liczą ponad 500 lat każdy - w parku w Rogalinie).

#### **Wartość przyrodnicza i znaczenie**

W obszarze nagromadzone są liczne, dobrze zachowane i silnie zróżnicowane starorzecza, łąki, łągi i inne naturalne formy fluwialne związane z działalnością rzeki Warty. Stwierdzono tu 10 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Obszar obejmuje największe skupisko pomnikowych dębów w Europie. Występuje tu 5 gatunków z Załącznika II Dyrektywy, szczególne znaczenie ma ta ostoja dla ochrony rzadkich bezkręgowców: kozioroga dębosza *Cerambyx cerdo* i pachnicy dębowej *Osmoderma eremita*. Bogata jest flora roślin naczyniowych z gatunkami chronionymi i zagrożonymi w skali kraju i lokalnie, m.in. goździka sinego *Dianthus gratianopolitanus*.

#### **Zagrożenia**

Zmiana stosunków wodnych, zanieczyszczenie wód, wycinanie lasów łągowych. Wśród pomnikowych dębów 40 drzew jest martwych (efekt żerowania kozioroga dębosza).

### **OSO Ostoja Rogalińska – kod obszaru: PLH 300017 według standardowego formularza danych:**

Obszar leży na Nizinie Wielkopolskiej, na południe od Poznania. W części północnej zajmuje powierzchnię Wielkopolskiego Parku Narodowego, położonego na Pojezierzu Wielkopolskim, w krajobrazie południowym, o bardzo zróżnicowanej rzeźbie terenu, na lewym brzegu Warty. Znajduje się tutaj 12 jezior - głównie eutroficznych (m.in. Jezioro Łódzkie, Dymaczewskie, Witobelskie, Góreckie, Rosnowskie), a najwyższym wzniesieniem moreny czołowej (132 m n.p.m.) jest Osowa Góra. Występuje tu część najdłuższego w Polsce ozu Bukowo-Mosińskiego oraz wydmy, rynny i głazy narzutowe. Są tu też łąki trzęślicowe i pełnikowe. Większą część powierzchni ostoi pokrywają drzewostany sosnowe (70%) z domieszką dębu, świerka, brzozy, grabu i lipy. W pobliżu jezior i rzek, na terenach wilgotnych, występują łągi wiązowo-jesionowe; tereny bagienne zajmują lasy z olszą czarną, a zarośla łożowe tworzy wierzba i kruszyna. W okolicy Jeziora Wielkowiejskiego znajduje się cenny kompleks łąkowo-torfowiskowy na kredzie jeziornej z roślinnością kalcyfilną. Część południowa obszaru leży w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego, na obu brzegach Warty, na terenie Kotliny Śremskiej. Obszar zajmuje tu fragment doliny Warty, gdzie rzeka meandrując utworzyła na terasie zalewowej liczne starorzecza. Otaczają je łąki i bagna. W dolinie zachowały się płaty lasów łągowych (w tym zagrożonych w skali kraju łągów wierzbowych i topolowych), a na wyższych terasach kompleksy grądów. Osobliwością jest grupa ponad 1000

dębów o obwodach od 2 do 9,5 m; najstarsze kilkusetletnie (w tym 3 okazy liczące ponad 500 lat każdy - w parku w Rogalinie); 44 drzewa są martwe; występująca tu populacja kozioroga dębosza żerując na dębach niszczy je. Większą część obszaru pokrywają lasy, duży jest też udział gruntów ornych.

#### Wartość przyrodnicza i znaczenie

W granicach obszaru występuje co najmniej 27 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 3 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej (C6) kani czarnej (PCK) i kani rudej, (PCK); nieregularnie gnieździ się batalion (PCK). Gęś zbożowa zimuje w liczbie przekraczającej 1% populacji szlaku wędrówkowego (C3), osiągając liczebność do 8000 osobników. Obszar o dużej różnorodności biologicznej (18 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej i 20 gatunków z Załącznika II tej dyrektywy. Bogata flora roślin naczyniowych - 1100 gatunków, a także roślin niższych (200 gatunków mchów, 150 gatunków porostów). Stwierdzono tu także 364 gatunki grzybów wyższych. Stanowiska rzadkich i zagrożonych gatunków roślin, m. in. sasanki otwartej *Pulsatilla patens* i staroduba łąkowego *Ostericum palustre*, goździka siniego *Dianthus gratianopolitanus* (= *D. caesius*). Stwierdzono ponad 50 gat. roślin prawnie chronionych oraz około 185 gat. figurujących na regionalnej czerwonej liście roślin zagrożonych. Bogate zasoby zagrożonych w Wielkopolsce kłoci wiechowatej *Cladium mariscus* i pełnika europejskiego *Trollius europaeus*. Liczne gatunki rzadkich bezkręgowców - m.in. jelonek rogacz *Lucanus cervus* i kozioróg dębosz *Cerambyx cerdo*. Największe skupisko starych dębów na terenach zalewowych w Europie. Nagromadzenie licznych, dobrze zachowanych, zróżnicowanych starorzeczy i innych naturalnych form fluwialnych związanych z działalnością rzeki Warty. Obszar posiada wybitne walory krajobrazowe.

#### Zagrożenia

Przyroda obszaru jest zagrożona ze względu na bliskość Poznania i jego przemysłu, silną presję turystyczną i rekreacyjną, lokalizowanie elektrowni wiatrowych, penetrację siedlisk, zmianę stosunków wodnych, zanieczyszczenie wód, zasypywanie starorzeczy, wycinanie lasów łęgowych. Problemem jest również zalesianie łąk, pastwisk oraz torfowisk i bagien, wyrąb drzew, a także usuwanie martwego drewna z lasu. Głównym problemem jest silnie rozwinięte w granicach Parku Rogalińskiego budownictwo, lokalizacja i eksploatacja składowisk odpadów komunalnych i niekomunalnych, miejsca zrzutów ścieków, hałas.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego z 2001 r. jak i w projekcie zamiany obecnie opracowywanym znajduje się propozycja objęcia części koryta rzeki Warty obszarem chronionego krajobrazu w celu ochrony korytarza ekologicznego. Projektowany obszar chronionego krajobrazu pokrywa się w większości z terenami już chronionymi – obszarami Natura 2000. Przy ustalaniu granic obszaru Natura 2000 celowo wyłączono tereny koryta rzeki Warty w granicach miasta, po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej, by nie blokować rozwoju Śremu, jednak biorąc pod uwagę fakt istnienia łącznika ekologicznego w rejonie Kanału Ulgi.

Granice proponowanego obszaru chronionego krajobrazu pokrywają się z granicą obecnego zainwestowania miasta, jednak nie biorą pod uwagę obowiązujących

miejscowych planów i projektów gminy w zakresie rozwoju przestrzennego. Ograniczenia z ewentualnego wprowadzenia wspomnianej formy ochrony nie są duże, a przepisy dotyczące ochrony przeciwpowodziowej wpisują się zasięgiem oddziaływania w zakres ochrony jaki mógłby być wyznaczony dla koryta rzeki Warty. Być może w kontekście planowanych inwestycji granice proponowanego obszaru chronionego powinny być zweryfikowane i ograniczone do terenów pozamiejskich.

#### **10. Zabytki oraz inne kulturowe obszary chronione.**

Na obszarze projektowanego planu miejscowego nie występują żadne obiekty wpisane do rejestru zabytków czy gminnej ewidencji zabytków. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków posiada dane o stanowiskach archeologicznych z badań powierzchniowych wykonanych w latach 80-tych XX wieku. Przed rozpoczęciem inwestycji niezbędne jest wykonanie powtórnych badań powierzchniowych wraz z sondażami.

### **III. Charakterystyka ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

W rozdziale zawarto opis, analizę i ocenę:

- celów ochrony środowiska istotnych z punktu widzenia projektowanego miejscowego planu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania planu,
- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji miejscowego planu.

Ponadto przedstawiono analizę ustaleń planu oraz zagrożenia możliwe do zaistnienia na etapie funkcjonowania ustaleń miejscowego planu.

#### **1. Położenie w mieście oraz ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym.**

Obszar opracowania miejscowego planu o powierzchni około 33 ha położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Warty, której koryto znajduje się na południe od opracowywanego obszaru. Od północy teren ograniczony jest ulicą Szkolną, od zachodu zabudową miasta, a od wschodu fragmentem drogi wojewódzkiej nr 434. Są to tereny dogodne do zainwestowania, jedne z niewielu dotąd niezabudowanych. Sąsiadują z istniejącą zabudową oraz z obszarami, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obszar na północ od ulicy Szkolnej objęty jest miejscowym planem przeznaczającym tereny pod zabudowę usługową i mieszkaniową.

Teren objęty projektem miejscowego planu nie jest zabudowany i jak dotąd był użytkowany rolniczo. Większość gruntów sklasyfikowana jest jako grunty orne klasy V i VI. Należy pamiętać, że zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych wszystkie grunty sklasyfikowane jako użytki rolne w granicach administracyjnych miast nie podlegają ochronie.

Grunty położone w granicach opracowania stanowią w około 56% własność gminy Śrem, a w pozostałych 44% stanowią własność prywatną.

Na obszarze opracowania miejscowego planu istnieją bądź są projektowane sieci infrastruktury technicznej:

- wzdłuż ulicy Szkolnej w granicach nieruchomości nr 1725/11 poprowadzona jest sieć wodociągowa,
- wzdłuż ulicy Szkolnej w granicach nieruchomości nr 1725/11 zaprojektowany jest rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej,
- w roku bieżącym PWiK w Śremie przystąpi do sporządzenia projektu sieci kanalizacji sanitarnej dla istniejącej zabudowy przy ul. Abpa. Baraniaka – projekt obejmie swym zasięgiem część obszaru opracowania miejscowego planu.

Brak jest rozdzielczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, jednak ich realizacja jest możliwa i zasadna w przypadku uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu.

Przez przedmiotowy obszar przebiegają sieci gazowe wysokiego ciśnienia oraz linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Ograniczeniem w lokalizacji zabudowy są strefy ochronne wokół wymienionych obiektów.

Teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego, zgodnie ze studium Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz na obszarze zagrożonym występowaniem powodzi – 1% woda stuletnia. Ponadto teren położony jest w obszarze Najwyższej Ochrony Wód Podziemnych – ONO.

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

Ograniczeniem w zagospodarowaniu jest rzeka Warta i konieczność podporządkowania się przepisom prawa wodnego o zakazie lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej.

Celem planu jest określenie przeznaczenia terenu pod funkcje mieszkaniowo-usługowe, uporządkowanie zasad zagospodarowania terenu pozwalające na zintegrowanie omawianego obszaru z tkanką urbanistyczną sąsiadującej zabudowy miasta.

