

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek
nr 885 i 887/3 położonych w Lubasz

opracowanie:

mgr Łukasz Bartoszewski – kierujący zespołem

mgr inż. Julia Pilipiec



Poznań, dnia 21 maja 2026 r., aktualizacja 7 lipca 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. Informacje ogólne.....	3
1.1. Przedmiot i cel opracowania, podstawy prawne.....	3
1.2. Metoda opracowania, wykorzystane materiały.....	4
2. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska	6
2.1. Położenie i użytkowanie terenu	6
2.2. Rzeźba terenu	7
2.3. Podłoże, surowce mineralne	7
2.4. Warunki wodne	8
2.5. Gleby.....	9
2.6. Flora i fauna	10
2.7. Formy ochrony przyrody	11
2.8. Dziedzictwo kulturowe i zabytki.....	11
2.9. Klimat lokalny	12
2.10. Jakość powietrza.....	12
2.11. Klimat akustyczny	13
2.12. Pole elektromagnetyczne.....	14
3. Informacja o zawartości i głównych celach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	15
3.1. Cel opracowania projektu planu	15
3.2. Ustalenia projektu planu.....	15
3.3. Powiązania z innymi dokumentami	15
3.4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu	21
4. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu	22
5. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposoby ich uwzględniania w projekcie planu	23
6. Przewidywane oddziaływanie ustaleń projektu planu na środowisk, w tym:	28
6.1. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi.....	29
6.2. Oddziaływanie na krajobraz	30
6.3. Oddziaływanie na powietrze.....	31
6.4. Oddziaływanie na klimat	32
6.5. Oddziaływanie na wody	33
6.6. Oddziaływanie na zasoby naturalne.....	35
6.7. Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną	35
6.8. Oddziaływanie na dobra materialne i zabytki	36
6.9. Oddziaływanie na ludzi i klimat akustyczny.....	36
6.10. Oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 i integralność tego obszaru.....	38
6.11. Oddziaływanie na całokształt środowiska przyrodniczego	38
7. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	39
8. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko	40
9. Przewidywane metody analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania.....	41
10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu lub wyjaśnienie ich braku ...	42
11. Streszczenie.....	42
12. Załączniki graficzne.....	45

1. Informacje ogólne

1.1. Przedmiot i cel opracowania, podstawy prawne

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 885 i 887/3 położonych w Lubasz.

Plan sporządzany jest na podstawie Uchwały Nr XXI/164/2026 Rady Gminy Lubasz z dnia 3 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 885 i 887/3 położonych w Lubasz.

Głównym celem prognozy, jest określenie skutków działań związanych ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu i ich wpływ na całokształt środowiska, jego poszczególne komponenty oraz na warunki życia i zdrowie ludzi.

Prognoza skutków oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko jest elementem systemu planowania przestrzennego, wprowadzonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, z nowelizacją zawartą w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025 r. poz. 647).

Na obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu planu miejscowego wskazuje również art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

Aktualnie, obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko wynika z 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112). Zgodnie z art. 51 ust. 1 ww. ustawy organ opracowujący projekt dokumentu sporządza prognozę oddziaływania na środowisko.

Przepisy tej ustawy są wdrożeniem do polskich regulacji prawnych ustaleń podjętych na poziomie międzynarodowym i unijnym w Dyrektywach Wspólnot Europejskich, w tym:

- Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/92/UE z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko (Dz. Urz. L 26 z dnia 28 stycznia 2012 r.),
- Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. Urz. WE L 206 z dnia 22 lipca 1992 r.),
- Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. Urz. WE L 197 z dnia 21 lipca 2001 r.),
- Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/4/WE z dnia 28 stycznia 2003 r. w sprawie publicznego dostępu do informacji dotyczących środowiska i uchylającej Dyrektywę Rady 90/313/EWG (Dz. Urz. WE L 41 z dnia 14 lutego 2003 r.),
- Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/35/WE z dnia 26 maja 2003 r. przewidującej udział społeczeństwa w odniesieniu do sporządzania niektórych planów i programów w zakresie środowiska oraz zmieniającej w odniesieniu do udziału społeczeństwa i dostępu do wymiaru sprawiedliwości Dyrektywę Rady 85/337/EWG (Dz. Urz. UE L 156 z dnia 25 czerwca 2003 r.),
- Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/1/WE z dnia 15 stycznia 2008 r. dotyczącej zintegrowanego zapobiegania zanieczyszczeniom i ich kontroli (Dz. Urz. UE L 24 z dnia 29 stycznia 2008 r.).

Zgodnie z wyżej wymienioną ustawą z dnia 3 października 2008 r., prognoza oddziaływania na środowisko stanowi podstawowy dokument niezbędny do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jakiej wymaga projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Według art. 48 ust. 1 i 1a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ opracowujący

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może, po uzgodnieniu z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i art. 58, odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w przypadku spełnienia przesłanek wskazanych w art. 48 ust. 1, ust. 3-5 ww. ustawy.

Prognoza staje się dokumentem z chwilą jej wyłożenia do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni łącznie z projektem planu, po uprzednim ogłoszeniu w miejscowej prasie. Przy wyłożeniu, projekt planu i prognoza są przedmiotem społecznej oceny, a ustalenia prognozy mogą mieć bezpośredni wpływ na decyzje Rady Gminy w sprawie uchwalenia planu.

1.2. Metoda opracowania, wykorzystane materiały

W prognozie oddziaływania na środowisko analizie i ocenie podlega projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część tekstowa uchwały oraz rysunek planu, stanowiący obowiązujący załącznik graficzny do uchwały.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r., prognoza oddziaływania na środowisko winna rozpatrywać zagadnienia w dostosowaniu do stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu, w tym wypadku do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, zawierając:

- informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzenia,
- informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
- streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym,
- oświadczenie autora, a w przypadku, gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – kierującego tym zespołem, o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2, stanowiące załącznik do prognozy,
- datę sporządzenia prognozy, imię, nazwisko i podpis autora, a w przypadku gdy wykonawcą prognozy jest zespół autorów – imię, nazwisko i podpis kierującego tym zespołem oraz imiona, nazwiska i podpisy członków zespołu autorów.

Ponadto, prognoza winna określać, analizować i oceniać:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13 ze zm.),
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
- przewidywane znaczące oddziaływania w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Prognoza przedstawiać winna również:

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu w szczególności na integralność tego obszaru,
- biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Zgodnie z art. 52 ust. 1 ww. ustawy informacje zawarte w prognozie powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu.

Stosownie do wymogu art. 53 ww. ustawy zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w niniejszej prognozie został uzgodniony z właściwymi organami, wskazanymi w art. 57 i 58 ustawy tj. regionalnym dyrektorem ochrony środowiska i państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym.

W prognozie wykorzystano wymagania aktów prawnych związanych z ochroną środowiska i innych przepisów szczególnych.

Prognozę opracowano w oparciu o pakiet informacji zawartych w materiałach:

1) materiały kartograficzne:

- mapa zasadnicza 1:1 000,
- mapa ewidencyjna 1:1 000,
- mapa topograficzna 1:10 000,
- mapa hydrograficzna 1:50 000;

2) dokumenty i inne materiały:

- Uchwała Nr XXI/164/2026 Rady Gminy Lubasz z dnia 3 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 885 i 887/3 położonych w Lubaszu,
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Uchwała nr VI/52/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 października 2024 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2024. WIOŚ, Poznań, 2025 r.,
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego (Uchwała Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 r.)
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (Uchwała nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania)
- Kondracki J. Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2002,
- Matuszkiewicz J. M. Regionalizacja geobotaniczna Polski. IGiPZ PAN, Warszawa, 2008,
- Klasyfikacja wskaźników i grup wskaźników w jednolitych częściach wód powierzchniowych rzek i zbiorników zaporowych za rok 2024”
- „Raport z oceny stanu jednolitych części wód podziemnych w dorzeczach – stan na 2022 rok”
- „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, przyjęty rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335),

- wnioski złożone do planu,
- obowiązujące przepisy prawne;
- 3) strony internetowe:
 - <https://bip.lubasz.pl/>,
 - <http://lubasz.e-mapa.net/>,
 - <https://www.google.pl/maps/>,
 - <http://maps.geoportal.gov.pl>,
 - <http://geoportal.kzgw.gov.pl>,
 - <http://mjwp.gios.gov.pl>,
 - <http://poznan.wios.gov.pl>,
 - <http://www.psh.gov.pl>,
 - <http://epsh.pgi.gov.pl>,
 - <https://danepubliczne.gov.pl>,
 - <https://crfop.gdos.gov.pl>,
 - <http://karty.apgw.gov.pl:4200/informacje>.

Powyższe materiały, wizja terenowa oraz informacje przekazane przez Urząd Gminy Lubasz pozwoliły rozpoznać stan środowiska, jego użytkowanie, podatność na degradację oraz możliwości podniesienia jego kondycji.

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono przy zastosowaniu metody opisowej, polegającej na charakterystyce istniejących zasobów środowiska oraz łączeniu w całość posiadanych informacji o dotychczasowych mechanizmach funkcjonowania środowiska i wskazaniu, jakie potencjalne skutki mogą wystąpić w środowisku w wyniku realizacji ustaleń planu.

Analizy i oceny stanu środowiska na terenie gminy dokonano w oparciu o wyniki monitoringu przeprowadzonego przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska oraz kierując się syntezą dokumentów regionalnych i lokalnych odnoszących się bezpośrednio i pośrednio do ochrony środowiska, przyrody oraz zdrowia i życia ludzi. W przypadku braku wyników pomiarów jakości danego komponentu środowiska, przytoczono dane odnoszące się do terenu położonego najbliższej obszarowi opracowania planu.

Posłużono się również metodą porównawczą, wykorzystując wiedzę o funkcjonowaniu środowiska jako całości. Skonfrontowano zaproponowane rozwiązania planistyczne z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi. Prognozę oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska przedstawiono za pomocą techniki listy identyfikacyjnej, w zakresie, jaki umożliwia obecny stan dostępnej informacji o środowisku oraz w dostosowaniu do stopnia szczegółowości ustaleń projektu miejscowego planu. Oceniono potencjalne zagrożenie środowiska oraz wpływ skutków realizacji ustaleń planu na jego funkcjonowanie. Zwrócono również uwagę na ewentualne niepożądane konsekwencje, proponując sposoby ich zminimalizowania.

2. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska

2.1. Położenie i użytkowanie terenu

Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest położony w północnej części gminy Lubasz, w obrębie geodezyjnym Lubasz. Granice projektu obejmują działkę o nr ewidencyjnym 885 i część działki 887/3, których powierzchnia wynosi ok. 1,76 ha. Obszar jest położony przy drodze wojewódzkiej DW182 (ul. Szamotulska) oraz linii kolejowej nr 236 relacji Wągrowiec – Bzowo Goraj. Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne – RIVa oraz pastwiska trwałe - PsV. Teren jest w większości niezabudowany. Jednakże, na niewielkiej części obszaru są zlokalizowane miejsca składowania materiałów pochodzenia budowlanego. Jednocześnie, w południowej części obszaru opracowania jest zlokalizowana część budynku o charakterze usługowo-magazynowym. Pozostałe grunty są zagospodarowane zielenią. Od północnej strony graniczy z terenami niezabudowanymi, rowem melioracyjnym, linią kolejową oraz

terenem zabudowanym przez budynek gospodarczy. Od strony południowej graniczy z pozostałą częścią działki o nr 887/3 oraz działką 887/2, które są zagospodarowane przez budynki usługowe i magazynowe. Zachodnia granica terenu graniczy z drogą wojewódzką nr 182, po której przeciwległej stronie znajdują się tereny niezabudowane. Natomiast wschodnia granica terenu opracowania graniczy z obszarami niezagospodarowanymi o charakterze rolniczym.

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego teren opracowania zlokalizowany jest w typie krajobrazu: podmiejski i osadniczy, w podtypie miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (ID 2315, kod podtypu 8c). Omawiany obszar nie został uznany ww. Audycie za obszar priorytetowy.

2.2. Rzeźba terenu

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski J. Kondrackiego (2002) teren objęty opracowaniem położony jest w granicach prowincji Niż Środkowoeuropejski (31), podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie (314-316), makroregionu Pradolina Toruńsko-Eberswaldzka (315.3), w mezoregionie Kotlina Gorzowska (315.32). Kotlina Gorzowska to największy mezoregion Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej, stanowiący szlak odpływu wód rzecznych i lodowcowych podczas fazy pomorskiej zlodowacenia bałtyckiego. Na obszarze występują liczne kotliny wraz z większymi dolinami i równinami akumulacji wodnej.

Na analizowanym obszarze gminy występują osady morenowe powstałe w wyniku działalności lodowca, a podłoże budują plejstoceńskie gliny zwałowe. Dno pradoliny jest częściowo pokryte torfami, co skutkuje zróżnicowaniem krajobrazu. Obszary zatorfione porastają głównie trawy, natomiast wyżej położone, piaszczyste fragmenty są porośnięte przez pola wydymowe i bory sosnowe. W kotlinach zachowały się formy terenu związane z wtargnięciem lodowca w istniejącą wcześniej dolinę interglacjalną. Lodowiec ten, stopniowo topniejąc, przekształcał się w płyty martwego lodu, pozostawiające po sobie charakterystyczne formy polodowcowe, tj. jeziora, kemy i ozy.

W gminie Lubasz występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi. Zgodnie z danymi Rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których takie zjawiska już występują, dla powiatu czarnkowsko-trzcianeckiego, identyfikowano osuwisko w obrębie miejscowości Goraj, o numerze identyfikacyjnym: 30 02 022 00005. Jest to osuwisko rozwijające się na stoku pomiędzy torami kolejowymi a drogą asfaltową. Obecnie brak jest wyraźnych oznak współczesnych, głębokich przemieszczeń, jednak w niektórych miejscach zaobserwowano niewielkie obrywy. Dodatkowo, kształt drzew może sugerować występowanie powolnych procesów spelzwywania.

Obszar opracowania położony jest na wysokości od 77,8 do 80,5 m n.p.m. Grunty te nie są zaliczane do terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ani osuwiskami.

2.3. Podłoże, surowce mineralne

Pod względem geologicznym gmina Lubasz znajduje się w obrębie dwóch jednostek tektonicznych, tj. Wał Kujawsko-Pomorski i Niecka Szczecińska (Synklinorium Szamotuł), powstałych w czasie fazy laramijskiej orogenezy alpejskiej. Czynnikiem determinującym aktualną rzeźbę terenu gminy było zlodowacenie północnopolskie fazy poznańskiej, subfazy czarnkowskiej.

Obszar jest zbudowany z różnych rodzajów osadów geologicznych. Najstarsze rozpoznane struktury na terenie gminy to osady mezozoiczne, do których należą m.in. margle, mułowce i piaskowce. Ich strop występuje na głębokości około 200-220 m p.p.t. (w rejonach Klempicza i Stajkowa), co odpowiada głębokości około 130-150 m p.p.m. Jednocześnie na obszarze zalegają utwory trzeciorzędowe, w postaci oligoceńskich mułków, piasków i żwirów. Natomiast na nich znajdują się miocene mulki, węgiel brunatny oraz piaski. W stropie występują plioceńskie iły. Warstwy te wykazują deniwelacje, które są efektem głównie zaburzeń glaciektonicznych. Łączna miąższość utworów trzeciorzędowych przekracza 150 m.

Na terenie gminy osady czwartorzędowe tworzą ciągłą pokrywę o zróżnicowanej miąższości, zależnej od lokalnych warunków. Są one głównie reprezentowane przez osady plejstoceny i holoceny. Tworzą one ciągłą pokrywę o zmiennej miąższości, najczęściej między 30 a 60 m. Obszar ten charakteryzuje się obecnością ciągów moren czołowych, zbudowanych z glin, piasków i żwirów, a także utworów trzeciorzędowych. Dodatkowo jest on pokryty kilkumetrową warstwą utworów wodnolodowcowych, obejmujących gliny spiaszczone, piaski gliniaste, piaski luźne oraz żwiry.

Na obszarze gminy Lubasz zlokalizowane są dwa złoża kopalin kruszywa naturalnego, z złożonych głównie z piasku lub mieszanki piasku i żwiru. Są one wykorzystywane jako piasek budowlany i drogowy, który przeznacza się na zaspokojenie lokalnych potrzeb. Złoża te znajdują się w miejscowości Klempicz na południu gminy. Udokumentowane złoża piasków Stajkowo II determinuje dalszy rozwój bazy surowcowej. Jednakże, obecnie jest on eksploatowany. Ponadto, na obszarze gminy zostały udokumentowane złoża torfu i gytii, znajdujące się w rejonach: Krucz – Lubasz – Stajkowo, Klempicz – Tarnówko, Elżbiecin, Lubasz – Brzeźno. Możliwości eksploatacji tych surowców są znacznie ograniczone, ze względu na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Na obszarze objętym projektem planu nie występują złoża kopalin. Zgodnie z danymi PIG wynika, że w granicach opracowania nie znajduje się również otwór hydrogeologiczny. Jednakże, badawczy otwór wiertniczy o nazwie „Szamotuły GEO21” (nr CBDG 85067) jest zlokalizowany przy północno-zachodniej granicy obszaru opracowania. Jego stratygrafia dna wskazuje na obecność najniższego piętra górnej jury.