## **2. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.**

Omawiany teren nie jest zainwestowany, a większość obszaru jest użytkowana rolniczo. Brak jest tu terenów chronionych, a przekształcenia antropogeniczne są już znaczne. Na przedmiotowym obszarze wybudowano sieci gazowe wysokiego ciśnienia już ponad 30 lat temu, ponadto poprowadzono sieć elektroenergetyczną średniego napięcia oraz, w sąsiedztwie, obwodnicę miasta Śrem – drogę wojewódzką nr 434.

Skutki dotychczasowego sposobu użytkowania terenu dla środowiska naturalnego są zarówno pozytywne, jak i negatywne. Do pozytywnych należy brak źródeł zanieczyszczeń powietrza z terenów dotychczas niezainwestowanych. Do negatywnych można zaliczyć zanieczyszczenia ze źródeł rolniczych i komunikacyjnych oraz przekształcenia związane z realizacją infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy teren nosi wszelkie cechy obszaru o znacznej ingerencji antropogenicznej.

W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje ryzyko zagospodarowania części terenów poprzez uzyskanie decyzji administracyjnych, które nie muszą być spójne z ustaleniami „Studium...” ani z ustaleniami obowiązującego planu na sąsiednich terenach. To niesie za sobą ryzyko powstania w kontekście istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy o innym charakterze, niespójnej z planowanym zagospodarowaniem. Wiąże się to również z ryzykiem powstania chaosu w tkance zabudowy miejskiej oraz z nieuporządkowaną realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, co może być szczególnie szkodliwe dla środowiska.

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na kompleksową kontrolę ustaleń zarówno w zakresie gospodarki przestrzennej jak i ochrony środowiska.

Analizowany teren charakteryzuje się nieodróżnicowaną rzeźbą terenu, która zostanie zachowana i zagospodarowana w racjonalny sposób z zachowaniem elementów najcenniejszych przyrodniczo – cieków i zbiorników wodnych, zieleni wzdłuż koryta rzeki Warty. Znaczny obszar opracowania zostanie przeznaczony pod zielenią urządzoną.

### 3. Istniejące problemy ochrony środowiska oraz cele tej ochrony.

Pod pojęciem środowiska (według ustawy Prawo ochrony środowiska) rozumie się ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, krajobraz, klimat oraz pozostałe elementy różnorodności biologicznej, a także wzajemne oddziaływania pomiędzy tymi elementami.

Probleмами istotnymi z punktu widzenia realizowanego projektu miejscowego planu są w szczególności możliwość okresowego wzrostu stężeń zanieczyszczeń w powietrzu związana z zastosowanymi paliwami grzewczymi oraz zagrożenie związane z komfortem akustycznym we wschodniej części obszaru objętego miejscowym planem. Należy zaznaczyć, że w zapisach miejscowego planu nakazano zaopatrzenie w ciepło w nowo projektowanych obiektach budowlanych z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych, co jest zgodne z obecnymi zaleceniami krajowymi w zakresie gospodarki cieplnej. Ponadto badania jakości powietrza atmosferycznego są korzystne dla strefy, w której położone jest miasto Śrem. Problem zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku może dotyczyć jedynie części wschodniej obszaru objętego miejscowym planem. Są to tereny przeznaczone pod zabudowę usługową. Dla takiej zabudowy nie ma określonych w przepisach standardów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jednakże zgodnie z opisem w rozdziale dotyczącym stanu środowiska poziom hałasu nie powinien przekroczyć 60dB na terenie 3U. Teren 3U oddalony jest od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej o 15 m (zabudowa o 25m), a tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ponad 230 m. Nie nastąpi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów mieszkaniowych i pozostałych terenów usługowych, które są zlokalizowane w znacznej odległości od drogi wojewódzkiej.

Brak jest zagrożeń związanych ze źle funkcjonującą infrastrukturą techniczną czy też związanych z oddziaływaniem na tereny objęte ochroną.

Celem ochrony środowiska jako całości jest zachowanie równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w rozwoju społeczno-gospodarczym. Głównym elementem pozwalającym zachować równowagę jest przestrzeganie standardów jakości środowiska określonych w Prawie ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.) i przepisach odrębnych. W planie miejscowym wprowadzono zapisy dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zgodzie z przepisami oraz określono zasady ochrony dotyczące powietrza, wód, powierzchni ziemi, wartości kulturowych, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi.

Problematyka ochrony przyrody regulowana jest ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.). Zgodnie z art. 2 tej ustawy ochrona przyrody polega na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i jej składników, a zwłaszcza:

- 1) dziko występujących roślin lub zwierząt i grzybów,
- 2) roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową,
- 3) zwierząt prowadzących wędrowny tryb życia,
- 4) siedlisk przyrodniczych,

- 5) siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- 6) tworów przyrody żywej i nieożywionej oraz kopalnych szczątków przyrody nieożywionej oraz kopalnych szczątków roślin i zwierząt,
- 7) krajobrazu,
- 8) zieleni w miastach i wsiach,
- 9) zadrzewień.

Celem ochrony przyrody jest m.in. utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów, zachowanie różnorodności biologicznej, zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów wraz z ich siedliskami, ochrona walorów krajobrazowych, zieleni w miastach i wsiach oraz zadrzewień oraz edukacja, informowanie oraz promocja w dziedzinie ochrony przyrody.

Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym zostały przeniesione do krajowych przepisów i na podstawie również tych przepisów są realizowane. Odpowiednie odniesienia znajdujemy m.in. w zapisach „Polityki ekologicznej państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016”, „Programie Ochrony Środowiska dla Województwa Wielkopolskiego na lata 2002-2010” oraz w „Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Wielkopolskiego”. Realizacja poszczególnych ustaleń na szczeblu gminy następuje zgodnie z „Programem ochrony środowiska dla gminy Śrem” oraz „Planem Gospodarki Odpadami dla gminy Śrem”.

Według dokumentu „Polityka ekologiczna państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016” planowane działania w obszarze ochrony środowiska w Polsce wpisują się w priorytety w skali Unii Europejskiej i cele 6. Wspólnotowego programu działań w zakresie środowiska naturalnego. Do najważniejszych wyzwań należy zaliczyć:

- działania na rzecz zapewnienia realizacji zasady zrównoważonego rozwoju;
- przystosowanie do zmian klimatu;
- ochronę różnorodności biologicznej.

Za równie ważne uznaje się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniem, ochronę zasobów naturalnych, racjonalne gospodarowanie zasobami wodnymi i leśnymi.

Według „Programu Ochrony Środowiska dla Województwa Wielkopolskiego na lata 2002-2010” naczelną zasadą, którą przyjęto w działaniach zmierzających do zdrowego środowiska jest zasada zrównoważonego rozwoju. Wymienia się tu cele, które przyczynią się do trwałego podniesienia jakości życia obecnego i przyszłych pokoleń:

- minimalizacja wpływu na środowisko oraz eliminacja ryzyka dla zdrowia ludzi w miejscach największego oddziaływania na środowisko w skali województwa,
- racjonalizacja zużycia energii, surowców i materiałów wraz ze wzrostem udziału wykorzystywanych zasobów odnawialnych,
- zapewnienie odpowiedniej jakości użytkowej wód, racjonalizacja zużycia wody, zwiększenie zasobów w zlewniach oraz ochrona przed powodzią,
- zapewnienie wysokiej jakości powietrza, redukcja emisji gazów cieplarnianych i niszczących warstwę ozonową, zminimalizowanie uciążliwego hałasu i ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym,
- ochrona powierzchni ziemi, w tym powierzchni biologicznie czynnej i gleb przed degradacją,
- zminimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów oraz wdrożenie nowoczesnego systemu wykorzystania i unieszkodliwiania,



- zachowanie walorów i zasobów przyrodniczych z uwzględnieniem georóżnorodności i bioróżnorodności oraz rozwoju zasobów leśnych,
- ochrona przed nadzwyczajnymi zagrożeniami środowiska oraz sprostanie nowym wyzwaniom, czyli zapewnienie bezpieczeństwa chemicznego i biologicznego.

Natomiast w „Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Wielkopolskiego” za główne cele uznano m.in. minimalizację wytwarzania odpadów, selektywną zbiórkę odpadów, stopniowe ograniczanie liczby eksploatowanych składowisk poprzez zamykanie składowisk nie spełniających wymagań oraz modernizację i dostosowanie do wymagań prawa gospodarki odpadami tych składowisk, które mogą być dalej eksploatowane.

Istotne z punktu widzenia projektowanego miejscowego planu zagadnienia znalazły swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu w zakresie właściwym dla niniejszego planu, omówionych szczegółowo w rozdziale III pkt 5 oraz w rozdziale IV.

W przedmiotowym projekcie planu brak jest terenów chronionych na podstawie ww. ustawy, jednak w kontekście ustaleń Studium oraz stanu faktycznego użytków zielonych zadbano o istniejące walory środowiska naturalnego, chroniąc je odpowiednimi ustaleniami. Wprowadzono tu tereny zieleni wolne od zabudowy i nakazano utrzymanie i ochronę istniejących cieków i zbiorników wodnych. Zachowane zostanie naturalne ukształtowanie powierzchni ziemi, a wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę zostaną nasycone odpowiednim procentem terenów biologicznie czynnych. Odpowiednie zapisy dotyczące projektowanych budynków pozwolą na zachowanie walorów krajobrazowych omawianych obszarów. W projekcie uwzględniono również przepisy ustawy Prawo Wodne dotyczące zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w pasie do 50m od stopy wału przeciwpowodziowego od strony odpowietrznej.

#### 4. Projektowana zmiana użytkowania terenu.

Według obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem” w granicach terenu objętego miejscowym planem występują tereny:

Symbol terenu	opis
A2_M2	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
A2_M3	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się: <ul style="list-style-type: none"><li>- duże nasycenie terenu zielenią – 40% powierzchni terenu biologicznie czynnej dla każdego pola inwestycyjnego,</li><li>- lokalizację zieleni w pasach drogowych ulic dojazdowych.</li></ul>
A2_U3	Teren zabudowy usługowej. Ustala się teren lokalizacji miejscowego centrum usługowego z placem w zieleni. Dopuszcza się lokalizację mieszkań nad lokalami handlowymi.
A2_U4	Teren zabudowy usługowej. Ustala się: <ul style="list-style-type: none"><li>- teren usług handlu,</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 1000 m<sup>2</sup> każdy oraz wysokości do 8 m,</li><li>- stosowanie dachów płaskich.</li></ul> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej.</p> <p>Teren położony częściowo w miejscowości Kawcze.</p>
--	---

Obecnie przedmiotowe tereny są w większości uprawiane rolniczo.

Na obszarze planu zostały wyznaczone następujące tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami MN,
- tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami U,
- tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami ZP,
- teren lasów, oznaczone na rysunku symbolem ZL,
- tereny dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami KD-L,
- tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami KD-D.