2.4. Warunki wodne

Wody powierzchniowe

Gmina Lubasz położona jest częściowo w regionie wodnym Noteci, w zlewni Noteci, będących obszarem działania Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Bydgoszczy. Pozostała część gminy zlokalizowana jest w regionie wodnym Warty, stanowiącym obszar działań Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu. Największym dopływem Noteci na terenie objętym opracowaniem jest rzeka Gulczanka, przepływająca przez centralną część gminy. Główne zbiorniki wodne gminy to jeziora Kruteckie oraz Duże (Lubaskie). W najbliższej odległości od obszaru opracowania jest zlokalizowane Jezioro Duże, które jest położone we wschodniej części wsi Lubasz. Zbiornik wodny ma powierzchnię 41,5 ha i maksymalną głębokość 11,4 m.

Na obszarze opracowania projektu planu nie jest zlokalizowany żaden zbiornik ani ciek wodny. Jednakże, przy północnej granicy obszaru jest zlokalizowany rów melioracyjny.

Monitoring stanu wód, prowadzony jest według tzw. Ramowej Dyrektywy Wodnej. Obecnie przedmiotem badań monitoringowych jakości wód powierzchniowych są jednolite części wód powierzchniowych (JCW). Pojęcie to, wprowadzone przez Ramową Dyrektywę Wodną, oznacza oddzielny i znaczący element wód powierzchniowych taki jak: jezioro, zbiornik, strumień, rzeka lub kanał, część strumienia, rzeki lub kanału, wody przejściowe lub pas wód przybrzeżnych.

Teren opracowania planu zlokalizowany jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) rzecznych „Gulczanka” o kodzie RW600010188769¹. Status określa się jako naturalna część wód.

Ocena stanu na podstawie Raportu z klasyfikacji i oceny stanu jednolitych części wód powierzchniowych na podstawie danych z lat 2019-2024 opublikowanego przez GIOŚ w dniu 30 września 2025 roku wykazała:

- Stan/potencjał ekologiczny - umiarkowany stan ekologiczny
- Wskaźniki determinujące stan/ potencjał ekologiczny – ichtiofauna, azot azotanowy, azot ogólny fosfor fosforanowy (V)
- Stan chemiczny - stan chemiczny poniżej dobrego
- Wskaźniki determinujące stan chemiczny - benzo(a)piren w wodzie,

¹ https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpPGW

- Stan (ogólny) - zły stan wód.

Dodatkowo, ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego dla JCWP o kodzie RW600010188769 została określona jako zagrożona, co jest związane z rozwojem obszarów zurbanizowanych oraz odpływem miejskim. Do głównej presji troficznej należy nawożenie oraz depozycja.

Wody podziemne

Wody gruntowe na terenie gminy występują na różnych głębokościach i osiągają różne miąższości. Jest to zależne od budowy geologicznej i sposobu ułożenia warstw nieprzepuszczalnych. W obrębie utworów czwartorzędowych można wyróżnić dwie główne warstwy wodonośne:

- pierwszą stanowią piaski, żwiry wodnolodowcowe i piaski zastoiskowe zlodowacenia północnopolskiego oraz górny poziom utworów zlodowacenia środkowopolskiego i lokalnie występujące piaski i żwiry rzeczne interglacjału eemskiego – poziom ten nie jest ciągły,
- drugi poziom stanowią piaski i żwiry rzeczne interglacjału mazowieckiego oraz dolny poziom piasków i żwirów zlodowacenia środkowopolskiego. Poziom ten przechodzi w warstwy piasków i żwirów z okresu trzeciorzędu (mioceńskiego), tworząc wspólny poziom wodonośny obejmujący okres czwartorzędu i trzeciorzędu. Zazwyczaj warstwa wodonośna jest dobrze odseparowana od innych warstw geologicznych.

Udokumentowane utwory trzeciorzędowe dotyczą warstw stropowych miocenu i pliocenu. Poziom mioceński wykształcił się do postaci zespołu warstw piaszczystych przewarstwionych ilami, mułkami i węglami brunatnymi. Jest on osadzony na głębokości poniżej 50 m, czasem w strefie 150-200 m. Doliny rzek oraz głębokie rynny jeziorne stanowią strefy drenażu. Utwory pochodzące z pliocenu tworzą jedynie lokalne poziomy wodonośne o niewielkiej miąższości. Zazwyczaj są to wodonośne warstwy mioceńskie, które występują pod dużym ciśnieniem hydrostatycznym a ich zwierciadła zalegają na głębokości do 15 m ppt. Zasoby wód z okresu trzeciorzędu w kat. „B” w poszczególnych studniach wynoszą najczęściej od 20 do 50 m³/h.

Na przedmiotowym terenie nie występują ujęcia wód podziemnych.

Północna część gminy Lubasz znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 138 „Pradolina Toruńsko–Eberswaldzka”. Natomiast część południowa leży w obrębie GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest poza granicami obu tych zbiorników.

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze Jednolitej Części Wód Podziemnych GW600034 nr 34. Zgodnie z oceną jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych w ramach monitoringu jakości wód podziemnych – monitoringu diagnostycznego w 2022 r. (wg badań PIG), przeprowadzono w punkcie monitoringowym w miejscowości Zofiowo, w gminie wiejskiej Czarnków, zlokalizowanym na obszarze JCWPd nr 34, najbliższej terenu opracowania planu, wykazały IV klasę jakości. W monitoringach operacyjnych z 2023 roku oraz 2024 roku nie przeprowadzono pomiarów dla JCWPd nr 34.

Ocena stanu wód podziemnych prowadzona jest na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 11 października 2019 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2148).

Zgodnie z rozporządzeniem IV klasa to wody niezadowalającej jakości, w których wartości elementów fizykochemicznych: są podwyższone w wyniku naturalnych procesów zachodzących w wodach podziemnych, wskazują na wyraźny wpływ działalności człowieka.

Zgodnie z informacjami zawartymi w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” stan chemiczny i ilościowy wód podziemnych JCWPd nr 34 został określony jako dobry. Jednocześnie, ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego została określona jako niezagrożona.

2.5. Gleby

Gleby występujące na terenie gminy Lubasz cechują się dużym zróżnicowaniem, wynikającym z odmiennych procesów glebotwórczych, zróżnicowanej rzeźby terenu oraz warunków wilgotnościowych

podłoża. Na ich charakter wpływa również roślinność oraz działalność człowieka. Z uwagi na właściwości i warunki przyrodnicze, gleby te klasyfikuje się według klas bonitacyjnych, które odzwierciedlają ich przydatność rolniczą. Klasy te ustala się oddzielnie dla gruntów ornych i użytków zielonych.

Na obszarze gminy dominują gleby płowe, występujące głównie na terenach pokrytych glinami zwałowymi, glinami piaszczystymi oraz glinami przykrytymi warstwą piasku. Są to gleby dobrej jakości, zaliczane do III i IV klasy bonitacyjnej, należące do kompleksu żyniego dobrego i bardzo dobrego. Na glebach piaszczystych oraz silnie spiaszczonych glinach występują gleby rdzawe, słabsze, zaliczane do V i VI klasy bonitacyjnej. Przypisane są one do najsłabszych kompleksów rolniczych. Wzdłuż cieków wodnych i zbiorników wodnych występują gleby torfowe, natomiast w miejscach okresowego osadzania się mułów — mady. Oba typy gleb są żyzne i zaliczane do IV klasy bonitacyjnej oraz kompleksu żyniego dobrego.

Na obszarze opracowania występują grunty orne – RIVa oraz pastwiska trwałe - PsV. Dominuje kompleks zbożowo-pastewny mocny, gdzie znajdują się czarne ziemie właściwe. W niewielkim stopniu przy południowej granicy terenu jest zlokalizowany kompleks żyni bardzo dobry (pszenno-żyni) z glebami bielcowymi i pseudobielcowymi. Rodzajem gleby są piaszki gliniaste lekkie bądź gliny lekkie.

2.6. Flora i fauna

Według podziału geobotanicznego Polski (J.M. Matuszkiewicz)², dokonanej na podstawie typologii struktury naturalnych krajobrazów roślinnych (podokręgi i okręgi), a także na inwentarzu zespołów roślinnych i jednostek niższych (krainy i podkrainy) i uwzględniając główne typy zbiorowisk klimaksowych (działy), gmina Lubasz leży w Podprowincji Środkowoeuropejskiej Właściwej, w Dziale Brandenbursko-Wielkopolskim (B.), w Krainie Notecko-Lubuskiej (B.1.), w Okręgu Borów Noteckich (B.1.2.) oraz w Okręgu Chodzieskim (B.1.3). Podokręgi w granicach gminy to: Puszczy Noteckiej (B.1.2.d), Obrzycki (B.1.2.e), Czarnkowski (B.1.3.a) oraz Połajewski (B.1.3.b). W Dziale Brandenbursko-Wielkopolskim występują krainy o przewadze zbiorowisk środkowoeuropejskich, takich jak środkowoeuropejskie grądy i dąbrowy acydofilne.

Obszar gminy Lubasz wyróżnia się dużym potencjałem przyrodniczym, przede wszystkim ze względu na znaczną powierzchnię lasów, które zajmują około 47% jej terytorium. W strukturze siedlisk leśnych zdecydowanie dominują siedliska borowe, w szczególności bory świeże (Bśw.) i bory mieszane świeże (BMśw.), stanowiące około 90% wszystkich siedlisk leśnych. Wysokie walory przyrodnicze gminy wynikają również z obecności licznych obszarowych form ochrony przyrody. Największym kompleksem leśnym na terenie gminy jest Puszcza Notecka, która wchodzi w skład obszaru chronionego krajobrazu. Jej roślinność występuje na sandrach, piaskach rzecznych, terasach akumulacyjnych oraz rozległych terenach wydmych. Ponadto na terenie gminy występują łąki i pastwiska, a także roślinność szuwarowa w rejonie jezior. Część tych użytków zielonych oraz obszarów rolnych z enklawami zakrzewień i zadrzewień znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”.

Na obszarze gminy występuje wiele gatunków roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną prawną. Do chronionych gatunków roślin na terenie gminy należą m.in. bluszcz pospolity, sasanka łąkowa, grzybień biały, grażel żółty, storczyk szerokolistny, kocanka piaskowa, konwalia majowa, rosiczka i chrobotek. Na obszarach objętych opracowaniem nie stwierdzono występowania roślin i grzybów chronionych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408).

Obszar opracowania można zaliczyć do siedliska głównie antropogenicznego. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest głównie zagospodarowany przez zieleń niską o charakterze rolniczym. Występują tu przede wszystkim zbiorowiska roślinne typowe dla gruntów

² Matuszkiewicz J. M. 2008. Regionalizacja geobotaniczna Polski. IGIPZ PAN, Warszawa.

użytkowanych rolniczo, w tym trawy, rośliny segetalne oraz miejscami roślinność ruderalna, rozwijająca się przy terenach dróg oraz częściowo zagospodarowanych obszarach. Flora tego obszaru charakteryzuje się stosunkowo niewielkim zróżnicowaniem gatunkowym, jednak stanowi ważne siedlisko dla wielu organizmów. Jej obecność sprzyja obecności drobnych ssaków, jak np. myszy polne lub nornice. Teren ten stanowi również dogodne środowisko dla ptaków związanych z otwartymi przestrzeniami rolniczymi, w tym gatunków żerujących na ziemi oraz w niskiej roślinności. Występują tu także liczne bezkręgowce, zwłaszcza owady zapylające. Ponadto, ze względu na bliskie sąsiedztwo z rowem melioracyjnym, okresowo na obszarze opracowania mogą występować płazy oraz owady wodne, a także ptaki wykorzystujące to miejsce jako miejsce żerowania.

Na terenie objętym projektem planu nie stwierdzono występowania chronionych siedlisk przyrodniczych. Obszar objęty opracowaniem nie jest położony na mapach korytarzy ekologicznych.

2.7. Formy ochrony przyrody

Na obszarze gminy Lubasz występują formy ochrony przyrody określone na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2026 poz. 13 ze zm.) tj. obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody czy użytki ekologiczne.

Teren gminy Lubasz częściowo wchodzi w skład dwóch obszarów sieci Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony Puszcza Notecka (PLB300015) oraz Specjalny Obszar Ochrony Dolina Noteci (PLH300004). Pierwszy z nich należy do obszarów specjalnej ochrony ptaków. Teren jest znaczącym środowiskiem życia i lęgów rzadkich gatunków ptaków oraz ostoją podczas migracji, z co najmniej 30 gatunkami lęgowymi gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 11 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015 (zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych) jest 25 gatunków ptaków. Drugi z nich przynależy do specjalnych obszarów ochrony siedlisk, obejmując fragment doliny Noteci. Znajdują się w nim głównie torfowiska niskie, z fragmentami zalewowych łąk i trzcinowisk. Przedmiotem ochrony jest 14 typów siedlisk przyrodniczych. Bezpośrednio do północnej granicy gminy przylega Obszar Specjalnej Ochrony Nadnoteckie Łęgi PLB300003.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się jednak poza granicami obszarowych form ochrony przyrody. Najbliższym obszarem Natura 2000 jest położony w odległości ok. 2,4 km Obszar Specjalnej Ochrony Puszcza Notecka (PLB300015). Jednakże, najbliższej od terenu objętego granicami planu znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”, który jest położony w odległości około 26 metrów od północnej granicy terenu opracowania. Charakteryzuje się on przede wszystkim krajobrazem łąkowo-polno-osadniczym, z fragmentami jeziorno-leśno-łąkowymi. W obrębie pradoliny rzeki Noteć dominuje ekosystem łąkowy znany jako Nadnoteckie Łęgi, obejmujące powierzchnię 10 000 ha, stanowią fragment dolnego biegu rzeki Noteć. Ponadto, zróżnicowane ekosystemy są wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

W granicach obszaru gminy znajduje się również obszar chronionego krajobrazu „Puszcza Notecka” oraz użytki ekologiczne, m.in. Nad Strugą, Ptaszyniec, Pod Grodziskiem, Dębska Łąka, Ostoja, Bagienko, Bobrowisko, Trzęsawisko, Uroczysko. W bliskim sąsiedztwie z obszarem objętym projektem planu są dwa jednoobiektywne pomniki przyrody, będące kasztanowcem zwyczajnym oraz platanem klonolistnym. Jedno z nich zostało ustanowione za pomnik przyrody na mocy Rozporządzenia Nr 6/92 Wojewody Piłskiego z dnia 31.12.1992 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody. Drugi z nich, na mocy Orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z dnia 20 lipca 1957 r. o uznaniu za pomnik przyrody. Oba pomniki przyrody znajdują się w odległości około 230-250 m od granicy terenu opracowania.

2.8. Dziedzictwo kulturowe i zabytki

Na terenie objętym opracowaniem nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków lub objęte ochroną konserwatorską.

2.9. Klimat lokalny

Klimat gminy Lubasz, podobnie jak całego Niżu Polskiego, kształtowany jest przez oddziaływanie zarówno wpływów oceanicznych, jak i kontynentalnych. Zgodnie z regionalizacją rolniczo-klimatyczną Polski autorstwa R. Gumińskiego, obszar ten należy do dzielnicy nadnoteckiej (VI). Charakteryzuje się ona roczną sumą opadów w przedziale 475–500 mm oraz około 160 dniami pochmurnymi w ciągu roku. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7,7°C. Na tym obszarze występuje od 35 do 50 dni mroźnych oraz około 107 dni z przymrozkami. Pokrywa śnieżna utrzymuje się średnio przez 38–50 dni, natomiast okres wegetacyjny trwa od 210 do 215 dni.

Na klimat lokalny istotny wpływ ma podmokła pradolina Noteci, położona na terenie gminy Czarnków, na północ od omawianego obszaru. Bliskość pradoliny oraz przepływającej przez nią rzeki Gulczanki przyczynia się do zwiększonej wilgotności powietrza w czasie upałów oraz częstszego występowania mgieł. Obserwuje się tu także zjawiska inwersji termicznej, polegające na spływie chłodnego powietrza z wyżej położonych terenów do dna doliny. Dodatkowo, na otwartych i równinnych terenach rolniczych odczuwalne są silniejsze podmuchy wiatru.

2.10. Jakość powietrza

Monitoring zmian jakości powietrza wraz z oceną poziomu substancji w powietrzu prowadzony jest na przedmiotowym obszarze przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska Departament Monitoringu Środowiska. W roku 2025 opublikowano „Roczną ocenę jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2024”. Zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) wieś Lubasz należy do strefy wielkopolskiej. Wynikiem oceny, zarówno pod kątem kryteriów dla ochrony zdrowia jak i kryteriów dla ochrony roślin, dla wszystkich substancji podlegających ocenie, jest zaliczenie strefy do jednej z poniższych klas:

1) w klasyfikacji podstawowej:

- do klasy A – jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych,
- do klasy C – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny lub poziomy docelowy powiększony o margines tolerancji a w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalny lub poziomy docelowy.

2) w klasyfikacji dodatkowej:

- do klasy A1 – brak przekroczenia poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM_{2,5} – dla fazy II tj. ≤20 µg/m³,
- do klasy C1 – przekroczenie poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM_{2,5} – dla fazy II tj. >20 µg/m³,
- do klasy D1 – jeżeli poziom stężeń ozonu nie przekracza poziomu celu długoterminowego,
- do klasy D2 – jeżeli poziom stężeń ozonu przekracza poziom celu długoterminowego.