Zmiana użytkowania polega na:

- wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny oznaczone MN),
- wprowadzeniu zabudowy usługowej (tereny oznaczone U),
- wprowadzeniu terenów zieleni urządzonej (tereny oznaczone ZP),
- wprowadzeniu zakazu wykonywania obiektów budowlanych w pasie 50m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej (tereny oznaczone szrafem),
- wprowadzeniu ograniczeń w lokalizacji obiektów budowlanych w strefach sąsiadujących z siecią gazową wysokiego ciśnienia oraz linią elektroenergetyczną średniego napięcia,
- określeniu parametrów zabudowy, obsługi komunikacyjnej i zagospodarowania terenu.

Projektowane zagospodarowanie spełnia warunek zgodności z ustaleniami „Studium...” i jest uzupełnieniem założeń Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Śrem, dotyczącym lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w prawobrzeżnej części miasta.

## **5. Analiza ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Szkolnej w Śremie i części działek w obrębie Kawcze jest określenie zasad i warunków zabudowy oraz zagospodarowania terenów (zmiana funkcji i parametrów zabudowy) i zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu. Obecnie grunty na omawianym obszarze są uprawiane rolniczo. Planowane przeznaczenie terenu spełnia warunek zgodności ze „Studium...”.

Na obszarze projektowanego planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ale jedynie na niewielkiej jego części, a więc wszelkie inwestycje mogą być realizowane głównie 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 ustalenie funkcji zabudowy na przedmiotowym terenie oraz ustanowienie takich parametrów zabudowy, by obszar mógł być zainwestowany w sposób harmonizujący z istniejącą w sąsiedztwie zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową usługową. Dzięki ustaleniom planu możliwe będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy w sposób harmonijny i pozwalający na wpisanie się strukturę miasta – realizowane 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 nowe obiekty budowlane zostały zaprojektowane w odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej.

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 terenu biologicznie czynnego 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.

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

- 1) plan ustala lokalizowanie i utrzymanie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej, oświetlenia;
- 2) w zakresie gospodarki wodnej przewiduje się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się
  - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości, z zastrzeżeniem poniższych punktów,
  - odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej,
  - 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

- odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy dopuszczeniu do czasu jej realizacji stosowania szczelnych zbiorników

- bezdopływowym, systematycznie opróżnianym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg publicznych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie gospodarki energetycznej przewiduje się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej oraz gazowej;
- 5) ustala się powiązanie systemów infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, głównie poprzez rozbudowę istniejących sieci oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie segregowanych odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się zalecenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych;
- 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; ponadto ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji w obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych – ONO;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się zapewnienie przez inwestora, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
- na terenach **MN** jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - na terenach: **1U** i **2U** jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeżeli funkcja obiektów będzie tego wymagała,
  - na terenach: **1U** i **2U** jak dla terenu mieszkaniowo – usługowego, jeżeli funkcja obiektów będzie tego wymagała;
- oraz ustala się dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych bądź innych rozwiązań technologicznych zmniejszających poziom hałasu na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska;
- 10) w zakresie kształtowania terenów zielonych ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
- nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej na terenach: 4MN, 5MN i 6MN
  - nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej z budynkami szeregowymi, na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 8MN, 9MN i 10MN,
  - 60 % powierzchni działki budowlanej na pozostałych terenach MN,
  - nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej na terenach 1U, 2U, 3U,
  - nie mniejszą niż 70% powierzchni terenów 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP,
  - 100% powierzchni terenu 1ZP;

oraz zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich nieutwardzonych fragmentów pasów drogowych.

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

Projekt planu zakłada realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz utrzymanie istniejącego korytarza ekologicznego rzeki Warty poprzez wprowadzenie pasa zieleni urządzonej.

Zainwestowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę charakteryzować się będzie średnią intensywnością. W celu złagodzenia niekorzystnego oddziaływania na środowisko oraz zachowania wartości przyrodniczych, projektowana zabudowa nasycona zostanie określonym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych w pasie szerokości 50 m od stopy wału wprowadzono zakaz wykonywania wszelkich obiektów budowlanych.

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 oraz elektroenergetycznej.

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

Zagrożenia hałasem dla zabudowy na terenie planu dotyczyć może hałasu generowanego przez drogi.

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.

## **IV. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu.**

W rozdziale zawarto opis, analizę i ocenę:

- przewidywanych znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, w tym wszystkie jego elementy,

Ponadto przedstawiono:

- zalecenia oraz rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji miejscowego planu,
- metody analizy skutków realizacji postanowień miejscowego planu,
- informację o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
- informację o braku rozwiązań alternatywnych.

### **1. Powierzchnia ziemi, gleby i zasoby naturalne.**

W rejonie opracowania nie występują obszary naturalne. Teren niemal w całości jest użytkowany rolniczo i został przekształcony przez działalność człowieka już kilkadziesiąt lat temu. Ponadto przez teren objęty projektem miejscowego planu przebiegają sieci gazowe wysokiego ciśnienia oraz linia elektroenergetyczna średniego napięcia, a w sąsiedztwie zlokalizowana jest droga wojewódzka nr 434 oraz drogi gminne. W sąsiedztwie uformowany został również wał przeciwpowodziowy, by chronić tereny przed ewentualnym zagrożeniem. Przeobrażenia terenu związane są również z lokalizacją sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zlokalizowanych wzdłuż ulicy Szkolnej.

Zmiana warunków gruntowo-wodnych dotyczy głównie etapu realizacji inwestycji. 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. Przekształcenia nie będą duże. 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 na terenach sąsiednich.

Wprowadzenie terenów inwestycyjnych na obszarach dotąd niezabudowanych zawsze wiąże się ze zwiększeniem ilości produkowanych odpadów. Na przedmiotowym obszarze odpady będą pochodzić głównie z gospodarstw domowych. Zarówno przepisy odrębne, jak i zapisy planu nakazują odpowiednią gospodarkę odpadami poprzez ich segregację i zagospodarowanie w miejscach do tego przeznaczonych (składowiska odpadów). Przy przestrzeganiu przepisów prawa nie ma ryzyka zanieczyszczenia powierzchni ziemi czy wód związanych z realizacją miejscowego planu.

Gleby na przedmiotowym obszarze są słabych klas i nie podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Nie są to gleby wartościowe dla produkcji rolniczej, więc ich zainwestowanie nie wpłynie negatywnie na gospodarkę rolną w tym rejonie gminy.

Na obszarze opracowania planu miejscowego nie występują żadne zewidencjonowane złoża naturalne.

## 2. Warunki hydrologiczne i ochrona wód.

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 dopuszcza się indywidualny sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki budowlanej. Ustala się, iż ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej, ustala 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. Ponadto ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg publicznych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy te pozwolą na przestrzeganie przepisów odrębnych w zakresie ochronie wód.

Wraz z wprowadzeniem nowej zabudowy mieszkaniowej zwiększy się zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych. Wprowadzenie zabudowy usługowej zwiększy dodatkowo również zapotrzebowanie na wodę do celów związanych z prowadzoną działalnością. 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. Są to tereny wrażliwe, jednak nie jest to ograniczeniem dla lokalizacji zabudowy. Ochrona wód podziemnych realizowana będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Teren 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 nowe 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.

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. Zapisy planu nakazują utrzymanie istniejących naturalnych cieków i zbiorników wodnych.

### **3. Różnorodność biologiczna, flora i fauna.**

W obszarze projektowanej zabudowy nie występuje żaden element szaty roślinnej nie przekształcony przez człowieka. Większość obszaru jest użytkowana rolniczo. W projekcie planu wprowadzono zapisy o minimalnym procentowym udziale terenu powierzchni biologicznie czynnego, by zapewnić odpowiednią równowagę dla lokalnego mikroklimatu. Na terenach zieleni urządzonej wprowadzono nakaz ochrony istniejących cieków i zbiorników wodnych.

Omawiany obszar może zyskać dzięki racjonalnemu zagospodarowaniu terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zieleni urządzonej. Po pewnym czasie wprowadzona zieleń pozwoli wzbogacić walory przyrodnicze poszczególnych fragmentów terenu opracowania. Tereny zieleni urządzonej zostaną włączone w system powiązań przyrodniczych na terenie miasta. Zachowany zostanie korytarz ekologiczny wzdłuż koryta rzeki Warty. Zieleń urządzona została zaprojektowana w odległości od 90 do 215 m od koryta rzeki. Lokalizacja obiektów budowlanych jest ograniczona przepisami ustawy Prawo Wodne w pasie do 50 m od stopy wału, czyli w pasie od 90 do 155m od koryta rzeki. Tereny zieleni urządzonej stanowią ponad 25 % powierzchni planu, a minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnego na każdym z terenów przeznaczonych pod zabudowę wynosi od 40 do 60%. Przy spełnieniu wszystkich warunków określonych w projekcie planu miejscowego szata roślinna na przedmiotowym obszarze nie ulegnie degradacji, a wprowadzenie nowej zieleni wpłynie korzystnie nie tylko na teren planowanych inwestycji, ale również tereny sąsiednie i powiązania przyrodnicze w tym rejonie miasta.

Ze względu na istniejące duże przekształcenia antropogeniczne nie przewiduje się znaczącego wpływu ustaleń miejscowego planu na świat zwierzęcy omawianego obszaru. Zachowana zostanie występująca obecnie różnorodność biologiczna flory i fauny.

### **4. Krajobraz.**

Ustawa o ochronie przyrody definiuje walory krajobrazowe jako wartości ekologiczne, estetyczne lub kulturowe obszaru oraz związane z nim rzeźbę terenu, twory i składniki przyrody, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami definiuje natomiast pojęcie krajobrazu kulturowego, czyli przestrzeni historycznie ukształtowanej w wyniku działalności człowieka, zawierającej wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze. Obie te definicje wskazują na istniejącą zależność pomiędzy naturalnymi walorami środowiska oraz działalnością człowieka i jego wkładem w kreowanie krajobrazu. Zapisy planu miejscowego mają pozwolić na ochronę wszystkich składników krajobrazu, a w szczególności naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi, istniejącej zieleni wysokiej i niskiej, cieków i zbiorników wodnych, walorów architektonicznych i historycznych sąsiadującej zabudowy i wprowadzenie nowych elementów przyrodniczych i budowlanych w harmonii z otoczeniem.

W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono następujące ustalenia:

- kolory pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu i szarości;



- kolory elewacji w odcieniach pastelowych;
- lokalizowanie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i jednego wolnostojącego budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego lub garażu na działce budowlanej, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- dopuszczenia lokalizacji masztów antenowych wyłącznie w konstrukcji słupowej na terenie 3U;
- dopuszczenia lokalizacji reklam jedynie na terenie 3U;
- zakaz lokalizacji:
  - obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy,
  - ogrodzeń o przęsłach z typowych, prefabrykowanych elementów betonowych.