Dodatkową klasyfikację wprowadzono na potrzeby raportowania do Komisji Europejskiej.

Zaliczenie strefy do określonej klasy zależy od stężeń zanieczyszczeń występujących na jej obszarze i wiąże się z wymaganiami dotyczącymi działań na rzecz poprawy jakości powietrza lub na rzecz utrzymania tej jakości.

W efekcie oceny przeprowadzonej dla roku 2024 roku, w zakresie dwutlenku siarki, tlenków azotu oraz ozonu, strefę wielkopolską zaliczono do klasy A. W klasyfikacji dodatkowej w odniesieniu do poziomu celu długoterminowego dla ozonu strefie przypisano klasę D2.

Pod kątem ochrony zdrowia strefę wielkopolską sklasyfikowano:

- dla dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu ołowiu, arsenu, kadmu, niklu w pyłe PM₁₀ – w klasie A,
- dla pyłu zawieszonego PM₁₀ – w klasie A,

- dla pyłu PM_{2,5} z uwzględnieniem poziomu dopuszczalnego II fazy – ochrona zdrowia ludzi – w klasie A1,
- dla pyłu PM_{2,5} z uwzględnieniem poziomu dopuszczalnego I fazy – ochrona zdrowia ludzi – w klasie A,
- dla benzo(a)pirenu - w klasie C - ze względu na przekroczenia poziomu docelowego.

W ramach oceny wykonano również dodatkową klasyfikację wyznaczając:

- dla ozonu klasę A ze względu na brak przekroczenia poziomu docelowego,
- dla ozonu klasę D2 w odniesieniu do celu długoterminowego.

Należy podkreślić, że stężenia pyłu PM₁₀ wykazują wyraźną zmienność sezonową – przekroczenia dotyczą tylko sezonu zimnego (grzewczego).

Zaliczenie strefy do klasy C dla danego zanieczyszczenia nie oznacza złej sytuacji na terenie całej strefy a jest jedynie sygnałem, że w strefie istnieją obszary wymagające podjęcia i prowadzenia działań na rzecz poprawy jakości powietrza pod kątem rozważanego zanieczyszczenia.

Zgodnie z zasadami oceny rocznej, klasę strefy dla danego zanieczyszczenia określa się na podstawie jego stężeń występujących w rejonach potencjalnie najbardziej zanieczyszczonych rozważaną substancją. W rezultacie, nawet obszar przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczenia o małym zasięgu decyduje o wyniku klasyfikacji całej strefy (nawet o dużej powierzchni).

Zaliczenie strefy do klasy C dla danego zanieczyszczenia oznacza konieczność wyznaczenia obszarów przekroczeń i zakwalifikowanie strefy do opracowania programów ochrony powietrza. Uchwałą Nr XXI/391/20 z dnia 13 lipca 2020 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego przyjął Program ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 5954).

Ze względu na obszarowe przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu, zaktualizowany został Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej oraz zakres działań naprawczych dotyczących pyłu PM₁₀ i PM_{2,5} oraz harmonogram ich realizacji - na lata 2026-2028. (Uchwała Nr XXI/503/26 z dnia 26 stycznia 2026 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego przyjął Aktualizację Programu Ochrony Powietrza dla strefy wielkopolskiej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2026 r. poz. 867) Zaliczenie strefy do klasy C dla danego zanieczyszczenia oznacza konieczność wyznaczenia obszarów przekroczeń i zakwalifikowanie strefy do opracowania programów ochrony powietrza. Jednakże, gmina Lubasz nie znalazła się w granicach obszarów przekroczeń poziomu docelowego benzo(a)pirenu w 2024 roku.

2.11. Klimat akustyczny

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu wyrażone są:

- wskaźnikami L_{AeqD} - równoważny poziom dźwięku A dla pory dnia (rozumianej jako przedział czasu od godz. 6⁰⁰ do godz. 22⁰⁰) oraz L_{AeqN} - równoważny poziom dźwięku A dla pory nocy (rozumianej jako przedział czasu od godz. 22⁰⁰ do godz. 6⁰⁰), które to wskaźniki mają zastosowanie do ustalania i kontroli warunków korzystania ze środowiska, w odniesieniu do jednej doby,
- wskaźnikami L_{DWN} - długookresowy średni poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB), wyznaczony w ciągu wszystkich dób w roku, z uwzględnieniem pory dnia (rozumianej jako przedział czasu od godz. 6⁰⁰ do godz. 18⁰⁰), pory wieczoru (rozumianej jako przedział czasu od godz. 18⁰⁰ do godz. 22⁰⁰) oraz pory nocy (rozumianej jako przedział czasu od godz. 22⁰⁰ do godz. 6⁰⁰) oraz L_N - długookresowy średni poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB), wyznaczony w ciągu wszystkich pór nocy w roku (rozumianych jako przedział czasu od godz. 22⁰⁰ do godz. 6⁰⁰), które to wskaźniki mają zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r., w przypadku hałasów pochodzących od dróg i linii kolejowych dopuszczalny poziom hałasu dla wskaźnika długookresowego L_{DWN} (poziom dziennie-wieczorno-nocny) wynosi – w zależności od przeznaczenia terenu – od 50 dB do 70 dB, natomiast dla wskaźnika L_N (długookresowy poziom hałasu w porze nocy) od 45 dB do 65 dB. W odniesieniu do pojedynczej doby ustalono wartość dopuszczalną równoważnego poziomu hałasu L_{AeqD} w porze dnia równą od 50 dB do 68 dB, natomiast wartość równoważnego poziomu hałasu w porze nocy (L_{AeqN}) wynosi od 45 dB do 60 dB. Spełnienie powyższych wymogów, określonych rozporządzeniem Ministra Środowiska nie gwarantuje stworzenia mieszkańcom warunków, w których nie występuje uciążliwe oddziaływanie hałasu. Przyjęte standardy podyktowane są realnymi możliwościami ograniczania hałasów komunikacyjnych.

Klimat akustyczny omawianego obszaru jest kształtowany przez ruch generowany z drogi wojewódzkiej o numerze 182 oraz linii kolejowej. Pierwsza z nich znajduje się wzdłuż zachodniej granicy działki ewidencyjnej. Natomiast linia kolejowa jest zlokalizowana przy północnej granicy obszaru opracowania.

Jednakże, warto podkreślić, że natężenie hałasu generowanego przez samochody charakteryzuje się zmiennością w ciągu doby. Jest ono większe w porze dziennej, a w porze nocnej ulega znacznemu zmniejszeniu. Jednocześnie, hałas pochodzący od linii kolejowej ma charakter okresowy i impulsowy, uzależniony od przejazdów pociągów.

Miejscowość Lubasz jest zlokalizowana poza Strategiczną Mapą Hałasu dla drogi wojewódzkiej nr 182. Najbliższy odcinek objęty ww. mapą znajduje się w Czarnkowie (przejście: ul. Wieleńska – gr. Miasta). Jednocześnie, zgodnie ze „Strategiczną Mapą Hałasu Dla Dróg Wojewódzkich O Ruchu Powyżej 3 000 000 Pojazdów Rocznie Zlokalizowanych W Województwie Wielkopolskim” w powiecie czarnkowsko-trzcianeckim nie zamieszkują osoby, na których występują przekroczenia (według wskaźnika L_N). Jednocześnie, liczba narażonych na przekroczenia wskaźnika L_N wynosi „0”. Z tego względu, zakłada się, że na obszarze objętym opracowaniem nie dochodzi od przekroczeń norm akustycznych.

2.12. Pola elektromagnetyczne

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego są systemy wytwórcze i przesyłowe energii elektrycznej, stacje radiowe, telewizyjne, urządzenia diagnostyczne, terapeutyczne, urządzenia przemysłowe i urządzenia użytku domowego, słowem - promieniowanie to występuje powszechnie w środowisku.

Ujemny wpływ na stan środowiska i zdrowie ludzi mają urządzenia, które emitują fale elektromagnetyczne wysokiej częstotliwości w postaci radiofal o częstotliwości od 0,1 do 300 MHz i mikrofal od 300 do 300 000 MHz, umieszczone w środowisku naturalnym.

Wartości pól elektromagnetycznych w obrębie terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są niskie i nie przekraczają wartości dopuszczalnych.

Jednakże, do potencjalnych źródeł emisji pól elektromagnetycznych należą:

- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia, przebiegająca przez teren opracowania,
- Linie elektroenergetyczne zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie względem obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Urządzenia elektryczne i elektronarzędzie wykorzystywane w pobliskich zakładach produkcyjnych i usługowych,
- Infrastruktura linii kolejowej przebiegającej w sąsiedztwie terenu opracowania (w tym: sieć trakcyjna i urządzenia zasilające).

3. Informacja o zawartości i głównych celach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

3.1. Cel opracowania projektu planu

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zadaniem miejscowego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, sposób ich zagospodarowania i zabudowy, uwzględniając przy tym ład przestrzenny oraz dostosowanie struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych obszaru objętego planem oraz otoczenia.

Przedmiotowy projekt planu został sporządzony w związku z podjęciem przez Radę Gminy Lubasz uchwały o Nr XXI/164/2026 z dnia 3 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 885 i 887/3 położonych w Lubasz. Celem opracowania jest ustalenie nowego przeznaczenia oraz warunków zabudowy, a także zasad zagospodarowania terenu, które będą wpisywać się w założenia zrównoważonego rozwoju oraz wykorzystywać potencjał obszaru objętego opracowaniem.

3.2. Ustalenia projektu planu

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MNW-U**;
- 2) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U**;
- 3) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U-P**;
- 4) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1Z**.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzenny ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków, w tym kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem, wyznaczonej na rysunku planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,80 m od strony dróg publicznych;
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenie objętym planem;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni 2,0 m² na jednej działce budowlanej;
- 7) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych³;
- 2) na terenach: **1MNW-U**, **1U**, **1Z** zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych³;

³ W § 5 pkt 1, 2, 3 mowa o przepisach odrębnych, tj. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

- 3) na terenie: **1U-P** dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku⁴:
 - a) na terenie **1MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku lokalizacji na terenach **1MNW-U**, **1U** szpitali, domów pomocy społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków, odpowiednio jak dla terenów szpitali w miastach, terenów domów pomocy społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) nakaz zapewnienia właściwego poziomu hałasu wewnątrz budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-P, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości związane z hałasem, w tym komunikacyjnym i przemysłowym, do wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszczenie zastosowania wewnątrz budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U** i **1U** środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości związane z hałasem, w tym komunikacyjnym i przemysłowym do wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych.

Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **1MNW-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce, z uwzględnieniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych i mieszkalno-usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 1,5, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki:
 - a) w przypadku lokalizacji na działce wyłącznie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – minimum 50%,
 - b) w przypadku lokalizacji na działce budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego – minimum 30%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) w przypadku lokalizacji na działce wyłącznie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – maksymalnie 40%,

⁴ W § 5 pkt 5 mowa o przepisach odrębnych, tj. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

- b) w przypadku lokalizacji na działce budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego – maksymalnie 50%;
- 8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych
 - b) nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - c) nie więcej niż 12,0 m dla budynków z dachem stromym
- 9) maksymalną wysokość budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych
 - b) nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - c) nie więcej niż 12,0 m dla budynków z dachem stromym,
- 10) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat: nie więcej niż 6,0 m;
- 11) wysokość budowli: nie więcej niż 12,0 m;
- 12) geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12° lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 30° lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - c) dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych: dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 15°, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 13) nakaz zastosowania dla dachów stromych: dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy;
- 14) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 15) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla każdego lokalu mieszkalnego – 2 miejsca do parkowania,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;
 - c) w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej: nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 16) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc do parkowania w budynkach gospodarczo-garażowych;
- 17) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400m²;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 800 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 800 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 19) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z przepisami odrębnymi⁵.

Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;

⁵ W § 8 pkt 19, 20 mowa o przepisach odrębnych, tj. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2025 poz. 889), Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071)

- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) w ramach budynku usługowego dopuszczenie wydzielenia maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 150 m², przy czym łączna powierzchnia użytkowa usług w budynku winna wynosić minimum 70% powierzchni użytkowej budynku;
- 5) w strefie zieleni izolacyjnej wskazanej na rysunku planu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni strefy,
 - b) zagospodarowanie co najmniej 50% powierzchni strefy: zielenią o funkcji izolacyjnej,
 - c) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych dla ciągów pieszych, dojeżdż, dojazdów,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 1,5, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,0 do 1,0;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 30%;
- 9) maksymalną wysokość budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - c) nie więcej niż 12,0 m dla budynków z dachem stromym;
- 10) maksymalną wysokość wiat: nie więcej niż 6,0 m;
- 11) maksymalną wysokość budowli: nie więcej niż 12,0 m;
- 12) geometrię dachów: dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 15°, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 13) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 14) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - b) 2 miejsca do parkowania – dla lokalu mieszkalnego;
 - c) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 15) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400m²;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800 m²;
- 17) obsługa komunikacyjna, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-P**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 2,5, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,0 do 2,0;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 20%;
- 6) maksymalną wysokość budynków: nie więcej niż 12,0 m;
- 7) maksymalną wysokość wiat: nie więcej niż 12,0 m;
- 8) maksymalną wysokość budowli: nie więcej niż 12,0 m;
- 9) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 10) geometrię dachów: dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia dachów od 15° do 45°, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 11) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;

- 12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - b) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 13) maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400m²;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m²;
- 15) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1Z**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, zieleni o funkcji izolacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 90%;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenu: **1MNW-U** – 800m²,
 - b) dla terenu: **1U-P** – 800m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki na terenach **1MNW-U**, **1U**, **1U-P** – 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi od 70° do 110°;
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi⁶;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) nakaz uwzględnienia ograniczeń, nakazów i zakazów w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z przepisów odrębnych, z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania

⁶ W § 11 pkt 1 mowa o przepisach odrębnych, tj. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także o wymaganiach dotyczących projektowania i budowy elementów infrastruktury technicznej określonych w polskich normach (PE-EN)

urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 236 Wągrowiec – Bzowo Goraj, zgodnie z rysunkiem planu.

Nie ustala się zasad w modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi⁷;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków przemysłowych: zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych⁸;
- 7) zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w tym nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:
 - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej,
 - c) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowych wód opadowych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 9) zasilanie w energię gazową z sieci gazowej lub zbiornikowych instalacji gazowych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11⁹;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) turbin wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) biogazowni;

⁷ W § 13, pkt 1, 3, 4, 5, 7, 9, 12 mowa o przepisach odrębnych, tj. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

⁸ W §13 pkt 6 mowa o przepisach odrębnych, tj. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych.

⁹ § 13 pkt 8, 10 i 11 mowa o przepisach odrębnych, tj. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Uchwała Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, (zmieniona Uchwałą NR XXXVI/700/21 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 29 listopada 2021 r.)

12) postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi¹⁰.

3.3. Powiązania z innymi dokumentami

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu w zakresie tekstowym i graficznym muszą być powiązane z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, który to dokument określa politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania przestrzennego jej poszczególnych części. Miejscowy plan zostaje uchwalony po wcześniejszym stwierdzeniu jego zgodności ze studium przez Radę Gminy.

Zgodnie z uchwałą Nr VI/52/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 października 2024r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, obszar objęty opracowaniem planu jest oznaczony jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren o wiodącej funkcji produkcyjno-usługowej oraz teren zieleni. W projekcie planu wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren usług, teren usług lub produkcji, teren zieleni co jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Na obszarze objętym opracowywanym planem obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dla działki nr 885 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz (zgodnie z uchwałą Nr XIX/252/05 z dnia 30.06.2005 r., publikacja w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 08.08.2002 r., poz. 3533). Zgodnie z tym planem działka nr 885 przeznaczona jest pod tereny zieleni naturalnej - Z. Ponadto, dla pozostałego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz, podjęty uchwałą Nr XIX/205/09 Rady Gminy w Lubaszu z dnia 24 kwietnia 2009 r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 129, z dn. 01.07.2009 r., poz. 2129) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Lubasz i Goraj, zgodnie z którym obszar objęty projektem planu jest oznaczony symbolami: MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, ZK – teren zieleni krajobrazowej, R – teren upraw rolnych.

Plan przewiduje również zgodność z Uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 4021), w której zawarto kierunki polityki przestrzennej na szczeblu województwa.

Ustalenia planu pozostają w zgodzie z Uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 8807), zmienioną uchwałą nr XXXVI/700/21 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 29 listopada 2021 r.

3.4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia uchwały Nr XIX/205/09 Rady Gminy w Lubaszu z dnia 24 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Lubasz i Goraj, na podstawie którego działki znajdujące się w granicach planu są przeznaczone głównie na cele upraw rolnych oraz w mniejszym stopniu na zielen krajobrazową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

Jednakże, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podjęte uchwałą Nr VI/52/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 października 2024r. oznacza ten obszar jako teren o

¹⁰ Mowa m.in. o Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Lubasz, ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587)

wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren o wiodącej funkcji produkcyjno-usługowej oraz teren zieleni.