W planie zawarto również ustalenia dotyczące gabarytów budynków i kształtu dachów oraz maksymalną powierzchnię zabudowy pozwalającą na zachowanie pożądanej intensywności zabudowy. Ustalono również obowiązującą linię zabudowy wzdłuż koryta rzeki Warty oraz części dróg publicznych w celu stworzenia jednolitych ciągów zabudowy.

Wprowadzenie nowej oraz utrzymanie istniejącej zieleni, w tym zadrzewień towarzyszących zabudowie, pozwoli utrzymać istniejące walory krajobrazu oraz poprawi estetykę nowo zainwestowanych terenów.

Nie przewiduje się przekształceń istniejącej rzeźby terenu.

## **5. System powiązań i przyrodnicze obszary chronione.**

Teren objęty projektem miejscowego planu nie podlega przyrodniczej ochronie formalno – prawnej.

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 miejskim już zurbanizowanym i w pełni zainwestowanym od co najmniej kilkudziesięciu lat oraz izolację projektowanego obszaru miejscowego planu od obszarów chronionych poprzez pas drogi wojewódzkiej. Żadne z chronionych typów siedlisk nie występują w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego zainwestowania i przez to nie ma ryzyka ich naruszenia czy zniszczenia. Główne zagrożenia dla obszarów Natura 2000 dotyczą terenów miasta Poznania i bliskości terenów przemysłowych, co nie dotyczy omawianego obszaru miasta Śrem. Również zagrożenie wycinaniem lasów łęgowych nie dotyczy obszaru opracowania, a mały fragment lasu w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej zostanie zachowany. Jedynym zagrożeniem może być zmiana stosunków wodnych związana z realizacją zabudowy. Jednak zaistniałe już przekształcenia związane z budową sieci infrastruktury technicznej i dróg są tak duże, że lokalizacja zabudowy pomiędzy istniejącymi terenami zainwestowanymi a drogą wojewódzką nie będzie miała znaczącego wpływu.

Korytarz ekologiczny rzeki Warty zostanie zachowany. Nie ma zagrożenia dla zwierząt występujących na terenach chronionych Natura 2000, gdyż mają zachowaną ciągłość ekosystemu poprzez obszary wokół Kanału Ulgi. Łączniki ekologiczne pokazano na załączniku graficznym do niniejszej prognozy.

Przeznaczenie omawianych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową pozwoli na racjonalne zagospodarowanie tego obszaru miejskiego, zgodnie z istniejącymi potrzebami, a nowe przepisy wprowadzone wraz z uchwaleniem planu miejscowego zapobiegną niekontrolowanemu zainwestowaniu ważnych dla rozwoju miasta terenów.

Projektowany obszar chronionego krajobrazu pokrywa się w większości z terenami już chronionymi – obszarami Natura 2000. Przy ustalaniu granic obszaru Natura 2000 celowo wyłączono tereny koryta rzeki Warty w granicach miasta, po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej, by nie blokować rozwoju Śremu, jednak biorąc pod uwagę fakt istnienia łącznika ekologicznego w rejonie Kanału Ulgi.

Granice proponowanego obszaru chronionego krajobrazu pokrywają się z granicą obecnego zainwestowania miasta, jednak nie biorą pod uwagę obowiązujących miejscowych planów i projektów gminy w zakresie rozwoju przestrzennego. Być może w kontekście planowanych inwestycji granice proponowanego obszaru chronionego powinny być zweryfikowane i ograniczone do terenów pozamiejskich. Projekt rozporządzenia w sprawie wyznaczenia lub powiększenia obszaru chronionego krajobrazu wymaga uzgodnienia z właściwą miejscowo radą gminy.

Ograniczenia z ewentualnego wprowadzenia wspomnianej formy ochrony nie są duże, a przepisy dotyczące ochrony przeciwpowodziowej wpisują się zasięgiem oddziaływania w zakres ochrony jaki mógłby być wyznaczony dla koryta rzeki Warty.

Zgodnie z art. 24 ustawy o ochronie przyrody na obszarze chronionego krajobrazu mogą być wprowadzone następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 9) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego.

Wprowadzane zakazy muszą być właściwe dla danego obszaru chronionego krajobrazu lub jego części i wybrane spośród zakazów wymienionych powyżej. Zakazy muszą wynikać z potrzeb ochrony danego terenu. Możliwe ograniczenia w większości nie dotyczą obszaru projektowanego miejscowego planu. W planie zawarto zapisy dotyczące ochrony cieków i zbiorników wodnych oraz wód powierzchniowych i podziemnych. Ponadto wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 50 m od stopy wału, a co za tym idzie w pasie od 90 do 155m od koryta rzeki Warty. Główny cel dla jakiego miałyby być ustanowiony obszar chronionego krajobrazu zostanie osiągnięty już w przypadku realizacji przedmiotowego miejscowego planu. Zostanie zachowany korytarz ekologiczny koryta rzeki w pasie od 90m (w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej) do 215m w zakolu projektowanej zieleni urządzonej. Ochronę dla koryta rzeki (korytarza ekologicznego) nie tylko ze względów przeciwpowodziowych, ale i ekologicznych stanowi pas wału przeciwpowodziowego.

Możliwy zakaz dotyczący realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dotyczyłby również lokalizacji infrastruktury technicznej. Wydaje się, iż zakaz ten nie powinien być wprowadzany na terenach zurbanizowanych i w ich sąsiedztwie, przynajmniej w zakresie realizacji dróg i wszelkiej infrastruktury koniecznej dla lokalizacji zabudowy. Na przedmiotowym terenie miejscowego planu oraz w jego sąsiedztwie taka infrastruktura już istnieje, a budowa dróg gminnych, czy sieci rozdzielczych nie wpłynie negatywnie na funkcjonowanie korytarza ekologicznego. Ponadto, jak wspomniano wcześniej, łączność systemów ekologicznych w sąsiedztwie Śremu jest zapewniona poprzez tereny wokół Kanału Ulgi, chronione w ramach obszarów Natura 2000.

Rzeka Watra stanowi międzynarodowy szlak komunikacyjny, a miasto Śrem jest strefą dynamicznego rozwoju społeczno – gospodarczego, szczególnie wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Przedmiotowe tereny objęte projektem miejscowego planu są obszarami o najwyższym potencjale rozwoju prawobrzeżnej części miasta. Śrem jest miastem o znaczeniu ponadlokalnym, gdzie następuje rozwój funkcji ponad podstawowych oraz usług podstawowych i wyspecjalizowanych.

## **6. Warunki życia i zdrowie ludzi.**

Przeznaczenie nowych terenów w granicach administracyjnych miasta i w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe nie wpłynie niekorzystnie na środowisko przyrodnicze, natomiast wpłynie znacznie na poprawę jakości życia mieszkańców, ład przestrzenny oraz kompleksowość procesów inwestycyjnych w obrębie planowanej zabudowy.

Według stanu z 31 grudnia 2008 r. liczba mieszkańców miasta wynosiła 29 832, przy gęstości zaludnienia 2418 osób na km<sup>2</sup>. Oznacza to znacznie większą intensywność

procesów inwestycyjnych w granicach miasta w porównaniu z całą gminą. Konieczne jest uruchomienie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe i zabudowę usługową w obrębie miasta i jego bezpośrednim sąsiedztwie. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w prawobrzeżnej części Śremu wpisuje się również w zalecenia Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Śrem i konieczność pobudzenia społecznego i gospodarczego tej części miasta. Nieduża intensywność zabudowy to wysoki standard zamieszkania i komfort życia mieszkańców. Sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nie stanowi zagrożenia dla zdrowia, gdyż zostaną zachowane odpowiednie odległości dla zabudowy, a ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie drogi będzie lokalizowana jedynie zabudowa usługowa, dodatkowo uzależniona od uzgodnień z zarządcami sieci gazowych i elektroenergetycznych.

Promieniowanie elektromagnetyczne nie stanowi zagrożenia dla zdrowia ludzi, gdyż w obszarze możliwego ponadnormatywnego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia nie będą lokalizowane obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi. Lokalizacja zabudowy usługowej uzależniona jest od uzgodnienia z zarządcą sieci, a lokalizacja możliwych miejsc pracy musi być zgodna z rozporządzeniem Ministra pracy i polityki społecznej z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy. (Dz. U. z 2002 r. Nr 217 poz. 1833).

Korzystny dostęp komunikacyjny przedmiotowego terenu prawdopodobnie wpłynie na szybki rozwój zabudowy i dopełni procesy urbanizacyjne zachodzące w granicach administracyjnych miasta. Ostatnio podjęte przez Radę Miasta uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego potwierdzają powyższe argumenty. Władze gminy stawiają na maksymalny rozwój miasta i wykorzystanie mało wrażliwych przyrodniczo terenów. W sąsiedztwie projektowanego planu obowiązują następujące miejscowe plany:

- miejscowy plan przy ulicy Szkolnej, przeznaczający tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- miejscowy plan w rejonie ulicy Wybickiego, przeznaczający tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- miejscowy plan dla obszaru tzw. bramy miasta na północ od ulicy Szkolnej, przeznaczający tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową i zielen izolacyjną,
- miejscowy plan w rejonie ulicy Podwale, przeznaczający tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i tereny zieleni urządzonej.

## **7. Jakość powietrza.**

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. Zanieczyszczenia komunikacyjne nie przekraczają norm ustalonych w przepisach odrębnych, ponadto teren miejscowego planu zostanie nasycony odpowiednim procentem terenów biologicznie czynnych, a obszar wzdłuż korytarzyki Warty został przeznaczony pod zielen urządzoną.

## **8. Klimat lokalny**

Nie przewiduje się zmian klimatu lokalnego. Trens w granicach opracowania leżą w strefie zurbanizowanej, gdzie stale zachodzą procesy inwestycyjne. W projekcie planu wprowadzono pas zieleni wzdłuż koryta rzeki Warty, co stanowi strefę buforową pomiędzy rzeką a terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Zainwestowanie będzie się charakteryzować średnią intensywnością zabudowy.

## **9. Zabytki i dobra materialne.**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne, przed rozpoczęciem inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi. W dzisiejszym stanie prawnym jest wiele inwestycji, które mogą ingerować w strukturę gruntów, a nie są realizowane na podstawie pozwolenia na budowę (utwardzenie powierzchni ziemi, budowa budynków gospodarczych). Ponadto możliwa jest likwidacja wszelkich pozwoleń na budowę. Organy, którym zgłasza się zamiar rozpoczęcia inwestycji mają obowiązek sprawdzania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami miejscowego planu również w przypadku, gdy inwestycja nie wymaga pozwolenia na budowę. Powyższy zapis pozwala na kontrolę wszelkich inwestycji, a nie tylko tych wymagających pozwolenia na budowę.

Ponadto ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odstępstw uzgodnionych z zarządcą sieci w strefach oznaczonych symbolem na rysunku miejscowego planu.

Zapisy te eliminują ryzyko naruszenia jakichkolwiek potencjalnych obiektów zabytkowych czy istniejących obiektów, stanowiących dobra materialne służące społeczeństwu.

## **10. Ochrona przed hałasem.**

Negatywne oddziaływanie trasy komunikacyjnej – drogi wojewódzkiej nr 434 może dotyczyć jedynie wschodniej części terenu objętego projektem miejscowego planu. Są to tereny przeznaczone pod zabudowę usługową. Dla takiej zabudowy nie ma określonych w przepisach standardów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jednakże zgodnie z opisem w rozdziale dotyczącym stanu środowiska poziom hałasu nie powinien przekroczyć 60dB na terenie 3U. Teren 3U oddalony jest od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej o 15 m (zabudowa o 25m), a tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ponad 230 m. Nie nastąpi przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów mieszkaniowych i pozostałych terenów usługowych, które są zlokalizowane w znacznej odległości od drogi wojewódzkiej. W przypadku ewentualnego przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla jakichkolwiek terenów możliwa jest lokalizacja ekranów akustycznych bądź innych rozwiązań technologicznych zmniejszających poziom hałasu.

## **11. Promieniowanie elektromagnetyczne i strefy ograniczonego inwestowania.**

Ograniczenia wynikające z przebiegu sieci gazowej oraz sieci elektroenergetycznej Sn przez teren planu nie są duże (w stosunku do całego obszaru objętego planem miejscowym) i nie wpłyną negatywnie na realizację inwestycji i środowisko przyrodnicze.

Według ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.) elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące stanowi uciążliwość dla środowiska. Lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii będzie ograniczona. Odpowiednie zapisy znalazły się w miejscowym planie. Wyznaczono obszar możliwego ponadnormatywnego oddziaływania linii o szerokości 15m (po 7,5 m z każdej strony od osi słupa), w którym lokalizowanie obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci. Poza granicami wyznaczonego obszaru nie będzie miało miejsca ponadnormatywne oddziaływanie pól elektromagnetycznych. Częstotliwość pól elektromagnetycznych monitoruje m.in. WIOŚ. Z badań przeprowadzonych w 2008 roku na terenie miasta Śrem wynika, iż nie zostały przekroczone żadne standardy wyznaczone przepisami. Badania te nie dotyczyły konkretnych obiektów inżynierskich, a ogólnego klimatu związanego z promieniowaniem niejonizującym.

Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w sąsiedztwie sieci gazowych wysokiego ciśnienia również będzie ograniczona. W miejscowym planie wyznaczono obszar, na którym lokalizowanie obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci. Lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach, według których sieć gazowa została wybudowana. Dlatego też obszar został wyznaczony zgodnie z wnioskiem Operatora Gazociągów przesyłowych Gaz System S.A. w Poznaniu i odpowiada maksymalnej odległości podstawowej lokalizacji obiektów budowlanych określonej w rozporządzeniu Ministra Górnictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1978 r. nr 21, poz 94) i normie branżowej BN-71/8976-31. Maksymalna odległość podstawowa lokalizacji obiektów budowlanych w tym wypadku wynosi 65m od osi gazociągu z każdej strony.

Wyżej wymienione obszary oznaczono symbolem na rysunku planu, a w przepisach planu w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustalono uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odstępstw uzgodnionych z zarządcą sieci w obszarach oznaczonych symbolem na rysunku. Taki zapis jest akceptowany przez zarządców sieci.

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne w miejscowym planie wyznaczono obszar szerokości 50m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej, w którym obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych oraz kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów. Wzdłuż wałów przeciwpowodziowych zaprojektowano teren zieleni urządzonej, tak więc powyższe zakazy nie będą w znaczący sposób ograniczały inwestycji na obszarze objętym planem.

## 12. Przewidywane skutki oddziaływania planu na całokształt środowiska przyrodniczego.

Przewidywane skutki oddziaływania miejscowego planu na całokształt środowiska oraz jego prawidłowe funkcjonowanie są zróżnicowane co do charakteru, czasu oddziaływania, odwracalności, i ich zasięgu przestrzennego. W tabeli poniżej przedstawiono oddziaływanie proponowanego zainwestowania na poszczególne komponenty środowiska według kryteriów wymienionych w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Oddziaływanie podzielono na pozytywne (symbol „+”) i negatywne (symbol „-”) oraz neutralne, czyli brak oddziaływania („0”).

oddziaływanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i sieci infrastruktury technicznej związanej z tą zabudową									
analizowany komponent środowiska	rodzaj oddziaływania								
	bezpośrednie	pośrednie	wrótnie	skumulowane	krótkoterminowe	średnioterminowe	dlugoterminowe	stale	chwilowe
zanieczyszczenie powierzchni ziemi	0	0	-	0	-	0	0	0	0
naturalna rzeźba terenu	0	0	-	0	-	0	0	0	0
zagrożenie erozją	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gleby wysokiej jakości	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jakość wód powierzchniowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jakość wód podziemnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
stosunki wodne	0	0	-	0	-	0	0	0	0
urządzenia ochrony przeciwpowodziowej	0	0	0	0	0	0	0	0	0
walory krajobrazu, harmonia	+	+	0	0	0	0	+	+	0
walory estetyczne	+	+	0	0	0	0	+	+	0
obszary chronione	0	0	+	0	0	0	+	0	0
fragmentacja siedlisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
różnorodność biologiczna	0	0	0	0	0	0	0	0	0
funkcjonowanie korytarzy ekologicznych	0	+	+	0	0	0	+	+	0
jakość życia mieszkańców	+	0	0	0	+	+	+	+	0
rozwój gospodarczy miasta	0	+	0	+	+	+	+	+	0
zdrowie ludzi	0	0	+	0	+	+	+	0	0
powietrze atmosferyczne	-	-	0	0	-	0	0	0	-
klimat lokalny	0	0	0	0	0	0	0	0	0

<b>oddziaływanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i sieci infrastruktury technicznej związanej z tą zabudową</b>									
analizowany komponent środowiska	rodzaj oddziaływania								
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	krótkoterminowe	średnioterminowe	dlugoterminowe	stale	chwilowe
zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dobry materiał	+	0	0	0	0	+	+	0	0
klimat akustyczny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
promieniowanie elektromagnetyczne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
produkcja odpadów	-	-	0	0	0	0	-	0	0
wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego	0	-	0	0	0	0	-	0	0
wielkość zróżnicowanej powierzchni terenu biologicznie czynnego	+	+	0	0	0	+	+	+	0
ryzyko poważnej awarii	0	0	0	0	0	0	0	0	0

<b>oddziaływanie zabudowy usługowej i sieci infrastruktury technicznej związanej z tą zabudową</b>									
analizowany komponent środowiska	rodzaj oddziaływania								
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	krótkoterminowe	średnioterminowe	dlugoterminowe	stale	chwilowe
zanieczyszczenie powierzchni ziemi	0	0	-	0	-	0	0	0	0
naturalna rzeźba terenu	0	0	-	0	-	0	0	0	0
zagrożenie erozją	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gleby wysokiej jakości	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jakość wód powierzchniowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jakość wód podziemnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
stosunki wodne	0	0	-	0	-	0	0	0	0
urządzenia ochrony przeciwpowodziowej	0	0	0	0	0	0	0	0	0
walory krajobrazu, harmonia	+	+	0	0	0	0	+	+	0
walory estetyczne	+	+	0	0	0	0	+	+	0
obszary chronione	0	0	+	0	0	0	+	0	0



<b>oddziaływanie zabudowy usługowej i sieci infrastruktury technicznej związanej z tą zabudową</b>									
<b>analizowany komponent środowiska</b>	<b>rodzaj oddziaływania</b>								
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	krótkoterminowe	średnioterminowe	dlugoterminowe	stale	chwilowe
fragmentacja siedlisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
różnorodność biologiczna	0	0	0	0	0	0	0	0	0
funkcjonowanie korytarzy ekologicznych	0	+	+	0	0	0	+	+	0
jakość życia mieszkańców	+	+	+	+	+	+	+	+	0
rozwój gospodarczy miasta	+	+	+	+	+	+	+	+	0
zdrowie ludzi	0	0	+	0	+	+	+	0	0
powietrze atmosferyczne	-	-	0	0	-	0	0	0	-
klimat lokalny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dobro materialne	+	0	0	0	0	+	+	0	0
klimat akustyczny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
promieniowanie elektromagnetyczne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
produkcja odpadów	-	-	0	0	0	0	-	0	0
wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego	0	-	0	0	0	0	-	0	0
wielkość zróżnicowanej powierzchni terenu biologicznie czynnego	+	+	0	0	0	+	+	+	0
ryzyko poważnej awarii	0	0	0	0	0	0	0	0	0

<b>oddziaływanie terenów zieleni urządzonej i terenów lasów</b>									
<b>analizowany komponent środowiska</b>	<b>rodzaj oddziaływania</b>								
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	krótkoterminowe	średnioterminowe	dlugoterminowe	stale	chwilowe
zanieczyszczenie powierzchni ziemi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
naturalna rzeźba terenu	+	+	0	+	0	0	+	+	0
zagrożenie erozją	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gleby wysokiej jakości	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zasoby naturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0

oddziaływanie terenów zieleni urządzonej i terenów lasów									
analizowany komponent środowiska	rodzaj oddziaływania								
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stale	chwilowe
jakość wód powierzchniowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jakość wód podziemnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
stosunki wodne	0	0	+	0	0	+	+	+	0
urządzenia ochrony przeciwpowodziowej	0	+	+	0	0	0	+	+	0
walory krajobrazu, harmonia	+	+	0	0	0	0	+	+	0
walory estetyczne	+	+	0	0	0	0	+	+	0
obszary chronione	+	+	0	0	0	0	+	+	0
fragmentacja siedlisk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
różnorodność biologiczna	0	0	0	0	0	0	0	0	0
funkcjonowanie korytarzy ekologicznych	+	+	0	0	0	0	+	+	0
jakość życia mieszkańców	0	+	+	+	+	+	+	+	0
rozwój gospodarczy miasta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zdrowie ludzi	0	+	+	0	+	+	+	+	0
powietrze atmosferyczne	+	+	0	0	+	+	+	+	0
klimat lokalny	+	0	0	0	0	0	0	+	0
zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dobro materialne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
klimat akustyczny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
promieniowanie elektromagnetyczne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
produkcja odpadów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
wielkość zróżnicowanej powierzchni terenu biologicznie czynnego	+	+	0	0	+	+	+	+	0
ryzyko poważnej awarii	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Z powyższej analizy wynika możliwe negatywne oddziaływanie projektowanego zainwestowania związane głównie z etapem realizacji inwestycji - zanieczyszczenie powierzchni ziemi, realizacja wykopów pod zabudowę czy krótkotrwała zmiana stosunków wodnych na etapie budowy systemów infrastruktury technicznej. Długoterwale negatywne oddziaływanie związane może być z zanieczyszczeniem powietrza w okresie jesienno-zimowym (eksploatacja systemów grzewczych) czy zwiększoną produkcją odpadów. Oddziaływanie to zostanie zminimalizowane poprzez odpowiednie ustalenia

planu miejscowego omówione szczegółowo we wcześniejszych punktach prognozy. Realizacja zabudowy i ustalenia planu na przedmiotowym obszarze przyniosą ze sobą znacznie więcej skutków pozytywnych i oddziałujących długotrwale. Zwiększy się znacznie zróżnicowanie terenów biologicznie czynnych, co wpłynie pozytywnie na funkcjonowanie korytarza ekologicznego rzeki Warty. Podniesione zostaną walory estetyczne i krajobrazowe omawianego obszaru miasta, zwiększy się atrakcyjność gospodarcza prawobrzeżnej części miasta i poprawi się znacznie jakość życia mieszkańców.