Ustalenia projektowanego planu, mającego na celu ustalenie dla obszaru nowego przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zasad zagospodarowania przyczynią się do efektywnego i odpowiedzialnego zagospodarowania terenu, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Uwzględniając położenie obszaru opracowania, gdzie nie występują tereny chronione, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.) należy stwierdzić, że przeznaczenie tego obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługę lub produkcję wraz ze strefą zieleni izolacyjnej oraz teren zieleni jest pożądane i ekonomicznie uzasadnione, bowiem koncentracja zabudowy w granicach administracyjnych miejscowości może doprowadzić do ograniczenia rozlewania zabudowy na tereny cenne przyrodniczo lub na tereny cenne krajobrazowo. Jednocześnie, w przypadku braku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu, przekształcenia środowiska przyrodniczego będą następować w wyniku realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Realizacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wiązać się z przekształceniami powierzchni terenu i krajobrazu, a także z emisją zanieczyszczeń do powietrza wynikającą ze spalania paliw wykorzystywanych do ogrzewania budynków, emisją spalin z pojazdów użytkowników terenu oraz zwiększoną emisją hałasu komunikacyjnego. Jednakże prowadzenie działań inwestycyjnych zgodnie z zapisami planu jest korzystne z punktu widzenia ładu przestrzennego i ochrony środowiska. Plan uwzględnia szereg istotnych aspektów związanych z kształtowaniem przestrzeni oraz ochroną przyrody i krajobrazu. Zapisy dotyczące intensywności, parametrów urbanistycznych oraz form zabudowy mają na celu ograniczenie nadmiernego zagospodarowania terenu. Ponadto plan zawiera postanowienia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które uniemożliwiają lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnych z przepisami odrębnymi oraz inwestycji dopuszczonych w planie.

Jednocześnie, utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu należy ocenić jako rozwiązanie niekorzystne z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w szczególności w kontekście niedostatecznego wykorzystania terenu na tle zagospodarowanego otoczenia. Przedmiotowy teren pozostaje relatywnie niewykorzystany, co prowadzi do powstania luki w strukturze urbanistycznej oraz obniża czytelność i ciągłość układu przestrzennego. W konsekwencji dochodzi do niepełnego wykorzystania potencjału lokalizacyjnego obszaru, w tym istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, co należy uznać za niezgodne z zasadami kształtowania ładu przestrzennego.

Ponadto, planowane zagospodarowanie przy zachowaniu odpowiednich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzeniu zieleni rodzimej, może przyczynić się do zwiększenia różnorodności siedliskowej poprzez wprowadzenie bardziej zróżnicowanej roślinności, w tym nasadzeń drzew i krzewów. Tego typu działania mogą pozytywnie wpłynąć na retencję wód opadowych i mikroklimat lokalny.

4. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu

Ochrona środowiska związana jest z różnymi rodzajami ludzkiej aktywności i skupia się na takich zagadnieniach jak zanieczyszczenie powietrza, wód i gleb, gospodarce odpadami oraz takich zjawiskach jak utrata różnorodności biologicznej, wprowadzanie gatunków inwazyjnych czy genetycznie modyfikowanych.

Do istniejących problemów ochrony środowiska, istotnych z punktu widzenia projektu planu, należą:

- obniżanie się poziomu wód podziemnych wskutek zwiększania się powierzchni terenów utwardzonych,
- przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego, wymagające prowadzenia działań na rzecz utrzymania jakości lub poprawy warunków aerasanitarnych,
- zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, co jest skutkiem intensywnego rozwoju zabudowy,

- degradacja powierzchni ziemi związana z czynnościami budowlanymi, które będą towarzyszyć powstawaniu nowej zabudowy,
- oddziaływanie na krajobraz poprzez presję przestrzenną związaną z powstawaniem nowej zabudowy,
- niezadowalająca jakość wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP,
- zwiększenie produkcji odpadów oraz zużycia energii,
- emisja hałasu komunikacyjnego, wynikającego z ruchu samochodowego na drodze wojewódzkiej oraz styczności z terenem linii kolejowej.

Na przedmiotowym terenie nie występują problemy ochrony środowiska dotyczące obszarów podlegających na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Jednocześnie, należy podkreślić, że choć poprzez wzrost zabudowy wzrasta emisja zanieczyszczeń, to nowoczesne rozwiązania technologiczne i techniczne wpływają na ograniczenie wpływu substancji niepożądanych na środowisko (np. poprzez odpowiednią gospodarkę odpadami). Ponadto, wzrost świadomości ekologicznej mieszkańców oraz postępujący recykling odpadów również w mniejszym stopniu ogranicza negatywne skutki wzrostu produkcji odpadów.

5. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposoby ich uwzględniania w projekcie planu

Do dokumentów rangi międzynarodowej ujmujących cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego należą ratyfikowane przez Polskę konwencje międzynarodowe:

- Konwencja Genewska (1979) w sprawie transgranicznego zanieczyszczania powietrza na dalekie odległości mająca na celu ochronę człowieka i jego środowiska przed zanieczyszczeniem powietrza oraz dążenie do ograniczenia i stopniowego zmniejszania i zapobiegania zanieczyszczeniom powietrza, łącznie z transgranicznym zanieczyszczaniem powietrza na dalekie odległości,
- Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu (Rio de Janeiro, 1992), której głównym celem jest zapobieganie dalszym zmianom klimatu globalnego, ze szczególnym uwzględnieniem długoterminowego jego ocieplania na skutek wzrostu stężenia gazów cieplarnianych w atmosferze oraz Protokół z Kioto (1998) stanowiący uzupełnienie Konwencji klimatycznej,
- Konwencja o dostępie do informacji, udziale społeczeństwa w podejmowaniu decyzji oraz dostępie do sprawiedliwości w sprawach dotyczących środowiska, sporządzona w Aarhus dnia 25 czerwca 1998 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 78 poz. 706), której podstawowym celem jest ochrona prawa każdej osoby do życia w środowisku odpowiednim dla jej zdrowia. Dla osiągnięcia celu w Konwencji określono działania w trzech obszarach dotyczących: zapewnienia społeczeństwu przez władze publiczne dostępu do informacji dotyczących środowiska, ułatwienia udziału społeczeństwa w podejmowaniu decyzji mających wpływ na środowisko, rozszerzenia warunków dostępu do wymiaru sprawiedliwości w sprawach dotyczących środowiska,
- Europejska Konwencja Krajobrazowa sporządzona we Florencji w 2000 roku ma na celu ochronę różnorodności krajobrazów europejskich, zarówno naturalnych jak i kulturowych, a także racjonalne zagospodarowanie i planowanie krajobrazu.

Akcesja Polski do Unii Europejskiej nałożyła na Polskę nowe obowiązki, wynikające z konieczności dostosowania prawa polskiego do regulacji unijnych. Ochrona środowiska wraz z Traktatem z Maastricht (1991) włączona została przez Wspólnoty Europejskie do spisu ich stałych zadań, dla których określono cele działań zapobiegawczych i regulujących. Obecnie prawo Unii Europejskiej regulujące ochronę środowiska liczy sobie kilkaset aktów prawnych, obejmujących dyrektywy, rozporządzenia, decyzje i zalecenia. Do priorytetów Unii Europejskiej w dziedzinie ochrony środowiska zaliczyć należy m.in.

przeciwdziałanie zmianom klimatu, ochronę różnorodności biologicznej, ograniczenie wpływu zanieczyszczenia na zdrowie, a także lepsze wykorzystanie zasobów naturalnych.

Do dokumentów ustanowionych na szczeblu wspólnotowym, formułujących cele ochrony środowiska, istotne z punktu widzenia omawianego projektu planu, zaliczyć można:

- Dyrektywę 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko, której celem jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony środowiska i przyczynienie się do uwzględniania aspektów środowiskowych w przygotowaniu i przyjmowaniu planów i programów w celu wspierania stałego rozwoju, poprzez zapewnienie, że zgodnie z niniejszą dyrektywą dokonywana jest ocena wpływu na środowisko niektórych planów i programów, które potencjalnie mogą powodować znaczący wpływ na środowisko,
- Dyrektywa Rady z dnia 21 maja 1991 r. dotycząca oczyszczania ścieków komunalnych (91/271/EWG), nakładającą na Państwa Członkowskie wymóg wyposażenia aglomeracji w systemy zbierania ścieków komunalnych, (w projekcie planu ustalono obowiązek w zakresie odprowadzania ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, a także odprowadzanie ścieków przemysłowych: zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych)
- Dyrektywa 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej, której celem jest ustalenie ram dla ochrony śródładowych wód powierzchniowych, wód przejściowych, wód przybrzeżnych oraz wód podziemnych (w projekcie planu ustalono obowiązek w zakresie odprowadzania ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, a także odprowadzanie ścieków przemysłowych: zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych),
- Dyrektywa 2006/118/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. w sprawie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem i pogorszeniem ich stanu, która ustanawia szczególne środki, określone w art. 17 ust. 1 i 2 dyrektywy 2000/60/WE, w celu zapobiegania i ochrony przed zanieczyszczeniem wód podziemnych (w projekcie planu ustalono konieczność zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, a w zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych w tym nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem: a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, b) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej, c) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowych wód opadowych),
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/50/WE z dnia 21 maja 2008 r. w sprawie jakości powietrza i czystszej powietrza dla Europy, która ma na celu m.in. utrzymanie jakości powietrza tam, gdzie jest ona dobra, oraz jej poprawę w pozostałych przypadkach (w projekcie planu dopuszczono zaopatrzenie w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem: turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacji i biogazowni).

Projekt planu respektuje zasady ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów określających zasady ochrony środowiska i przyrody.

W odniesieniu do ustanowionej w Konwencji Genewskiej i Dyrektywie UE z dnia 21 maja 2008 r. celu ochrony człowieka i jego środowiska przed zanieczyszczeniem powietrza, w projekcie planu ustala się w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10 (pkt 10) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych

źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem: (a) turbin wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, (b) biogazowni.

W myśl Europejskiej Konwencji Krajobrazowej, której celem jest promowanie ochrony, gospodarki i planowania krajobrazu oraz organizowanie współpracy europejskiej w tym zakresie, opartej na wymianie doświadczeń, specjalistów i tworzeniu dobrej praktyki krajobrazowej, krajobraz jest ważnym elementem życia ludzi zamieszkujących w miastach i na wsiach, na obszarach zdegradowanych, pospolitych, jak również odznaczających się wyjątkowym pięknem. Ustalenia Konwencji wskazują na konieczność prowadzenia działań na rzecz zachowania i utrzymania ważnych lub charakterystycznych cech krajobrazu tak, aby ukierunkować i harmonizować zmiany, które wynikają z procesów społecznych, gospodarczych i środowiskowych.

Respektując zapisy Konwencji Krajobrazowej w projekcie planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ład przestrzennego. Projekt wyznacza obszary, w granicach których możliwe jest sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy. Ponadto, określa maksymalne wartości poszczególnych parametrów zabudowy, w tym: wskaźnik intensywności zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów. W projekcie planu ustalono również nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Przyjęte regulacje są wynikiem przyjętego założenia projektowego, mającego na celu rozwój zabudowy zgodnie z uwarunkowaniami przestrzennymi, architektonicznymi, społecznymi i przyrodniczymi.

Cele ustanowione na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym zostały przeniesione do krajowych i lokalnych dokumentów i na ich podstawie są realizowane. Odpowiednie odniesienia są obecne w ustawodawstwie krajowym. Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, polityka ochrony środowiska jest prowadzona na podstawie strategii rozwoju, programów i dokumentów programowych, o których mowa w ustawie z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2025 r. poz. 198 ze zm.) Polityka ochrony środowiska jest prowadzona również za pomocą wojewódzkich, powiatowych i gminnych programów ochrony środowiska. Istotne z punktu widzenia opracowywanego dokumentu są: „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, „Program ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej”.

„Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”

Istotnym dokumentem na poziomie krajowym, dotyczącym ochrony wód jest „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, przyjęty rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335), w którym zapisano cele środowiskowe dla poszczególnych jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i podziemnych (JCWPd).

Wyznaczając cele środowiskowe dla poszczególnych JCWP brano ponadto pod uwagę ocenę stanu lub potencjału ekologicznego i stanu chemicznego dokonaną na podstawie dostępnych danych monitoringowych z lat 2019-2024.

Teren opracowania planu zlokalizowany jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) rzecznych Gulczanka, o kodzie RW600010188769, która została określona jako: naturalna część wody, a jej stan ogólny określono jako zły. Jednocześnie, ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego dla tej części wód jest zagrożone. Źródłem presji chemicznej jest rozwój obszarów zurbanizowanych, transport, turystyka oraz odpływ miejski. Jednocześnie, wcześniej wspomniany odpływ miejski wraz z nawożeniem i depozycją stanowi presję troficzną.

Celem środowiskowym dla JCWPd jest dobry stan ilościowy i chemiczny, charakteryzowany wartościami wskaźników zgodnie z rozporządzeniem o ocenie wód podziemnych. Stan ilościowy obrazuje wpływ poboru wody na części wód podziemnych. Natomiast stan chemiczny odnosi się do parametrów fizykochemicznych wód podziemnych (zarówno traktowanych jako zanieczyszczenia, jak i skażenie).

Zgodnie z metodyką wyznaczania celów środowiskowych w latach 2012-2013, w sytuacji, gdy JCWPd zidentyfikowano jako niezagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych, celem dla wód jest dobry

stan chemiczny i ilościowy. Cel ten został określony przy pomocy kryteriów charakteryzujących dobry stan chemiczny lub ilościowy zgodnie z rozporządzeniem o ocenie wód podziemnych. Natomiast dla JCWPd zagrożonych nieosiągnięciem celów środowiskowych, ale będących zgodnie z oceną stanu na 2012 r. w stanie dobrym, brakowało podstaw do wskazania przesłanek do ustalenia odstępstw. Celem środowiskowym jest dobry stan chemiczny i ilościowy, zidentyfikowany przy pomocy parametrów cechujących dobry stan chemiczny i ilościowy. W przypadku JCWPd o nr 34, w granicach którego znajduje się obszar opracowania, stan chemiczny i ilościowy został określony jako dobry. Jednocześnie, ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego została określona jako niezagrożona.

W celu przeciwdziałania nieosiągnięciu celów środowiskowych w projekcie planu zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Jednocześnie, zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w tym nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem: a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, b) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej, c) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowych wód opadowych. Mając na uwadze powyższe założenia zakłada się, że wprowadzone w projekcie planu ustalenia nie przyczynią się do pogorszenia jakości wód na omawianym terenie i nie spowodują nieosiągnięcia celów środowiskowych zawartych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

„Program ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej”

Projekt miejscowego planu uwzględnia działania naprawcze zawarte w „Programie ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej”, którego aktualizację przyjęto Uchwałą Nr XXI/503/26 z dnia 26 stycznia 2026 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego przyjął Aktualizację Programy Ochrony Powietrza dla strefy wielkopolskiej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2026 r. poz. 867), co wynika z obszarowych przekroczeń poziomu docelowego benzo(a)pirenu, potrzeby aktualizacji zakresu działań naprawczych dotyczących pyłu PM10 i PM2,5 oraz harmonogram ich realizacji - na lata 2026-2028.