### **13. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko.**

W związku z realizacją ustaleń projektowanego miejscowego planu prognozuje się brak oddziaływania transgranicznego na środowisko przyrodnicze.

### **14. Zalecenia oraz rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.**

W celu zredukowania niekorzystnego wpływu zabudowy terenu na funkcjonowanie powiązań przyrodniczych należy dążyć do biologicznej zabudowy obszarów mających pełnić funkcje przyrodnicze (powierzchnia terenu biologicznie czynnego). Umożliwi to stworzenie lokalnego systemu powiązań z istniejącym pasem zieleni koryta rzeki Warty oraz miejską zielenią urządzoną.

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;
- zachowanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
- zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenie działki;
- w zakresie kształtowania zabudowy: określenie charakteru zabudowy, gabarytów, geometrii dachów;
- w zakresie ochrony przed hałasem określenie możliwości stosowania elementów ochrony akustycznej wzdłuż bardziej uciążliwych ciągów komunikacyjnych;
- sprecyzowanie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

Wszystkie powyższe zalecenia zostały zawarte w zapisach projektu miejscowego planu.

### **15. Alternatywne rozwiązania.**

Prognoza nie zawiera propozycji rozwiązań alternatywnych dla projektu planu, gdyż plan ma być realizowany w większości w granicach administracyjnych miasta i ograniczony jest ciągami komunikacyjnymi oraz rzeką Wartą. Brak rozwiązań

alternatywnych również ze względu na stan zainwestowania w sąsiedztwie opracowania oraz ukształtowanie terenu. Uwzględniono wszelkie ograniczenia wynikające z przepisów ustawy Prawo Wodne oraz ograniczenia wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej. Procent terenów przeznaczonych pod zabudowę zrównoważony jest odpowiednim nasyceniem terenów biologicznie czynnych oraz terenów zieleni urządzonej.

## **16. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu.**

Przewidywaną metodą analizy skutków realizacji postanowień planu będzie ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzana na podstawie przepisów art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, raz w kadencji rady gminy. Rada podejmując uchwałę w sprawie aktualności planu bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu z art. 15 ww. ustawy.

Zgodnie z wymienionym przepisem ocenia się m.in.:

- 1) obowiązujące przeznaczenie terenów w miejscowym planie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy i stopień realizacji inwestycji poprzez analizę wydanych pozwoleń na budowę i faktyczną realizację tych pozwoleń;
- 2) sposób i stopień realizacji zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w miejscowym planie poprzez analizę zrealizowanych inwestycji budowlanych;
- 3) sposób i stopień realizacji zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w miejscowym planie poprzez analizę zrealizowanych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i ich wpływ na funkcjonowanie pozostałych ustaleń planu, analizę zrealizowanych postanowień dotyczących gospodarki odpadami, ochrony powietrza, powierzchni ziemi i wód, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, analizę realizacji inwestycji pod kątem zgodności z zapisami dotyczącymi krajobrazu kulturowego;
- 4) sposób realizacji zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez analizę informacji dostępnych u Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5) sposób i stopień realizacji wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez analizę jakości i ilości zrealizowanych przestrzeni publicznych oraz publicznych terenów zielonych;
- 6) sposób i stopień realizacji inwestycji dotyczących systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Analizie zostają poddane wszystkie ustalenia obowiązującego planu, by rzetelnie ocenić aktualność tego dokumentu. Ocenia się czy dany teren został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami miejscowego planu i czy dane tereny są użytkowane zgodnie z ustaleniami planu. Skutki realizacji wszystkich postanowień planu będą analizowane zgodnie z ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ jest to bezwzględnie wymagane przy dokonywaniu cyklicznej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

W myśl art. 51 pkt 2c 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 ze zm.) w prognozie zawiera się propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania. Jeśli w myśl art 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ocenia się czy dane tereny są użytkowane zgodnie z ustaleniami planu, to należy przyjąć, iż przepis art 51 pkt 2c jest powtórzeniem intencji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oceniając zgodność zrealizowanych inwestycji z postanowieniami miejscowego planu, ocenia się czy skutki realizacji postanowień planu są takie jak prognozowano. By ocenić zgodność skutków realizacji planu z przewidywaniami należy ocenić faktyczne skutki realizacji postanowień planu.

W procesie monitorowania skutków realizacji ustaleń miejscowego planu zostaną wykorzystane dostępne materiały: decyzje o pozwoleniu na budowę, decyzje o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego lub zawiadomienia o zakończeniu budowy wydawane przez organy zewnętrzne w stosunku do władz gminy. Ponadto analiza zostanie wykonana z wykorzystaniem wizji w terenie, dokumentacji fotograficznej oraz dostępnych map ewidencyjnych lub zasadniczych.

Realizacja postanowień planu nie nastąpi na podstawie samego dokumentu jakim jest plan miejscowy. Wszelkie inwestycje będą realizowane na podstawie odrębnych decyzji administracyjnych, które nie podlegają władzom gminnym. Kontrola realizacji inwestycji również nie podlega prawnie władzom gminnym, tak więc sama realizacja postanowień planu prawnie została przekazana odrębnym organom administracji architektonicznej (Starosta oraz Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego). Narzędziem prawnym, jakim dysponują władze gminy w zakresie planowania przestrzennego są przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności art. 32 tej ustawy. Przepisy te jako proponowana metoda monitoringu skutków realizacji postanowień miejscowego planu pozwalają na odniesienie do konkretnych kompetencji gminy i są wystarczające w kontekście planowanych funkcji na obszarze miejscowego planu. W projekcie planu przeważają obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i tereny zieleni, a ponadto obszar objęty planem ma stosunkowo małą powierzchnię - w odniesieniu do skali miasta jest to niewielki fragment o dość jednorodnym sposobie zagospodarowania.

## V. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, podsumowanie i wnioski.

Zasadniczym celem opracowania jest określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu położonego w głównej mierze w mieście Śrem, w sąsiedztwie którego obowiązują już miejscowe plany. Tereny opracowania planu są uzupełnieniem istniejącej, częściowo historycznej, tkanki urbanistycznej prawobrzeżnej części miasta Śrem. W sąsiedztwie projektowanego planu obowiązują następujące miejscowe plany:

- miejscowy plan przy ulicy Szkolnej, przeznaczający tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- miejscowy plan w rejonie ulicy Wybickiego, przeznaczający tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- miejscowy plan dla obszaru tzw. bramy miasta na północ od ulicy Szkolnej, przeznaczający tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usługową i zielen izolacyjną,
- miejscowy plan w rejonie ulicy Podwale, przeznaczający tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i tereny zieleni urządzonej.

O atrakcyjności przedmiotowego obszaru przesądza jego położenie, efektywne rozwiązania komunikacyjne oraz walory widokowe. Teren jest ograniczony od północy ulicą Szkolną, a od wschodu obwodnicą miasta – drogą wojewódzką nr 434. Taka lokalizacja pozwala na efektywne zaprojektowanie sieci dróg lokalnych i dojazdowych na obszarze miejscowego planu. Położenie w niewielkiej odległości od historycznego centrum miasta i już funkcjonujących obszarów usług podstawowych i ponadpodstawowych jest atrakcyjne dla potencjalnych mieszkańców i pozwala przewidzieć szybki rozwój nowo projektowanych terenów usług w obrębie planu.

Projekt planu miejscowego uwzględnia ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem i przeznaczają tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę usługową. Jeden obszar zabudowy usługowej zaplanowany jest na styku istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, tak by scalić wszystkie tereny zurbanizowane miasta i by zapewnić odpowiedni dostęp do nowo powstających usług zarówno dla istniejących jak i nowych terenów mieszkaniowych. W projekcie planu zakłada się tu lokalizację między innymi usług oświaty, nauki i wychowania oraz sportu i rekreacji. Są to usługi istotne z punktu widzenia osób młodych, potencjalnych nabywców nieruchomości na projektowanym obszarze.

Drugi teren zabudowy usługowej zlokalizowany jest na wschodzie, przy drodze wojewódzkiej. Zabudowa usługowa będzie stanowić izolację pomiędzy terenami drogi a terenami zabudowy mieszkaniowej. Dzięki temu możemy wyeliminować uciążliwości związane z natężeniem ruchu samochodowego oraz efektywnie wykorzystać tereny sprzyjające lokalizacji funkcji usługowo-handlowych.

Układ komunikacyjny został zaprojektowany w oparciu o ulicę Szkolną na północ od terenu planu oraz o drogę poprowadzoną wzdłuż koryta rzeki Warty. Zaprojektowano również połączenia komunikacyjne pomiędzy tymi ulicami w postaci dróg publicznych, co pozwoli na efektywne zarządzanie terenem i kompleksową obsługę w zakresie infrastruktury technicznej.

Plan miejscowy wprowadza wzdłuż linii koryta rzeki ustaloną linię zabudowy, by nawiązać do rozwiązań urbanistycznych w sąsiednich kwartałach zabudowy i pozwolić na uformowanie pierzei wzdłuż nowo projektowanych ulic. Jest to rozwiązanie korzystnie wpływające na strukturę przestrzenną miasta – miasto otwiera się na rzekę, a rzeka staje się elementem tkanki urbanistycznej, nie przeszkodą.

Wzdłuż koryta rzeki zgodnie z zapisami ustawy Prawo Wodne wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego od strony odpowietrznej. Takie ustalenia pozwolą na ochronę urządzeń przeciwpowodziowych oraz ochronę korytarza ekologicznego rzeki. Dodatkowo zaprojektowano pas zieleni urządzonej sięgający od 90 do 215m od koryta rzeki i nakazano ochronę cieków i zbiorników wodnych. Wszystkie te ustalenia zapewniają ciągłość powiązań ekosystemu rzeki Warty.

W planie uwzględniono również ograniczenia wynikające z lokalizacji istniejących sieci gazowych wysokiego ciśnienia oraz linii elektroenergetycznej średniego napięcia. Wprowadzono zapisy uzależniające zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie sieci od uzgodnienia z zarządcą sieci.

Wprowadzone zapisy dotyczące ochrony wszystkich składników środowiska są wystarczające w świetle obowiązujących przepisów. 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. Lokalizacja zabudowy na projektowanym obszarze nie wpłynie niekorzystnie na istniejące i projektowane tereny chronione, wpłynie natomiast korzystnie na jakość życia mieszkańców i rozwój przestrzennych szczególnie prawobrzeżnej części miasta.

## **VI. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.**

Opracowana prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze dotyczy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Szkolnej na terenie miasta Śrem i wsi Kawcze.

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.

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.

Należy zauważyć, iż obszary leżą w większości w granicach administracyjnych miasta Śrem i sąsiadują z zabudową mieszkaniową oraz zabudową usługową. Charakteryzują się dużym stopniem przekształcenia antropogenicznego. Tereny opracowania planu są uzupełnieniem istniejącej tkanki urbanistycznej miasta. Zapisy planu miejscowego zobowiązują do wprowadzenia zabudowy w taki sposób, by wpisywała się harmonijnie w całość funkcjonalno - przestrzenną tego fragmentu miasta oraz by nie wywierała negatywnego wpływu na tereny sąsiednie.

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 ustawy Prawo Wodne wszelkie nowe obiekty budowlane zostały zaprojektowane w odległości minimum 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej. Tym samym zabezpieczona zostanie stabilność wałów oraz zachowany zostanie korytarz ekologiczny rzeki Warty.

Sąsiadujące tereny chronione nie zostaną w żaden sposób zagrożony ani przekształcone poprzez realizację przedmiotowego miejscowego planu.

Tereny opracowania planu są w istocie uzupełnieniem istniejącej, częściowo historycznej, tkanki urbanistycznej prawobrzeżnej części miasta Śrem. Plan miejscowy wprowadza wzdłuż linii koryta rzeki ustaloną linię zabudowy, by nawiązać do rozwiązań urbanistycznych w sąsiednich kwartałach zabudowy i pozwolić na uformowanie pierzei wzdłuż nowo projektowanych ulic.

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 uszczerbku. Warunkiem jest jednak respektowanie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



## VII. Materiały źródłowe oraz podstawowe przepisy prawne.

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

- 1) mapy topograficzne, mapy zasadnicze, mapy ewidencyjne, mapy glebowo – rolnicze,
- 2) 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.,
- 3) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe – gmina Śrem” – Śrem grudzień 2004 r.,
- 4) 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.,
- 5) 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.,
- 6) Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 7) Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2007, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, Poznań 2008 r.,
- 8) Roczna ocena jakości powietrza w Wielkopolsce za rok 2008, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, Poznań 2009 r.,
- 9) Pomiar ruchu na drogach wojewódzkich w 2005 roku, Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu,
- 10) Standardowe formularze danych dla obszarów Natura 2000 (SOO Rogalińska Dolina Warty – kod obszaru: PLH 300012 i OSO Ostoja Rogalińska – kod obszaru: PLH 300017),
- 11) GUS – Bank Danych Regionalnych,
- 12) literatura specjalistyczna.

Ponadto sporządzając prognozę oparto się na następujących aktach prawa:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003, Nr 80, poz. 717 ze zm.),
- 2) Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003, Nr 162, poz. 1568 ze zm.),
- 3) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.),
- 4) Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r.– Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947, ze zm.),
- 5) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2006 nr 156 poz. 1118 ze zm.),
- 6) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004, Nr 121, poz. 1266 ze zm.),
- 7) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Z 2008, Nr 25 poz. 150 ze zm.),

- 8) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2005, Nr 239, poz. 2019 ze zm.),
- 9) 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.),
- 10) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 Nr 120 poz. 826),
- 11) 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),
- 12) 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),
- 13) 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),
- 14) 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),
- 15) 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.),
- 16) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 Nr 155, poz. 1298),
- 17) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleb oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359),
- 18) 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.**

## **VIII. Załączniki graficzne.**

Załącznik nr 1 – mapa topograficzna z oznaczonymi terenami Natura 2000 oraz obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik nr 2 – mapa zasadnicza obszaru opracowania.

Załącznik nr 3 – mapa ewidencyjna obszaru opracowania.

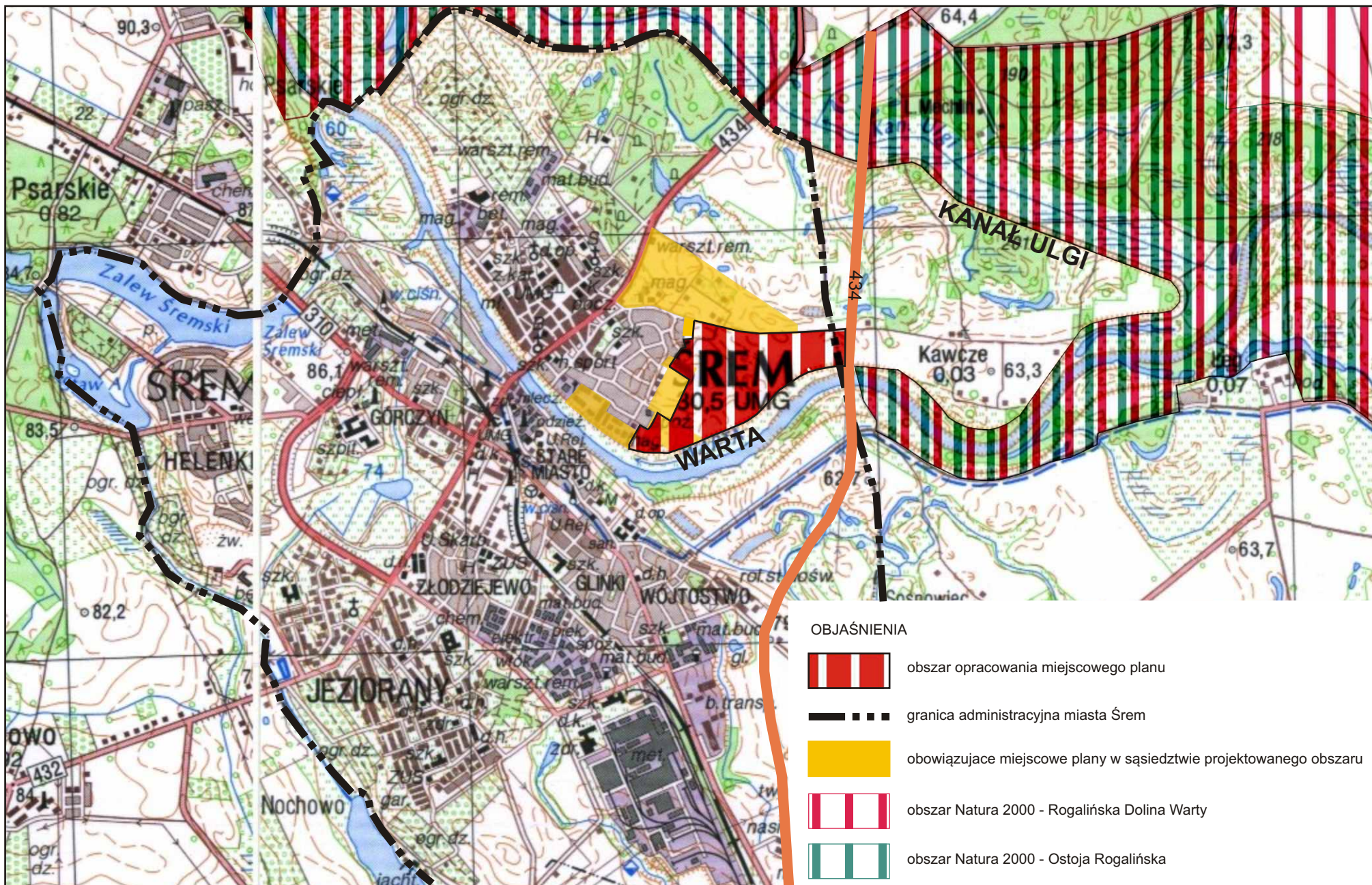
Załącznik nr 4 – mapa glebowo – rolnicza obszaru opracowania.

Załącznik nr 5 – rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załączniki nr 6 – 8 – dokumentacja fotograficzna.