W Programie ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej, przyjętego uchwałą Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r., działania naprawcze i przewidziane do realizacji są związane z:

1. W zakresie ograniczania emisji powierzchniowej (niskiej, rozproszonej emisji komunalno- bytowej i technologicznej) – przedsiębiorstwa energetyczne, jednostki samorządu terytorialnego, mieszkańcy:
 - nawiązanie współpracy przez samorządy z dostawcami ciepła sieciowego, paliw gazowych,
 - rozbudowa centralnych systemów zaopatrywania w energię ciepłą,
 - rozbudowa sieci gazowych,
 - zmiana (jeżeli jest stosowane) paliwa stałego na inne o mniejszej zawartości popiołu lub zastosowanie gazu, energii elektrycznej, względnie indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
 - ograniczanie emisji z niskich rozproszonych źródeł technologicznych,
 - zmiana technologii i surowców stosowanych w rzemiośle, usługach i drobnej wytwórczości wpływająca
 - na ograniczanie emisji pyłów zawieszonych, w tym zakaz spalania węgla brunatnego,
 - regularne czyszczenie kominów przy spalaniu paliw stałych.
2. W zakresie ograniczania emisji liniowej (komunikacyjnej) – jednostki samorządu terytorialnego, zarządcy dróg:
 - kontynuacja modernizacji lub wymiany taboru komunikacji miejskiej/gminnej, ze szczególnym uwzględnieniem korelacji ekonomiczno-ekologicznej, tzn. współmierność zaangażowanych środków finansowych do spodziewanych efektów ekologicznych,
 - dążenie do wprowadzenia nowych niskoemisyjnych paliw i technologii, szczególnie w systemie transportu publicznego i służb miejskich/gminnych,

- szkolenia dla prowadzących pojazdy dot. takiego użytkowania pojazdów i sposobu jazdy, aby ograniczać emisję zanieczyszczeń,
 - podejmowanie działań mających na celu stosowanie zachęt do wymiany pojazdów na bardziej przyjazne środowisku (np. uprzywilejowane miejsca parkingowe),
 - kanalizowanie ruchu tranzytowego z ominięciem centralnych części miast i stref zamieszkania,
 - tworzenie stref ograniczonego ruchu i stref uspokojonego ruchu,
 - rozwój i zwiększanie efektywności systemu transportu publicznego,
 - polityka cenowa opłat za przejazdy i zsynchronizowanie rozkładów jazdy transportu zbiorowego zachęcające do korzystania z systemu transportu zbiorowego,
 - rozwój systemu tras rowerowych i infrastruktury rowerowej,
 - rozwój i modernizacja systemu płatnego parkowania w centrach miast,
 - priorytet dla ruchu pieszego, ruchu rowerowego i transportu zbiorowego w centrach miast,
 - tworzenie buspasów oraz wydzielanie przejazdów dla autobusów,
 - budowa systemu parkingów P&R oraz parkingów buforowych wraz z systemem informacji o zajętości miejsc postojowych,
 - wspieranie rozwiązań proekologicznych w zakresie transportu (np. wspieranie stacji ładowania pojazdów elektrycznych).
3. W zakresie ograniczania emisji z istotnych źródeł punktowych – energetyczne spalanie paliw – przedsiębiorstwa energetyczne:
- zakaz stosowania węgla brunatnego,
 - ograniczenie emisji pyłu i benzo(a)pirenu w pyłe poprzez optymalne sterowanie procesem spalania i podnoszenie sprawności procesu produkcji energii,
 - zmiana paliwa na inne, o mniejszej zawartości zanieczyszczeń,
 - stosowanie wysokoefektywnych technik ochrony powietrza gwarantujących zmniejszenie emisji substancji do powietrza,
 - stosowanie odnawialnych źródeł energii,
 - zmniejszenie strat przesyłu energii.
4. W zakresie ograniczania emisji z istotnych źródeł punktowych – źródła technologiczne – zakłady przemysłowe:
- stosowanie wysokoefektywnych technik ochrony atmosfery gwarantujących zmniejszenie emisji substancji do powietrza,
 - optymalizacja procesów produkcji w celu ograniczenia emisji substancji do powietrza,
 - zmiana technologii produkcji prowadząca do zmniejszenia emisji pyłów, stopniowe wprowadzanie BAT,
 - stopniowe dostosowywanie instalacji do wymogów emisyjnych zawartych w Dyrektywie 2010/75/UE (IED) i zatwierdzonych konkluzji dla poszczególnych gałęzi przemysłu,
 - podejmowanie działań ograniczających do minimum ryzyko wystąpienia awarii urządzeń ochrony atmosfery (ze szczególnym uwzględnieniem dużych obiektów przemysłowych), a także ich skutków poprzez utrzymywanie urządzeń w dobrym stanie technicznym.
5. W zakresie planowania działań i planowania przestrzennego – jednostki samorządu terytorialnego:
- opracowanie Gminnego Programu Niskoemisyjny (GPN) zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 2022 r. poz. 438).
 - uwzględnianie w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sposobów zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiających ograniczenie emisji pyłów poprzez działania polegające na:
 - ustalaniu minimalnego współczynnika zieleni na poziomie przynajmniej 25% w obrębie zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

- wprowadzaniu zieleni ochronnej i urządzonej oraz niekubaturowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych miast (place, skwery),
 - tworzenie tzw. zielonej infrastruktury,
 - tworzenie „zielonych” miejsc wypoczynku dla dzieci i osób starszych,
 - zachowaniu istniejących terenów zieleni i wolnych od zabudowy celem lepszego przewietrzania miast,
- ustalaniu sposobu zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem instalowania ogrzewania niskoemisyjnego w nowo planowanej zabudowie,
 - zalecanie podłączania nowych obiektów do sieci ciepłowniczej w rejonach objętych centralnym systemem ciepłowniczym,
 - modernizowaniu układu komunikacyjnego celem przeniesienia ruchu poza ściśle centra miast,
 - reorganizacji układu komunikacyjnego oraz wprowadzeniu stref ograniczających ruch samochodowy w ścisłych centrach miast,
 - zapewnieniu obsługi transportem zbiorowym na etapie tworzenia planów miejscowych i wydawania decyzji o warunkach zabudowy w miastach,
 - w decyzjach środowiskowych dla budowy i przebudowy dróg:
 - wskazanie stosowania wzdłuż ciągów komunikacyjnych pasów zieleni w pasach drogowych (z roślin o dużych zdolnościach fitoremediacyjnych) oraz późniejszego dbania o ich dobry stan jakościowy,
 - wskazanie stosowania ekranów akustycznych pochłaniających typu „zielona ściana” zamiast najczęściej stosowanych ekranów odbijających,
 - planowanie rozbudowy miast w sposób zapobiegający zbytniemu „rozlewaniu się miast”.
6. Uwzględnianie przez podmioty podlegające ustawie o zamówieniach publicznych:
- kryteriów efektywności energetycznej w definiowaniu wymagań dotyczących zakupów produktów (np. klasa efektywności energetycznej, niskie zużycie paliwa, itp.),
 - kryteriów efektywności energetycznej w ramach zakupów usług (np. stosowania zabezpieczeń przed pyleniem w czasie robót budowlanych, segregacji odpadów itp.).
7. Działania kontrolne prowadzone przez uprawnione jednostki:
- wzmocnienie kontroli na stacjach diagnostycznych pojazdów;
 - wzmocnienie kontroli gospodarstw domowych; obiektów sektora handlu i usług oraz małych przedsiębiorstw w zakresie przestrzegania zakazu spalania odpadów;
 - wzmocnienie kontroli zakładów przemysłowych na terenie miasta emitujących zanieczyszczenia do powietrza;
 - wzmocnienie kontroli przestrzegania zakazu spalania odpadów zielonych;
 - kontrole czystości kół w pojazdach wyjeżdżających z placów budów;
 - kontrole czystości ulic przy wyjazdach z placów budów;
 - kontrole zabezpieczeń przeciwko pyleniu i roznoszeniu odpadów (np. styropianu) z terenu inwestycji budowlanych oraz w trakcie przewożenia materiałów sypkich.

Na podstawie ww. aktualizacji Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej z 2026 roku, planowane działania naprawcze w strefie wielkopolskiej ulegają częściowej zmianie, a także występują zmiany w zakresie realizowanych działań (WpZUZ, WpEEK, WpKUA) oraz dodane są nowe działania (Prowadzenie doradztwa energetycznego i ekologicznego, Objęcie osób ubogich energetycznie wsparciem finansowym i organizacyjnym). Zmiany dotyczą działań:

- Ograniczenie emisji z ogrzewania indywidualnego w komunalnym zasobie mieszkaniowym i budynkach użyteczności publicznej,
- Zachęty finansowe na modernizację budynków mieszkalnych oraz na wymianę kotłów, pieców i palenisk w gminach strefy wielkopolskiej,
- Inwentaryzacja źródeł ogrzewania indywidualnego na terenie gmin,

- Kontrola realizacji uchwały ograniczającej stosowanie paliw stałych,
- Termomodernizacja budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej,
- Obniżenie emisji komunikacyjnej poprzez regularne utrzymywanie czystości ulic oraz zakaz używania spalinowych i elektrycznych dmuchaw do liści w gminach miejskich i miastach w gminach miejsko-wiejskich,
- Ochrona i zwiększanie udziału zieleni w przestrzeni gmin miejskich strefy wielkopolskiej,
- Edukacja ekologiczna.

Zmianie podlega również harmonogram realizacji działań naprawczych.

Odnosząc się do ww. działań naprawczych, w projekcie planu ustala się nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła zaopatrzenia z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11 (pkt 11) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem: (a) turbin wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, (b) biogazowni.

6. Przewidywane oddziaływanie ustaleń projektu planu na środowisko, w tym:

6.1. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi

Oddziaływanie na powierzchnię ziemi na terenach przeznaczonych pod zabudowę będzie miało charakter trwały i długoterminowy, wynikający z posadowienia budynków. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację nowej zabudowy zgodnie z określonymi wskaźnikami urbanistycznymi, co wiąże się z zajęciem terenu oraz jego uszczelnieniem w miejscach realizacji inwestycji. Możliwe są również zmiany w ukształtowaniu terenu, spowodowane prowadzeniem robót ziemnych, takich jak wykopy, nasypy czy niwelacja terenu. Przekształcenia powierzchni oraz zmiany w strukturze gruntu mogą wystąpić także w związku z budową, przebudową, rozbudową lub remontem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także przyłączy do tej infrastruktury. Realizacja prac budowlanych może prowadzić do zmian we właściwościach fizycznych i chemicznych gruntu oraz do lokalnych, krótkoterminowych przekształceń powierzchni ziemi.

Z punktu widzenia konieczności minimalizowania trwałych zmian w środowisku przyrodniczym istotne są ustalenia planu ograniczające maksymalne powierzchnie zabudowy (wskaźnik intensywności zabudowy) oraz nakazujące zachowanie odpowiednich wielkości powierzchni biologicznie czynnej. W związku z powyższym część obszaru objętego planem pozostanie niezabudowana, a co za tym idzie powierzchnia ziemi na tych terenach nie ulegnie znaczącemu przekształceniu.

Pompy ciepła gruntowe wymagają wykonania odwiertów lub wymienników poziomych, co powoduje punktową, krótkotrwałą ingerencję w glebę, bez trwałego pogorszenia jej jakości przy zachowaniu wymogów technicznych. Dodatkowo, generują one hałas związany z pracą jednostki zewnętrznej. Jednakże, oddziaływanie ma charakter lokalny i nie powoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu.

Obszar ma dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej, która jest najbliższej zlokalizowana na działkach 887/2 oraz 879. Z tego względu, nie przewiduje się nieprawidłowej eksploatacji ścieków komunalnych w graniach terenu opracowania. Jednocześnie, ścieki przemysłowe nie będą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości dla ścieków przemysłowych, określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy zagospodarowaniu i odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych. Jednocześnie, nie przewiduje się wnikania do gleby substancji szkodliwych z wód opadowych lub roztopowych.

Potencjalnym zagrożeniem dla gleb jest również możliwość niewłaściwego gromadzenia odpadów stałych w obrębie działek, do czasu ich odbioru i wywieżenia na składowisko. W zapisach planu ustalono nakaz postępowania z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Na etapie funkcjonowania inwestycji odpady należy gromadzić w sposób selektywny w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej. Dalsze ich zagospodarowanie nastąpi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Lubasz, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLIII/358/22 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 września 2022 r. oraz przepisami odrębnymi, tj. ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2023 poz. 1587 ze zm.), które zapewniają ochronę powierzchni ziemi przed skażeniem.

6.2. Oddziaływanie na krajobraz

W myśl Europejskiej Konwencji Krajobrazowej sporządzonej we Florencji dnia 20 października 2000 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 14, poz. 98), której celem jest promowanie ochrony, gospodarki i planowania krajobrazu oraz organizowanie współpracy europejskiej w tym zakresie, opartej na wymianie doświadczeń, specjalistów i tworzeniu dobrej praktyki krajobrazowej, krajobraz jest ważnym elementem życia ludzi zamieszkujących w miastach i na wsiach, na obszarach zdegradowanych, pospolitych, jak również odznaczających się wyjątkowym pięknem. Ustalenia Konwencji wskazują na konieczność prowadzenia działań na rzecz zachowania i utrzymania ważnych lub charakterystycznych cech krajobrazu tak, aby ukierunkować i harmonizować zmiany, które wynikają z procesów społecznych, gospodarczych i środowiskowych. W celu realizacji zapisów Konwencji podejmuje się działania zmierzające m.in. do:

- prawnego uznania krajobrazów jako istotnego komponentu otoczenia ludzi,
- ustanowienia procedur udziału społeczeństwa w procesach planowania i zarządzania krajobrazem,
- uwzględniania kwestii krajobrazowych we wszelkich działaniach związanych z zarządzaniem przestrzenią.

Teren objęty opracowaniem nie został objęty prawną formą ochrony krajobrazu. Jednakże, respektując zapisy Konwencji Krajobrazowej w projekcie planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu. W projekcie planu zostały wskazane tereny przeznaczone pod zabudowę, jak również tereny wyłączone z zabudowy. Wobec tego, wyznaczono obszary, w granicach których możliwe jest sytuowanie budynków. Określone zostały również maksymalne wartości poszczególnych parametrów zabudowy oraz obiektów i urządzeń towarzyszących. Jednocześnie, w zakresie ochrony krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco bądź potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem terenu usług lub produkcji, gdzie dopuszczono przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko. Dopuszczenie to nie powinno jednak skutkować istotnym pogorszeniem stanu środowiska, ponieważ realizacja tego typu przedsięwzięć podlega rygorystycznym wymaganiom wynikającym z przepisów odrębnych. Oznacza to, że ewentualne oddziaływania środowiskowe są ściśle kontrolowane i ograniczane na etapie projektowym oraz eksploatacyjnym.

Przyjęte regulacje są wynikiem przyjętego założenia projektowego, mającego na celu rozwój zabudowy zgodnie z uwarunkowaniami przestrzennymi, architektonicznymi, społecznymi i przyrodniczymi.

Z uwagi na określoną w Studium politykę przestrzenną gminy oraz potrzebę rozwoju terenów inwestycyjnych, obszar opracowania przeznaczono pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren usług, teren usług lub produkcji, teren zieleni. Prognozuje się, że na obszarze planowanym pod nowe zagospodarowanie nastąpi trwale przekształcenie krajobrazu związanego z nową zabudową. Wprowadzenie zabudowy kubaturowej oraz ewentualna niwelacja powierzchni terenu wpłyną na zmiany wizualne części przedmiotowego terenu. Należy jednak zaznaczyć, że odbiór wizualny przestrzeni będzie miał charakter subiektywny i będzie zależny od zastosowanych form architektonicznych.

Projekt planu formułując parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapewnia ochronę i właściwe kształtowanie krajobrazu, tym samym przyczynia się do realizacji zapisów wspomnianej wyżej Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. Pozytywnie na walory krajobrazowe wpłyną zapisy planu w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie maksymalnych wysokości budynków, a także geometrii dachów. Ponadto ustalono zachowanie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego. Wolnostojące instalacje fotowoltaiczne mogą powodować lokalne przekształcenie krajobrazu. Niemniej wykorzystywanie ich w ograniczony sposób do potrzeb zabudowy jednorodzinnej, nie zmieni istotnie charakteru przestrzeni.

6.3. Oddziaływanie na powietrze

Na etapie realizacji dopuszczonych w projekcie planu inwestycji wpływ na stan czystości powietrza na przedmiotowym terenie będzie wywierać emisja zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, o charakterze niezorganizowanym, związana z robotami budowlanymi. Zagrożeniem jakości powietrza będą prace przy użyciu specjalistycznego sprzętu budowlanego, transport i przeładunek materiałów budowlanych. Wpływ na skalę emisji będą miały warunki atmosferyczne, takie jak: wilgotność powietrza, częstota, wielkość i rodzaj opadów, temperatura powietrza, siła i częstota występowania wiatrów. Wyżej wymienione oddziaływania będą miały charakter krótkoterminowy i wystąpią jedynie w fazie realizacji inwestycji.

Lokalizacja nowej zabudowy wiązać się będzie z powstaniem źródeł emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, obejmujących instalacje grzewcze, z których emitowane są zanieczyszczenia powstające na skutek spalania paliw (SO₂, NO₂, CO, CO₂, pyły). Nowa zabudowa może wymagać infrastruktury, która podniesie zapotrzebowanie na energię. Jednakże, można ograniczyć uciążliwe oddziaływanie inwestycji poprzez bardziej ekologiczne sposoby zaopatrywania w ciepło. W celu zminimalizowania negatywnego wpływu planowanych przedsięwzięć, w projekcie planu ustala się w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11; (pkt 11: dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem: turbin wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, biogazowni).

Zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska sejmik województwa może, w drodze uchwały, w celu zapobieżenia negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi lub na środowisko, wprowadzić ograniczenia lub zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Zakazy i ograniczenia w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw są uwzględnione w Uchwale Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zmieniona Uchwałą NR XXXVI/700/21 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 29 listopada 2021 r. zmieniającą uchwałę Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Zakazy i ograniczenia dotyczą instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o systemie monitorowania i kontrolowania jakości paliw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1529 ze zm.), takich jak kocioł, kominek lub piec, jeżeli: dostarczają ciepło do systemu centralnego ogrzewania lub wydzielają ciepło poprzez: bezpośrednie przenoszenie ciepła, bezpośrednie przenoszenie ciepła w połączeniu z przenoszeniem ciepła do cieczy, bezpośrednie przenoszenie ciepła w połączeniu z systemem dystrybucji gorącego powietrza oraz podmiotów eksploatujących instalacje. Zakazuje się stosowania następujących paliw: węgla brunatnego oraz paliw stałych produkowanych z jego wykorzystaniem; mułów i flotokoncentratów węglowych oraz mieszanek produkowanych z ich wykorzystaniem, paliw, w których udział masowy węgla kamiennego o uziarnieniu poniżej 3 mm wynosi

więcej niż 15%; węgla kamiennego oraz paliw stałych produkowanych wykorzystaniem tego węgla, nie spełniających parametrów jakościowych; biomasy stałej, której wilgotność w stanie roboczym przekracza 20%.

Dopuszczone w planie instalacje odnawialnych źródeł energii to przede wszystkim niskoemisyjne, rozproszone systemy energetyczne obsługujące pojedyncze budynki. Przykładem tego typu urządzeń są panele fotowoltaiczne wykorzystujące energię słoneczną. Jednocześnie, do ww. źródeł energii należą: pompy ciepła, kolektory słoneczne. Instalacje takie jak fotowoltaika, pompy ciepła czy kolektory słoneczne nie powodują emisji zanieczyszczeń do powietrza na etapie eksploatacji. Jednakże, montaż ogniw fotowoltaicznych i kolektorów solarnych na budynków może potencjalnie stanowić zagrożenie dla chronionych gatunków ptaków i nietoperzy. Z tego względu, konieczne jest uwzględnienie obecności miejsc lęgowych m.in. jerzyków zwyczajnych, wróbli oraz stanowisk nietoperzy. Rozwiązanie to może również wpłynąć negatywnie na zwierzęta ze względu na efekt olśnienia. Jednakże, istnieje możliwość zniwelowania negatywnego oddziaływania zjawiska, poprzez stosowanie paneli z powłoką antyrefleksyjną pokrywającą panele fotowoltaiczne, która zwiększy absorpcję energii promieniowania słonecznego oraz zapobiegnie niepożądanemu efektowi odbicia światła od powierzchni paneli. Tym samym panele fotowoltaiczne nie będą oślepiać zwierząt naziemnych w otoczeniu i ptaków mogących przelatywać nad instalacją. Ponadto, konieczne jest unikanie prac montażowych poza okresem lęgowym, hibernacji i rozrodczym.

W przypadku pomp ciepła oraz instalacji wykorzystujących energię gruntu możliwe są nieznaczne oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne, związane głównie z wykonywaniem odwiertów lub robót ziemnych. Jednocześnie, eksploatacja tych urządzeń może wiązać się również z niewielką emisją hałasu, jednak ma ona charakter punktowy i nie powinna powodować przekroczeń dopuszczalnych norm. Kolektory słoneczne charakteryzują się znikomym oddziaływaniem na środowisko, ograniczającym się głównie do zmiany estetyki krajobrazu w skali lokalnej.

Wolnostojące instalacje fotowoltaiczne mogą powodować lokalne przekształcenie krajobrazu. Niemniej wykorzystywanie ich w ograniczony sposób do potrzeb zabudowy, nie zmieni istotnie charakteru przestrzeni.

Wpływ na stan czystości powietrza na przedmiotowym terenie będzie wywierać emisja spalin z pojazdów poruszających po drodze wojewódzkiej znajdującej się przy zachodniej granicy obszaru opracowania. Przewiduje się, że w związku z powstaniem nowego zainwestowania ruchu samochodowego na istniejących drogach ulegnie niewielkiemu zwiększeniu. Może to skutkować pogorszeniem stanu zanieczyszczenia powietrza związkami pochodzącymi ze spalania paliw napędowych. Podstawowymi zanieczyszczeniami charakterystycznymi dla komunikacji samochodowej są: tlenki azotu (NO_x), powstające podczas spalania paliw w silnikach, związki ołowiu powstające podczas spalania benzyn etylizowanych, tlenki siarki (SO_x), z przewagą dwutlenku siarki (SO_2), powstające podczas spalania oleju napędowego oraz węglowodory związane z pracą silników wykorzystujących jako paliwo gaz LPG. Na ilość emitowanych przez pojazdy zanieczyszczeń mają wpływ takie czynniki, jak: rodzaj spalanej paliwa, rozwiązania konstrukcyjne silnika i układu paliwowego, pojemność silnika, moc i związane z nimi zużycie paliwa, konstrukcja układu wydechowego (katalizator), stan techniczny silnika i innych podzespołów, prędkość jazdy, technika jazdy, płynność jazdy. Wpływ na skalę emisji będą miały również aktualne warunki atmosferyczne. W związku z tak dużą ilością zmiennych dokładne oszacowanie ilości wprowadzanych do powietrza substancji nie jest możliwe.

Oddziaływanie na powietrze będzie miało charakter bezpośredni, długoterminowy i zmienny w ciągu doby w przypadku ruchu komunikacyjnego, natomiast w odniesieniu do emisji z urządzeń grzewczych – charakter sezonowy.

6.4. Oddziaływanie na klimat

Inwestycje dopuszczone do realizacji na obszarze opracowania planu spowodują nieznaczne zmiany w lokalnym klimacie, w szczególności w zakresie temperatury i wilgotności powietrza. Wynika to z częściowej redukcji powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększenia udziału powierzchni

utwardzonych. Oddziaływanie to będzie jednak ograniczone do terenów podlegających przekształceniu i nie wpłynie znacząco na klimat w szerszej skali.

W celu ograniczenia oddziaływania tych zmian, w planie określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, co ma na celu utrzymanie równowagi mikroklimatycznej. Nasadzenia roślinności towarzyszącej zabudowie oraz zieleni rodzimej będą miały duże znaczenie przy oczyszczaniu powietrza z pyłów i kurzu, poprzez gromadzenie ich na powierzchni liści oraz jednoczesnej produkcji tlenu.

Zgodnie ze „Strategicznym planem adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030”, wykonanym przez Ministerstwo Środowiska sektor budownictwa jest szczególnie wrażliwy na kilka elementów klimatu, zwłaszcza na wiatry i opady. Czynniki te powinny być uwzględnione na etapie projektowania konstrukcji oraz lokalizacji budynków. Szczególną uwagę należy zwrócić na sprawność systemów kanalizacyjnych w kontekście intensywnych opadów oraz ryzyko osuwisk skarp. Prognozy wskazują na wzrost częstotliwości ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak trąby powietrzne czy huragany, choć trudno jednoznacznie określić obszary najbardziej narażone. Zmiany klimatyczne mogą także wpływać na procesy budowlane oraz trwałość materiałów, co wymaga dostosowania technologii i metod realizacji inwestycji.

6.5. Oddziaływanie na wody

W granicach obszaru opracowania nie jest zlokalizowany żaden zbiornik ani ciek wodny. Jednakże, wzdłuż północnej granicy opracowania znajduje się rów melioracyjny. Ponadto, teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach jednolitej części wód powierzchniowych „Gulczanka”, której stan ogólny został określony jako zły. Jednocześnie, ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiska przez JCWP o kodzie RW600010188769 została określona jako zagrożona, czego przyczyną jest między innymi rozwój obszarów zurbanizowanych oraz odpływ miejski. W celu minimalizacji pogorszenia się stanu wód, w projekcie planu ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych oraz odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, a także odprowadzanie ścieków przemysłowych: zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Jednocześnie zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w tym nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem: a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, b) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej, c) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowych wód opadowych. Mając na uwadze powyższe ustalenia, na przedmiotowym terenie nie będzie możliwości prowadzenia nieodpowiedniej gospodarki wodno-ściekowej.

Obszar ma dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej, która jest najbliższej zlokalizowana na działkach 887/2 oraz 879. Na działkach zlokalizowanych w bliskiej odległości od obszaru opracowania, ścieki komunalne są odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. Z tego względu, nie przewiduje się nieprawidłowej eksploatacji ścieków komunalnych w graniach terenu opracowania. Jednocześnie, ścieki przemysłowe nie będą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości dla ścieków przemysłowych, określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych. Jednocześnie, nie przewiduje się wnikania do gleby substancji szkodliwych z wód opadowych lub roztopowych. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem nie funkcjonuje obecnie sieć kanalizacji deszczowej. Ustalenia planu dopuszczają jedynie możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej w przypadku jej przyszłej realizacji. Jednakże, kanalizacja deszczowa oraz ogólnospławna może wywierać istotny wpływ zarówno na ilościowe, jak i jakościowe zasoby wód powierzchniowych i podziemnych. Systemy te powodują szybkie i skoncentrowane odprowadzanie wód opadowych poza obszar ich powstania, co prowadzi do zaburzenia naturalnego

obiegu wody. W aspekcie ilościowym skutkuje to ograniczeniem infiltracji do gruntu, a tym samym zmniejszeniem zasilania wód podziemnych. W dłuższej perspektywie może to powodować obniżenie zwierciadła wód gruntowych, przesuszenie gleb. Z tego względu, zaleca się podjęcie działań związanych z retencjonowaniem ww. wód. Natomiast zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie sprzyja zachowaniu naturalnego bilansu wodnego. Wody opadowe infiltrują do gruntu, zasilając lokalne zasoby wód podziemnych oraz stabilizując stosunki wodne w glebie. Odpływ do wód powierzchniowych ma wówczas charakter rozproszony i opóźniony, co ogranicza gwałtowne wezbrania i zmniejsza ryzyko powodziowe. Ustalone zapisy w projekcie planu, w tym między innymi: parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie będą wpływać negatywnie na stan wód oraz nie będą wprowadzać do wód lub ziemi substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego. Ponadto, nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych w dodatkowym stopniu zabezpiecza jakość wód powierzchniowych.

Czynnikiem wpływającym negatywnie na stan ilościowy wód podziemnych będzie uszczelnienie gruntu poprzez zabudowę oraz towarzyszące jej powierzchnie utwardzone, co spowoduje pozbawienie go naturalnych zdolności filtracyjnych i ograniczenie spływu wód opadowych i roztopowych.

Zgodnie z mapą hydrogeologiczną w obrębie arkusza Czarńków (0353), głębokość występowania głównego poziomu wodonośnego wynosi 50-100 metrów. W otworach studziennych zlokalizowanych na terenie ujścia wiejskiego w miejscowości Lubasz, głębokość zwierciadła wody wynosi 30,5 m. Z tego względu, nie przewiduje się wpływu realizacji kondygnacji podziemnej na środowisko gruntowo-wodne. Ich budowa nie doprowadzi do pogorszenia jakości lub zmniejszenia ilości wód podziemnych. Realizacja kondygnacji podziemnych będzie sporadyczna i swoją głębokością nie dosięgnie pierwszego poziomu wód podziemnych. Dodatkowo, funkcjonowanie systemu melioracyjnego w obrębie działki nie jest zakłócone. Zarówno jego skuteczność, jak i wydajność pozostają na dotychczasowym poziomie, co zapewnia prawidłowy odpływ wód oraz utrzymanie odpowiednich warunków wodno-gruntowych. Ewentualna przebudowa sieci drenarskiej może wpłynąć na środowisko gruntowo-wodne przede wszystkim poprzez zmianę sposobu funkcjonowania systemu odwadniającego na obszarze objętym planem. Niemniej, zapis w uchwale: „nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego” ma na celu zabezpieczenie terenu inwestycji oraz terenów sąsiednich przed zalaniem na skutek przypadkowego przerwania drożności drenażu melioracyjnych. Jednakże, system wykazuje wysoką skuteczność działania w warunkach występowania deszczy nawalnych o dużym natężeniu chwilowym. Przyjęte rozwiązania odwodnieniowe opierają się na sprawnym odprowadzeniu wód opadowych. Ukształtowanie terenu sprzyja grawitacyjnemu spływowi wód, minimalizując możliwość tworzenia się zastoin. Dodatkowo przewidziane powierzchnie biologicznie czynne wspomagają naturalną infiltrację, co odciąża system odprowadzania wód w momentach szczytowych przepływów. Potencjalne oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne mogą wystąpić jedynie na etapie realizacji prac budowlanych i będą miały charakter krótkotrwały oraz lokalny. Mogą one obejmować czasowe naruszenie struktury gruntu, miejscowe zmętnienie wód lub krótkookresowe zakłócenia funkcjonowania sieci drenarskiej. Jako rozwiązania zamiennie w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego uważa się inne nowe urządzenia drenażowe jakie należałoby wykonać celem uniknięcia ewentualnych szkód. Jednakże, sama wydajność i skuteczność systemu melioracyjnego pozostaje niezmienną.

Stabilizująco na poziom wód gruntowych wpłynie określenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. W celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia potencjalnego zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego w fazie realizacji inwestycji wykonawca powinien odizolować zaplecze budowlane od gruntu i wód gruntowych. Miejsce składowania materiałów budowlanych należy odpowiednio uszczelnąć i zabezpieczyć za pomocą geosyntetyków, natomiast materiały wykorzystywane w trakcie budowy należy przechowywać w szczelnych kontenerach spełniających wymagania przeciwpożarowe i ochrony środowiska.

W odległości około 680 metrów od obszaru opracowania znajduje się Jezioro Duże. Jednakże, realizacje założeń planu nie przewiduje wpływu na zbiornik wodny.

Obszar objęty projektem planu nie jest zlokalizowany w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

W związku z powyższym zakłada się, że realizacja ustaleń projektu planu nie przyczyni się do nieosiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCW, w obrębie których zlokalizowany jest przedmiotowy obszar. Ustalenia planu poprzez odpowiednie zapisy z zakresu gospodarki wodno-ściekowej oraz ochrony powierzchni ziemi skutecznie minimalizują ryzyko pogorszenia stanu jakości wód.

6.6. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Na obszarze objętym projektem planu nie występują złoża kopalin oraz obszary mające status obszarów górniczych, w związku z tym nie przewiduje się oddziaływania na te zasoby naturalne. Zgodnie z danymi PIG wynika, że w granicach opracowania nie znajduje się również otwór hydrogeologiczny. Oddziaływanie lub jego brak na inne zasoby naturalne zostało określone w pozostałych punktach rozdziału 6.

6.7. Oddziaływanie na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną

Realizacja ustaleń projektu planu może spowodować zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Istnieje prawdopodobieństwo, że powstanie nowej zabudowy doprowadzi do zmiany charakteru roślinności na tych terenach. W wyniku realizacji inwestycji szata zostanie zastąpiona roślinnością towarzyszącą budynkom, reprezentowaną w dużej mierze przez gatunki obce rodzimej florze, tj. gatunki ozdobne. Do gatunków o statusie inwazyjnym należą m.in. jesion pensylwański, dąb czerwony, bożodrzew gruczołowaty, wiązowiec zachodni oraz orzech włoski. Wnikanie gatunków obcych może mieć również miejsce na etapie budowy budynków, w związku z zawleczeniem gatunków antropofitów podczas nawożenia ziemi, przenoszeniem diaspor na kołach sprzętu i odzieży ludzi itp., a także na etapie eksploatacji inwestycji. Do obsadzania terenów wolnych od utwardzenia wskazane jest wprowadzanie zieleni charakteryzującej się odpowiednim doбором i zróżnicowaniem gatunkowym oraz gęstością nasadzeń. Do ozdobnych gatunków roślin rodzimych należą m.in. lipa drobnolistna, brzoza brodawkowata, klon polny, jarzab pospolity, dereń świdwa, leszczyna pospolita, róża dzika, cis pospolity, krwawnik pospolity, bodziszek łąkowy. Jednakże, warto dodać, że o nieinwazyjności decyduje również sposób użytkowania i skala nasadzeń. Należy dostosować ją również do warunków siedliskowych panujących na danym terenie. Dodatkowo w projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, co w dłuższej perspektywie może przyczynić się do wzbogacenia lokalnych walorów przyrodniczych.

Wzrost antropopresji prawdopodobnie doprowadzi do zaniku siedlisk dzikich zwierząt oraz likwidacji miejsc bytowania gatunków zwierząt związanych z siedliskiem polnym. Przewiduje się, że docelowo przedmiotowe działki zostaną ogrodzone, co utrudni migrację zwierzyny. W celu zminimalizowania negatywnego wpływu realizacji inwestycji planowanych na obszarze objętym opracowaniem, zaleca się prowadzenie prac budowlanych w terminach dostosowanych do uwarunkowań przyrodniczych – poza okresami lęgowymi ptaków oraz wzmożonych wędrówek zwierząt.

Należy zaznaczyć, iż z uwagi na charakter przedmiotowego terenu oraz jego położenie w sąsiedztwie szlaków komunikacyjnych, stanowiących barierę dla migracji zwierząt, istnieje małe prawdopodobieństwo bytowania gatunków objętych ochroną na obszarze opracowania planu.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowany jest rów melioracyjny, stanowiący potencjalne siedlisko płazów. Tego typu środowiska charakteryzują się podwyższoną wrażliwością na przekształcenia terenu oraz wzrost presji antropogenicznej. W ramach realizacji ustaleń planu nie przewiduje się jednak wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania na przedmiotowe komponenty środowiska. Plan nie zakłada ingerencji bezpośrednio w rów ani w jego strefę, a funkcja terenu pozostaje bez zmian w zakresie stosunków wodnych i ciągłości ekologicznej. Dodatkowo, przewidywane zagospodarowanie nie wiąże się z istotnym wzrostem emisji zanieczyszczeń ani z odprowadzaniem nieoczyszczonych wód opadowych lub ścieków. Ścieki przemysłowe nie będą zawierać

substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości dla ścieków przemysłowych, określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych.

Jednakże, w celu ograniczenia potencjalnego pośredniego oddziaływania na gatunki zwierząt żyjących w środowisku wodnym, powinno prowadzić się roboty ziemne poza okresami największej aktywności i rozrodu płazów oraz stosować nasadzenia uzupełniające rodzimymi gatunkami w przypadku niezbędnych ingerencji.