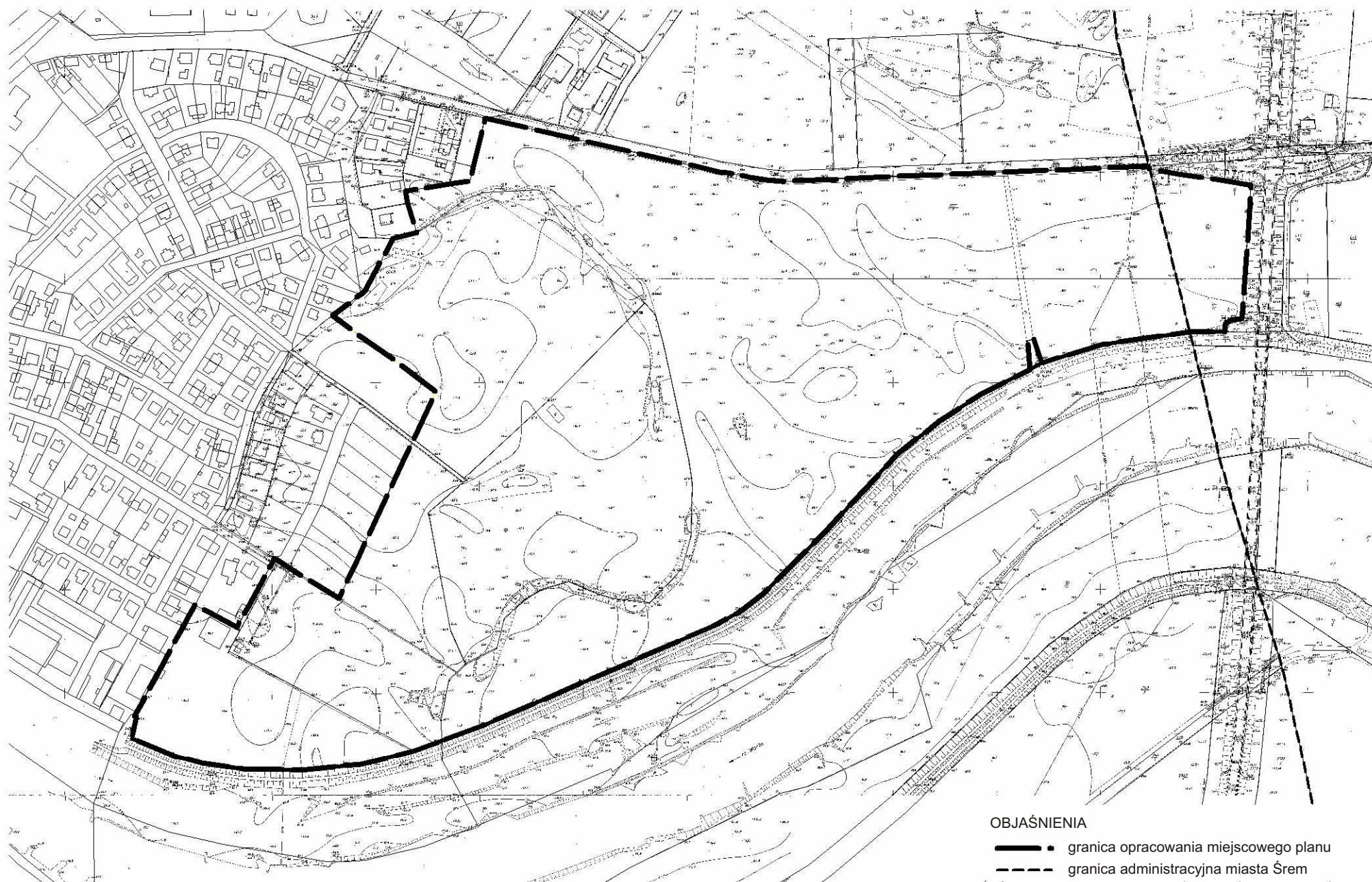


MAPA TOPOGRAFICZNA  
SKALA 1:25 000



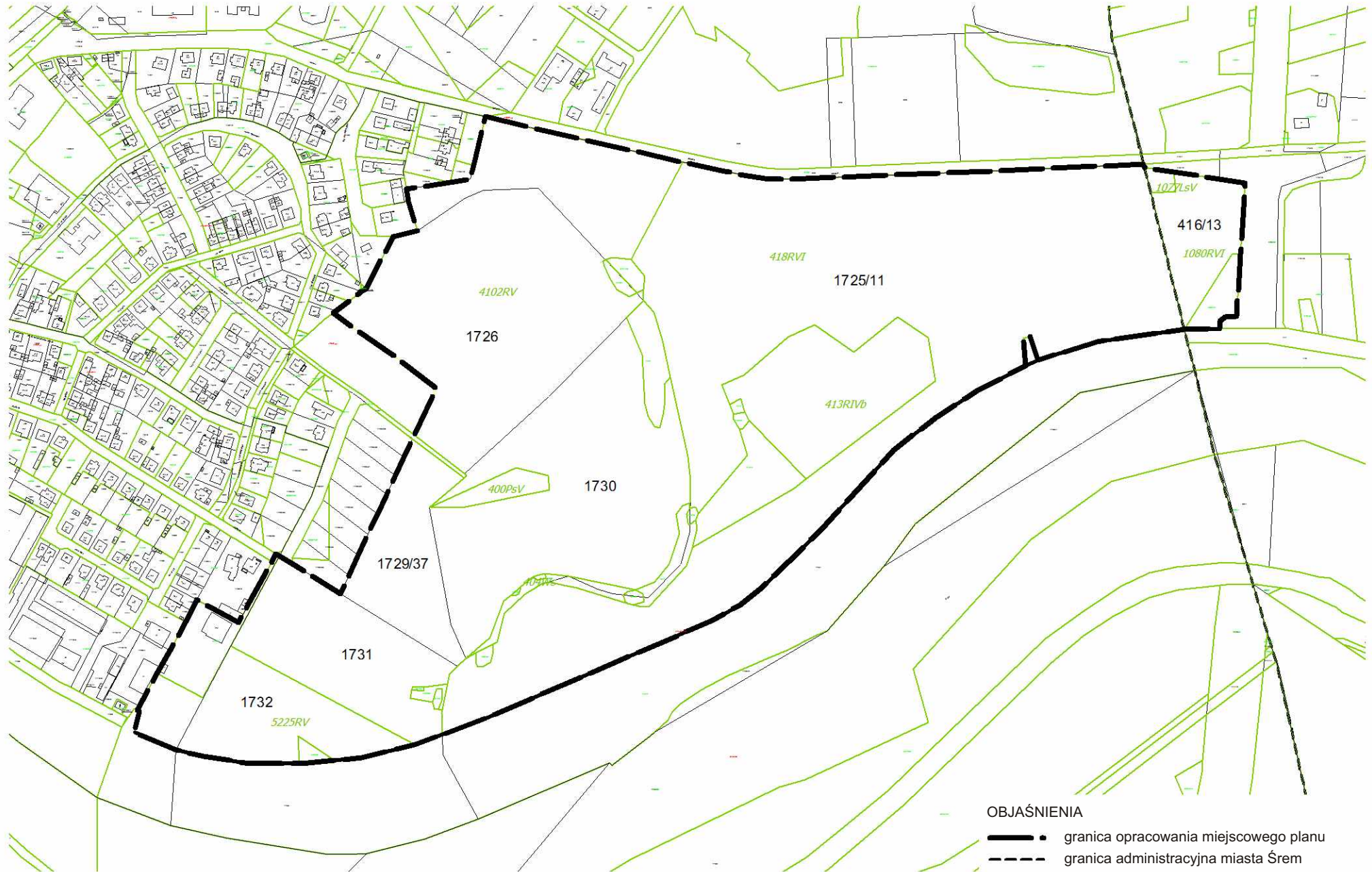


MAPA ZASADNICZA OBSZARU OPRACOWANIA  
SKALA 1:5000



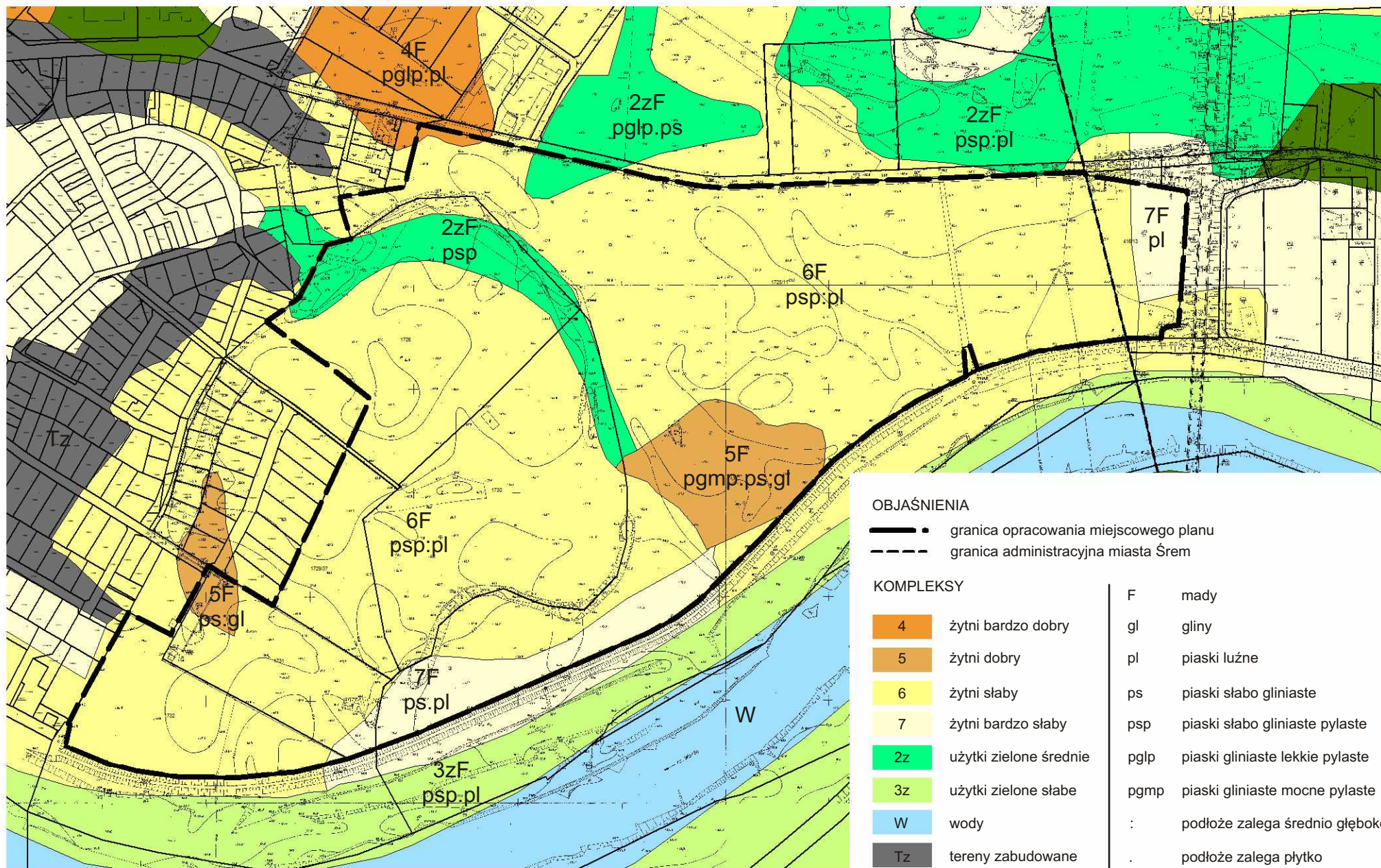


MAPA EWIDENCYJNA OBSZARU OPRACOWANIA  
SKALA 1:5000





MAPA GLEBOWO-ROLNICZA OBSZARU OPRACOWANIA  
SKALA 1:5000





PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE  
UL. SZKOLNEJ NA TERENIE MIASTA ŚREM I WSI KAWCZE  
SKALA 1:5000





ZDJĘCIA OBSZARU OPRACOWANIA



WIDOK W STRONĘ GRANICY WSCHODNIEJ OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU - NASYP DROGI WOJEWÓDZKIEJ



WIDOK NA OBSZAR OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU Z DROGI WOJEWÓDZKIEJ

## ZDJĘCIA OBSZARU OPRACOWANIA



WIDOK NA ZABUDOWANIA SĄSIADUJĄCE Z OBSZAREM OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU OD STRONY ZACHODNIEJ  
TERENY WZDŁUŻ WAŁU PRZECIWPÓWODZIWEGO PRZEZNACZONE SĄ POD ZIELEŃ URZĄDZONĄ



WIDOK NA KORYTO RZEKI WARTY - TEREN POZA OBSZAREM OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU



ZDJĘCIA OBSZARU OPRACOWANIA



TERENY WZDŁUŻ WALU PRZECIWPOWODZIOWEGO  
PRZEZNACZONE POD ZIELEŃ URZĄDZONĄ



TERENY ZABUDOWANE PRZY GRANICY  
ZACHODNIEJ PLANU



TERENY WZDŁUŻ KORYTA RZEKI WARTY  
WIDOK NA DROGĘ WOJEWÓDZKĄ



KORYTO RZEKI WARTY  
WIDOK NA DROGĘ WOJEWÓDZKĄ