Ponadto, w celu zapobiegania i ograniczenia negatywnych oddziaływań należy planować wykopy i wstępne prace budowlane poza okresami rozrodczymi zwierząt oraz zwrócić uwagę na ewentualne ich występowanie na terenie inwestycyjnym przed rozpoczęciem powyższych prac. Jeżeli jakiegokolwiek zwierzę zostanie znalezione na placu budowy należy niezwłocznie, w bezpieczny sposób, przenieść je w miejsce, będące jego naturalnym miejscem występowania. Ponadto Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania art. 75 ustawy Prawo ochrony środowiska, tj. uwzględnienie ochrony środowiska w trakcie prac budowlanych.

Obszar objęty opracowaniem nie jest położony na mapach korytarzy ekologicznych.

Realizacja ustaleń opracowania docelowo wpłynie pozytywnie na bioróżnorodność, gdyż wprowadzone zostaną nowe gatunki roślin w ramach zieleni towarzyszącej inwestycji.

6.8. Oddziaływanie na dobra materialne i zabytki

Na terenie objętym postępowaniem nie występują zewidencjonowane obiekty zabytkowe. Z tego powodu, nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Mając na uwadze powyższe nie przewiduje się wystąpienia negatywnego oddziaływania na dobra materialne i zabytki.

Oddziaływanie zapisów planu na dobra materialne występujące na analizowanych obszarach, rozumiane jako wytwory kultury i sztuki oraz elementy infrastruktury technicznej i społecznej, będzie wiązało się z możliwością rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, co pozytywnie wpłynie na rozwój obrębu Lubasz.

6.9. Oddziaływanie na ludzi i klimat akustyczny

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu w zakresie zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi. Przedmiotowe grunty nie należą do terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi lub osuwiskami, jak również zlokalizowane są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Oddziaływanie negatywne na ludzi wystąpi na etapie realizacji nowych inwestycji polegających na budowie nowych budynków. Na tym etapie nieuniknione jest okresowe wzmoczenie hałasu oraz zanieczyszczenie powietrza, w tym przede wszystkim zwiększone pylenie. Będzie to oddziaływanie szczególnie dokuczliwe dla mieszkańców terenów położonych w bliskim sąsiedztwie omawianego obszaru. Oddziaływanie to będzie jednak miało charakter okresowy i ustanie wraz z zakończeniem wspomnianych prac. Oddziaływanie na ludzi (określone jako: pośrednie, krótkoterminowe, chwilowe) związane będzie z hałasem, wibracją, drganiami oraz spalinami powstałymi na etapie transportu i budowy. Klimat akustyczny na omawianym terenie kształtowany będzie przez ruch samochodowy odbywający się z drogą wojewódzką. Jednakże, zakłada się, że emisja hałasu nie będzie przyczyną znaczących uciążliwości dla osób przebywających w granicach objętych opracowaniem planu, jak i dla terenów sąsiednich. Potwierdza to brak lokalizacji miejscowości Lubasz w „Strategicznej Mapie Hałasu Dla Dróg Wojewódzkich O Ruchu Powyżej 3 000 000 Pojazdów Rocznie Zlokalizowanych W Województwie Wielkopolskim”. Z tego powodu, zakłada

się, że na obszarze objętym opracowaniem nie dochodzi od przekroczeń norm akustycznych. Potwierdza to również brak osób, na których występują przekroczenia (według wskaźnika L_N) oraz osób narażonych na przekroczenia wskaźnika L_N , zgodnie z ww. dokumentem. Jednocześnie, hałas pochodzący od linii kolejowej ma charakter okresowy i impulsowy, uzależniony od przejazdów pociągów. Istniejąca zieleń, jak i potencjalne nowe nasadzenia rodzimej roślinności znacząco ograniczą negatywne oddziaływanie tego typu hałasu. Oznacza to, że jego wpływ będzie niewielki i nie powinien powodować znaczącego pogorszenia warunków akustycznych.

Jednakże, w celu ochrony klimatu akustycznego, w projekcie planu wprowadzono nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, jak również ustalono minimalny udział terenu biologiczne czynnego w odniesieniu do powierzchni działki.

Zakłada się, że projektowane nasadzenia będą stanowiły element ograniczający oddziaływanie hałasu przede wszystkim poprzez jego rozpraszanie oraz częściowe pochłanianie. Szczególnie w tym aspekcie zalecana jest zieleń wysoką i średnią, która oprócz funkcji ochronnej i ekologicznej będzie również pełnić funkcję krajobrazową. Jednakże, należy podkreślić, że skuteczność zieleni jako bariery akustycznej jest uzależniona od szeregu czynników, w tym: szerokości pasa zieleni (efekty akustyczne obserwuje się dopiero przy pasach o szerokości co najmniej kilkunastu metrów), wysokości i struktury roślinności (najkorzystniejsze są układy wielopiętrowe: drzewa, krzewy i rośliny okrywowe), gęstości nasadzeń i stopnia zwarcia koron oraz doboru gatunków, zwłaszcza z przewagą roślin zimozielonych i gatunków o gęstym ulistnieniu. Jednocześnie, należy uwzględniać taki dobór rośliny, który będzie nieinwazyjny oraz dostosowany do lokalnych warunków siedliskowych. Do gatunków rodzimych, mogących służyć jako zieleń izolacyjna można zaliczyć m.in. dereń świdwę, klona polnego, głóg jednoszyjkowy, topolę czarną, brzozę brodawkowatą, lipę drobnolistną, grab pospolity.

Z tego powodu należy stwierdzić, że sama zieleń rodzima, zwłaszcza o charakterze rozproszonym lub o niewielkiej szerokości, nie może być traktowana jako wyłączny środek ochrony akustycznej w rozumieniu norm hałasu środowiskowego. Jednakże, może stanowić uzupełnienie rozwiązań technologicznych, np. wały ziemne obsadzone roślinnością, ekrany akustyczne zintegrowane z zieleni. Zakłada się, że wprowadzone nasadzenia będą odpowiadały za tłumienie hałasu generowanego przez ww. drogi, tj. jego rozpraszanie i pochłanianie.

W zapisach planu nakazano zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tj. na terenie 1MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, w przypadku lokalizacji na terenach 1MNW-U, 1U szpitali, domów pomocy społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków, odpowiednio jak dla terenów szpitali w miastach, terenów domów pomocy społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Jednocześnie nakazano zapewnić właściwy poziom hałasu wewnątrz budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-P, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości związane z hałasem, w tym komunikacyjnym i przemysłowym, do wartości dopuszczalnych. Przykładami środków technicznych są między innymi: ekrany akustyczne, obudowy dźwiękochłonne maszyn i urządzeń, tłumiki akustyczne bądź nawierzchnie o obniżonej emisji hałasu. W zakresie środków technologicznych, sugerowane jest np. stosowanie certyfikowanych urządzeń o niskiej emisji hałasu, regularna konserwacja i serwis urządzeń, automatyzacja procesów ograniczająca impulsywny hałas. Natomiast do środków organizacyjnych należą między innymi: ograniczenie godzin pracy instalacji, harmonogramowanie najbardziej hałaśliwych prac w ciągu dnia, kontrola i monitoring hałasu.

Biorąc pod uwagę funkcje terenów jak i ich sąsiedztwo oraz wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy, nie przewiduje się możliwości wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów na obszarze opracowania planu jak i na terenach sąsiednich. Oddziaływanie o charakterze negatywnym, krótkoterminowym i chwilowym wystąpi na etapie budowy i związane będzie z prowadzonymi robotami budowlanymi, pracą maszyn budowlanych i transportem materiałów budowlanych.

6.10. Oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 i integralność tego obszaru

W granicach opracowania planu nie występują obszary Natura 2000, w związku z tym nie przewiduje się oddziaływania skutków realizacji ustaleń planu na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

6.11. Pola elektromagnetyczne

Na terenie opracowania planu nie ma obecnie obiektów które byłyby źródłem pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie dopuszczalnych wartości w środowisku. Potencjalne oddziaływanie może być głównie związane z obecnością linii niskiego oraz średniego napięcia, infrastrukturą linii kolejowej oraz urządzeń wykorzystywanych w usługach zlokalizowanych na obszarze objętym projektem.

Energia oddziaływań naturalnych, statycznych pól: elektrycznego i magnetycznego na cząsteczki żywej materii jest bardzo mała i wszelkie uporządkowania wywołane tymi zewnętrznymi, naturalnymi polami są niszczone przez ruch cieplny cząstek żywego organizmu¹¹. Dlatego nie przewiduje się znaczących negatywnych oddziaływań w wyniku promieniowania elektromagnetycznego pochodzącego z linii elektroenergetycznej na omawianym obszarze.

6.12. Oddziaływanie na całokształt środowiska przyrodniczego

Przewidywane skutki oddziaływania projektu planu na całokształt środowiska oraz jego prawidłowe funkcjonowanie są zróżnicowane co do charakteru, czasu oddziaływania, odwracalności i ich zasięgu przestrzennego. Wpływ skutków realizacji ustaleń planów, na poszczególne komponenty środowiska można podzielić na: bezpośredni, pośredni, wtórny i skumulowany. Ponadto można je rozpatrywać w kontekście czasu oddziaływania:

- długoterminowego (w skali kilkudziesięciu lat),
- średnioterminowego (około 5 – 10 lat),
- krótkoterminowego (około 1 roku),
- chwilowego (około 1 doby).

Rodzaj i skalę przewidywanych oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska przedstawiono w podrozdziałach 6.1-6.11. oraz w poniższej tabeli (Tabela 2.)

Tabela 2. Przewidywane oddziaływanie skutków realizacji miejscowego planu na elementy środowiska

Komponent środowiska	Rodzaj oddziaływania											Brak oddziaływania
	Bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	pozytywne	negatywne	
obszar Natura 2000												•
różnorodność biologiczna		•	•				•			•		
ludzie		•					•			•		
zwierzęta		•		•			•				•	
rośliny	•			•			•			•		
woda		•	•				•			•		

¹¹ Koreleski Krzysztof. 2005. Oddziaływanie napowietrznych linii energetycznych na środowisko człowieka. Nr 2/2005, PAN, Oddział w Krakowie, s. 47–59 Komisja Technicznej Infrastruktury Wsi.

Komponent środowiska	Rodzaj oddziaływania											Brak oddziaływania
	Bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	pozytywne	negatywne	
powietrze		•		•			•		•		•	
powierzchnia ziemi	•			•			•	•			•	
krajobraz	•			•			•	•			•	
klimat		•	•				•				•	
zasoby naturalne												•
zabytki												•
dobro materialne		•					•			•		

Źródło: Opracowanie własne

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że realizacja ustaleń miejscowego planu wpłynie pozytywnie na ludzi, roślinność, różnorodność biologiczną, zasoby wodne, dobro materialne. Korzyści te wynikają z: powstania nowych terenów inwestycyjnych, wprowadzenia różnorodnych nasadzeń zieleni, uporządkowania gospodarki ściekowej, rozwoju infrastruktury technicznej.

Przewiduje się, że realizacja nowej zabudowy będzie miała negatywny wpływ na powierzchnię ziemi, jakość powietrza, zwierzęta, krajobraz oraz warunki klimatyczne. Oddziaływania te będą wynikać m.in. z przekształcenia naturalnego podłoża w miejscach inwestycji, emisji zanieczyszczeń do powietrza ze źródeł grzewczych oraz ruchu drogowego, ograniczenia siedlisk dla występujących gatunków zwierząt oraz wzrostu emisji ciepła na skutek zwiększenia powierzchni utwardzonych.

Nie zakłada się wystąpienia oddziaływania skutków ustaleń projektu planu na obszary Natura 2000 i inne formy ochrony przyrody, zasoby naturalne, rozumiane jako surowce naturalne oraz zabytki.

Planowane zagospodarowanie terenu polegające na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usług będzie stanowiło przekształcenie terenu o dotychczas niższej intensywności użytkowania w przestrzeń o funkcji mieszkaniowo-usługowej. W ujęciu skumulowanym zmiany te będą kontynuacją istniejącego charakteru przestrzeni, ponieważ sąsiedztwo stanowi już zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa wraz z budynkami gospodarczymi. Skala przekształceń pozostanie niewielka i typowa dla strefy zabudowy jednorodzinnej. Nie przewiduje się powstania nowej dominanty krajobrazowej ani istotnej dysharmonii przestrzennej. Znaczenie ma sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 182, która już obecnie generuje stałą emisję tlenków azotu, pyłów zawieszonych i hałasu komunikacyjnego. Emisje z dodatkowej zabudowy będą znikome w porównaniu do emisji komunikacyjnych pochodzących z drogi wojewódzkiej i nie wpłyną istotnie na tło zanieczyszczeń powietrza. Najistotniejszym istniejącym źródłem hałasu w rejonie jest ruch drogowy. Hałas generowany przez użytkowników terenu objętego opracowaniem będzie miał charakter marginalny i nie wpłynie zauważalnie na klimat akustyczny, który i tak kształtowany jest głównie przez transport drogowy. Oddziaływanie na bioróżnorodność będzie ograniczone, zwłaszcza że teren znajduje się w otoczeniu przekształconym antropogenicznie. W zakresie wody i gospodarki wodnej, skumulowany efekt w odniesieniu do istniejącej zabudowy będzie typowy dla obszarów zurbanizowanych i nie doprowadzi do istotnego zaburzenia stosunków wodnych. Ponadto, korzystanie z zasobów środowiska będzie proporcjonalne do skali budynku i nie spowoduje nadmiernej eksploatacji.

Z tego względu, skumulowane oddziaływanie planowanej inwestycji wraz z istniejącą zabudową i drogą wojewódzką nr 182 będzie miało charakter lokalny, mało znaczący i typowy dla terenów o podobnych funkcjach.

7. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Z uwagi na położenie przedmiotowego obszaru w znacznej odległości od granicy państwa nie należy spodziewać się transgranicznego oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

8. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

Ustalenia przedmiotowego planu przewidują działania mające na celu zapobieganie i ograniczanie ewentualnych negatywnych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko – przedstawione w rozdziale 6. niniejszej prognozy.

Dla pełnej ochrony środowiska, mającej na celu dotrzymanie standardów jakości środowiska, zarówno na obszarze opracowania planu, jak i w jego sąsiedztwie, w związku z realizacją ustalonych w planie przedsięwzięć, projekty budowlane tych inwestycji powinny zawierać zalecenia odpowiedniego doboru rozwiązań technicznych i technologicznych.

Ponadto należy uwzględnić:

- konieczność dotrzymania wszelkich obowiązujących norm dotyczących ochrony poszczególnych komponentów środowiska,
- odpowiednie wyprofilowanie powierzchni dróg, zapewniające powierzchniowy spływ wód opadowych oraz w miarę możliwości stosowanie nawierzchni przepuszczających wodę,
- zdjęcie próchnicznej warstwy gleby (humusu) w miejscach posadowienia nowych budynków i wtórne jej wykorzystanie,
- obowiązek selektywnego gromadzenia odpadów i powierzanie ich wywozu i składowania wyspecjalizowanym firmom,
- właściwe rozmieszczenie obiektów budowlanych, umożliwiające przewietrzanie zabudowy względem głównych kierunków panujących wiatrów,
- prowadzenie prac ziemnych, z zachowaniem terminów tych prac, wykluczając fundamentowanie w okresie długotrwałych deszczy i roztopów wiosennych, w celu ochrony podłoża,
- stosowanie kompensacji przyrodniczej, w tym przeznaczanie powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na zieleń.
- zabezpieczenie na czas budowy istniejących drzew i krzewów, w celu ochrony przed uszkodzeniami mechanicznymi.

Ponadto, zgodnie z art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025 r. poz. 647). w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcia jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska (w tym także ochronę gatunków i siedlisk roślin, grzybów oraz zwierząt objętych ochroną), na obszarze prowadzonych prac. Jest to niezwykle istotne i musi być respektowane.

Powyższe zapisy powinny skutecznie chronić środowisko przyrodnicze przed potencjalnymi negatywnymi oddziaływaniami. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych jest korzystny, gdyż pozwoli to ograniczyć wzrost znaczącej presji na środowisko przyrodnicze.

W decyzji środowiskowej dla poszczególnych inwestycji można zawrzeć dodatkowe, szczegółowe zapisy chroniące, minimalizujące, łagodzące bądź kompensujące ewentualne negatywne oddziaływania realizacji konkretnych projektów na środowisko przyrodnicze. Do podstawowych ogólnych działań ograniczających zaliczyć można: (1) ograniczenie zajęcia terenu; (2) stosowanie odpowiednich technologii, materiałów i rozwiązań konstrukcyjnych (np. nasadzeń roślinności chroniących przed zanieczyszczeniami atmosferycznymi itp.); (3) prawidłowe zabezpieczenie sprzętu i placu budowy; (4) dostosowanie terminu prac do cyklu wegetacyjnego roślin i terminów rozrodu zwierząt.

Ponadto w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania na komfort życia i zdrowie ludzi zaleca się szczególne zwrócenie uwagi na:

- dostosowanie lokalizacji inwestycji do powierzchni terenu; postulowanie tam, gdzie to możliwe by potencjalne źródła emisji hałasu w sposób optymalny wykorzystywały naturalną rzeźbę i pokrycie terenu celem obniżenia rozchodzenia się fal dźwiękowych i drgań;
- szerokie stosowanie zieleni nasadzeniowej wszędzie tam, gdzie jest to możliwe i uzasadnione. Tereny zieleni są stosunkowo tanim sposobem na obniżenie poziomu zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego. Zieleń stanowi rodzaj filtru, który przy każdym opadzie atmosferycznym ulega samooczyszczaniu. Hamując prędkość wiatru, zieleń powoduje opadanie cięższych od powietrza cząstek pyłu na liście i ziemię, zmniejszając ich wchłanianie przez układ oddechowy. Zawartość szkodliwych gazów w powietrzu nad dużymi parkami jest 2–3 razy mniejsza niż nad terenami ściśle zabudowanymi. Dlatego powinny być szeroko propagowane, również ze względów ekonomicznych. Ponadto poprawia ona estetykę krajobrazu, przez co podnosi się komfort życia mieszkańców;
- dobór gatunków roślin powinien uwzględniać, poza techniczno-ekonomicznymi aspektami, ich szczególne właściwości biologiczne. Preferowane powinny być gatunki wytwarzające znaczne ilości substancji antybiotycznych, tzw. fitoncydów. Można zaliczyć do nich m.in. berberys, bez czarny, brzoza, cis, czeremcha, głóg, jałowiec, sosna, świerk i inne. Ponadto skupiny zieleni powodują jonizację powietrza. Powinno się stosować te gatunki, które wpływają korzystnie na zdrowie człowieka. Są to m.in.: brzoza, lipa, sosna, świerk. Należy unikać gatunków jonizujących dodatkowo powietrze, co niekorzystnie wpływa na ogólny stan psychiczny ludzi (dęby, klony, robinie, topole);
- zaleca się szerokie stosowanie żywopłotów wzdłuż tras komunikacyjnych. Żywopłoty charakteryzują się wysokim pochłanianiem substancji szkodliwych z powietrza. Oprócz tego skutecznie osłabiają siłę wiatru powodującego erozję gleby. Ponadto zajmują stosunkowo małe powierzchnie;
- przestrzeganie zasad BHP podczas etapu budowy poszczególnych nowych obiektów.

9. Przewidywane metody analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają wymogi ochrony środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami aktów prawnych. Podczas funkcjonowania zrealizowanych przedsięwzięć na przedmiotowym terenie zawsze istnieje ryzyko wystąpienia negatywnych zjawisk dla środowiska, trudnych do określenia i zminimalizowania w zapisach ustaleń planu (np. wystąpienie wypadków, pożarów lub awarii infrastruktury technicznej). Zgodnie z art. 55 ust. 5 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, organ opracowujący projekt dokumentu jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko. Monitoring ten zaleca się wykonywać raz na 4 lata w oparciu o dostępne dane o środowisku. Monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko będzie polegał na analizie i ocenie stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska lub w ramach indywidualnych zamówień. Dokonując analizy i oceny stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska należy pamiętać, że muszą się one odnosić do obszaru objętego projektem planu.

Należy prowadzić bieżące analizy, które umożliwią, jeśli pojawi się taka potrzeba, wprowadzenie odpowiednich zmian i korekt do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Proponuje się objęcie monitoringiem komponentów środowiska w zakresie:

- jakości wód,
- jakości (zanieczyszczenia) powietrza,
- jakości gleb,
- jakości klimatu akustycznego (oddziaływania hałasu),

- oddziaływania pól elektromagnetycznych,
- gospodarowania odpadami.

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu lub wyjaśnienie ich braku

Nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz przeznaczenie tego obszaru w Studium determinują proponowane w projekcie planu rozwiązania, co pozwoli na realizację planowanego sposobu zainwestowania na działkach o numerach 885 i cz. dz. 887/3.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki oraz z uwzględnieniem wytycznych dotyczących architektury budynków, których realizację dopuszczają zapisy planu. Ustalenia zawarte w dokumencie umożliwiają powstanie zabudowy nienaruszającej proporcji przestrzeni i nie dominującej nad istniejącą strukturą urbanistyczną.

Przeznaczenie terenów określone w planie odpowiada zarówno oczekiwaniom mieszkańców, jak i właściciela nieruchomości. Zastosowane rozwiązania sprzyjają harmonijnemu i funkcjonalnemu kształtowaniu zabudowy, z poszanowaniem ładu przestrzennego oraz uwzględnieniem wartości architektonicznych i krajobrazowych obszaru objętego opracowaniem. Plan miejscowy bierze również pod uwagę konieczność ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

11. Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 885 i 887/3 położonych w Lubasz.

Plan sporządzany jest na podstawie Uchwały Nr XXI/164/2026 Rady Gminy Lubasz z dnia 3 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 885 i 887/3 położonych w Lubasz.

Na niniejszą prognozę składa się 11 rozdziałów.

Rozdział pierwszy stanowi wprowadzenie, w którym przedstawiono podstawy formalno-prawne, zakres i cel prognozy oraz informacje o zastosowanych metodach oraz materiałach i dokumentach uwzględnionych przy jej sporządzaniu. Prognoza oddziaływania na środowisko stanowi podstawowy dokument, niezbędny do przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji polityki, strategii, planu lub programu. Obowiązek jej opracowania wynika bezpośrednio z zapisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasadniczym celem prognozy oddziaływania na środowisko jest wskazanie prawdopodobnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego.

Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest położony w północnej części gminy Lubasz, w obrębie geodezyjnym Lubasz. Granice projektu obejmują działkę o nr ewidencyjnym 885 i część działki 887/3, których powierzchnia wynosi ok. 1,76 ha. Obszar jest położony przy drodze wojewódzkiej DW182 (ul. Szamotulska) oraz linii kolejowej nr 236 relacji Wągrowiec-Bzowo Goraj. Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne – RIVa oraz pastwiska trwałe - PsV. Teren jest w większości niezabudowany. Jednakże, na niewielkiej części obszaru są zlokalizowane miejsca składowania materiałów pochodzenia budowlanego. Najbliższe sąsiedztwo terenu opracowania stanowią: obszary zabudowane o charakterze mieszkalnym oraz budynki gospodarcze, obszary niezabudowane, drogi publiczne oraz linia kolejowa.

Na obszarze objętym projektem planu nie występują złoża kopalin. Przez obszar opracowania projektu planu nie przepływają cieki wodne. Jednakże, przy północnej części terenu znajduje się rów melioracyjny.

Według podziału sporządzonego przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, teren opracowania planu zlokalizowany jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) rzecznych „Gulczanka” o kodzie RW600010188769 na obszarze dorzecza Odry, w regionie wodnym Noteci. Przedmiotowy teren położony znajduje się w zasięgu jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 34, o kodzie GW600034. Jednocześnie, obszar opracowania jest położony poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Obszar objęty projektem planu położony nie znajduje się na obszarze chronionym na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2026 poz. 13 ze zm.).

Na terenie opracowania nie występują zewidencjonowane obiekty zabytkowe.

Rozdział trzeci obejmuje informacje o zawartości i głównych celach projektu planu. Przedmiotowy projekt został sporządzony w związku z podjęciem przez Radę Gminy Lubasz Uchwały Nr XXI/164/2026 z dnia 3 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 885 i 887/3 położonych w Lubasz. Celem opracowania jest ustalenie nowego przeznaczenia oraz warunków zabudowy, a także zasad zagospodarowania terenu, które będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Lubasz. Opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenu w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z uchwałą Nr VI/52/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 października 2024r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, obszar objęty opracowaniem planu jest oznaczony jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren o wiodącej funkcji produkcyjno-usługowej oraz teren zieleni. W projekcie planu wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i teren usług, teren usług wraz ze strefą zieleni izolacyjnej, teren zieleni co jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium.

W rozdziale czwartym zawarto informację dotyczącą istniejących problemów ochrony środowiska, istotnych z punktu widzenia projektu planu, do których należą:

- obniżanie się poziomu wód podziemnych wskutek zwiększania się powierzchni terenów utwardzonych,
- przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego, wymagające prowadzenia działań na rzecz utrzymania jakości lub poprawy warunków aerosanitarnych,
- zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, co jest skutkiem intensywnego rozwoju zabudowy,
- degradacja powierzchni ziemi związana z czynnościami budowlanymi, które będą towarzyszyć powstawaniu nowej zabudowy,
- oddziaływanie na krajobraz poprzez presję przestrzenną związaną z powstawaniem nowej zabudowy,
- niezadowolająca jakość wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP,
- zwiększenie produkcji odpadów oraz zużycia energii,
- emisja hałasu komunikacyjnego, wynikającego z ruchu samochodowego na drodze wojewódzkiej oraz styczności z terenem linii kolejowej.

Część piąta dotyczy wskazania celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym z podaniem sposobów uwzględnienia tych celów w projekcie planu. Wykazano, iż zapisy planu gwarantują realizację głównych celów stawianych przez dokumenty rangi międzynarodowej, wspólnotowej i krajowej tj. przeciwdziałają zmianom klimatu, chronią różnorodność biologiczną, przyczyniają się do racjonalnego wykorzystania wody i energii z rozwojem energetyki odnawialnej, uporządkowania gospodarowania odpadami oraz do poprawy jakości powietrza atmosferycznego.

Część szósta omawia potencjalne skutki i oddziaływanie ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska. Stwierdza się, że realizacja ustaleń miejscowego planu wpłynie pozytywnie na ludzi, roślinność, różnorodność biologiczną, zasoby wodne, dobra materialne. Przewiduje się również, że

realizacja nowej zabudowy będzie miała negatywny wpływ na powierzchnię ziemi, jakość powietrza, zwierzęta, krajobraz oraz warunki klimatyczne. Nie zakłada się wystąpienia oddziaływania skutków ustaleń projektu planu na obszary Natura 2000 i inne formy ochrony przyrody, zasoby naturalne, rozumiane jako surowce naturalne oraz zabytki.

W rozdziale siódmym wykazano brak transgranicznego oddziaływania ustaleń realizacji planu na środowisko.

W rozdziale ósmym przedstawiono rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko w kontekście projektu planu. W związku z realizacją ustalonych w planie przedsięwzięć, projekty budowlane tych inwestycji powinny zawierać zalecenia odpowiedniego doboru rozwiązań technicznych i technologicznych.

Rozdział dziewiąty zawiera propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania, do których należy prowadzenie bieżących analiz, które umożliwią, jeśli pojawi się taka potrzeba, wprowadzenie odpowiednich zmian i korekt do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Monitoring zaleca się wykonywać raz na 4 lata w oparciu o dostępne dane o środowisku. Ponadto należy prowadzić bieżące analizy, które umożliwią, jeśli pojawi się taka potrzeba, wprowadzenie odpowiednich zmian i korekt do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Proponuje się objęcie monitoringiem komponentów środowiska w zakresie: jakości wód, jakości (zanieczyszczenia) powietrza, jakości gleb, jakości klimatu akustycznego (oddziaływania hałasu), oddziaływania pól elektromagnetycznych i gospodarowania odpadami.

W rozdziale dziesiątym przedstawiono wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie planu.

Rozdział jedenasty zawiera streszczenie w języku niespecjalistycznym.

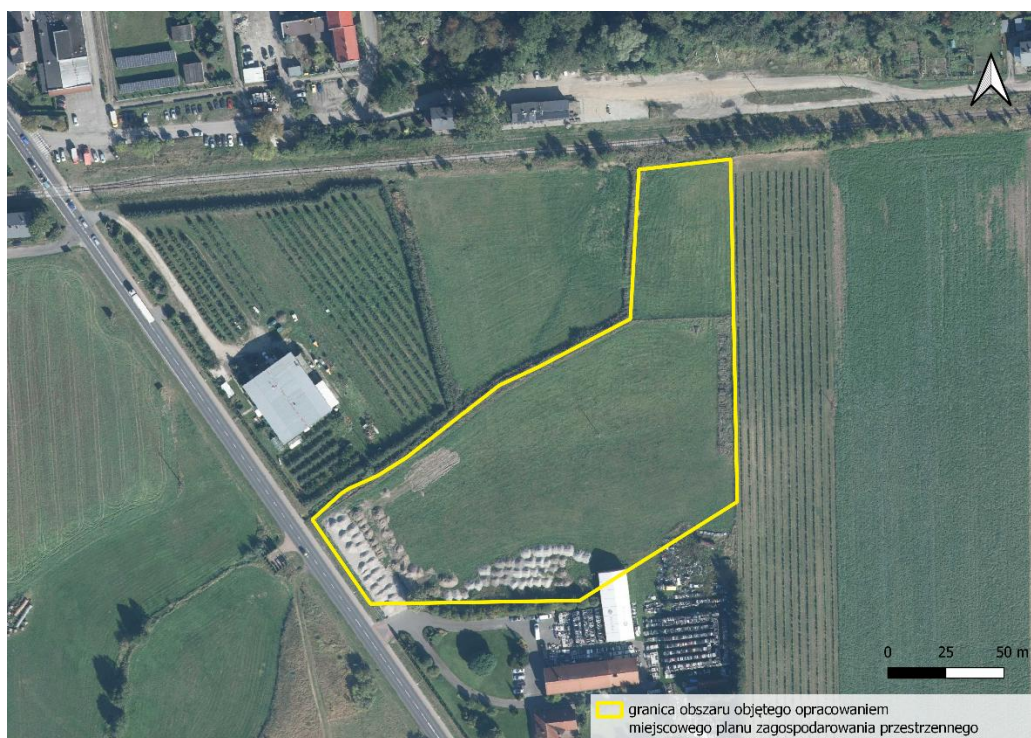
W rozdziale dwunastym znajdują się załączniki graficzne przedstawiające położenie terenu.

Podsumowując ustalenia planu, poprzez szereg zapisów zapewniających ochronę istotnych elementów środowiska, prowadzą do zminimalizowania negatywnych skutków nowej urbanizacji. Niezbędnym warunkiem będzie precyzyjne egzekwowanie ustaleń planu miejscowego i przestrzeganie wymogów środowiska wynikających z przepisów odrębnych. Rozwój zainwestowania przedmiotowego terenu jest możliwy tylko w zakresie funkcji określonych w planie.

W związku z powyższymi uwagami, przyjęcie proponowanego rozwiązania planistycznego nie wywoła niepożądanych zmian w środowisku, natomiast pozwoli na uporządkowanie i udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych w obrębie działki 885 i cz. dz. 887/3 w Lubasz.

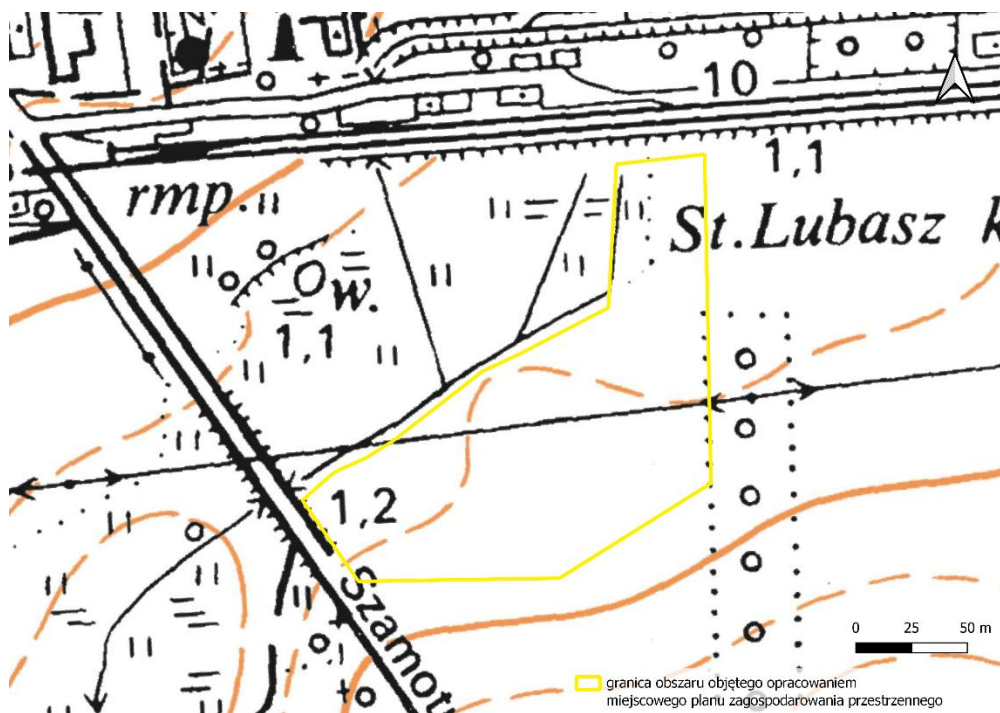
12. Załączniki graficzne

Załącznik nr 1. Lokalizacja obszaru objętego opracowaniem planu na tle ortofotomapy



Źródło: <https://lubasz.e-mapa.net/>

Załącznik nr 2. Lokalizacja obszaru objętego opracowaniem planu na tle mapy topograficznej



Źródło: <https://lubasz.e-mapa.net/>

Poznań, dnia 21 maja 2026 r.

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
DOTYCZĄCEJ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE DZIAŁEK NR 885 I 887/3 POŁOŻONYCH
W LUBASZU

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit f 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, ja niżej podpisany oświadczam, że spełniam wymagania określone w art 74a ust. 2 pkt 2 ww. ustawy i myśl art. 74a ust. 3 ww. ustawy jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

mgr Łukasz Bartoszewski

