PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

DO PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE LUBIKOWO W GMINIE PRZYTOCZNA

gmina Przytoczna
powiat międzyrzecki
województwo lubuskie

Opracowanie:

dr inż. Jakub Kostecki

październik 2026 r.

Spis treści

1. Informacje o projektowanym dokumencie 4
1.1. Główne cele opracowania 4
1.2. Powiązania opracowania z innymi dokumentami 5
1.3. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy 7
1.4. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania 8
1.5. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu projektowanego dokumentu na środowisko 9
1.6. Streszczenie w języku niespecjalistycznym 9
2. Stan środowiska w obszarze objętym projektowanym dokumentem 11
2.1. Istniejący stan środowiska 11
2.1.1. Powietrze 11
2.1.2. Wody powierzchniowe i podziemne 12
2.1.3. Gleby i ukształtowanie powierzchni 13
2.1.4. Klimat akustyczny 14
2.1.5. Pole elektromagnetyczne 14
2.1.6. Różnorodność biologiczna 15
2.1.7. Obszary chronione 18
2.1.7.1. Parki narodowe 19
2.1.7.2. Rezerwaty przyrody 19
2.1.7.3. Parki krajobrazowe 19
2.1.7.4. Obszary chronionego krajobrazu 19
2.1.7.5. Obszary Natura 2000 19
2.1.7.6. Pomniki przyrody 20
2.1.7.7. Stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej 20
2.1.7.8. Użytki ekologiczne 20
2.1.7.9. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe 20
2.1.7.10. Siedliska przyrodnicze 20
2.1.7.11. Korytarze ekologiczne 21
2.1.7.12. Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów 21
2.1.7.13. Gatunki inwazyjne 21
2.1.8. Surowce naturalne 21
2.1.9. Gospodarka wodno-ściekowa i odpadowa 21
2.1.10. Antropopresja i geozagrożenia 22
2.1.11. Krajobrazy priorytetowe 22
2.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu ... 22
2.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem 23

2.4. 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 23

2.5. 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 24

2.6. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszaru 26

2.7. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, skumulowane z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na poszczególne elementy środowiska 28

2.7.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną i siedliska przyrodnicze 29

2.7.2. Oddziaływanie na ludzi 30

2.7.3. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne 31

2.7.4. Oddziaływanie na powietrze i klimat 32

2.7.5. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi 33

2.7.6. Oddziaływanie na krajobraz 34

2.7.7. Oddziaływanie na zasoby naturalne 36

2.7.8. Oddziaływanie na zabytki 36

2.7.9. Oddziaływanie na dobra materialne 36

2.7.10. Zależności pomiędzy elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy 37

3. Przyjęte rozwiązania i proponowane rozwiązania alternatywne 38

3.1. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów 38

3.1.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 39

3.1.2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 40

3.2. Propozycje rozwiązań alternatywnych 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 wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy) 41

4. Podsumowanie 42

5. Oświadczenie 44

1. Informacje o projektowanym dokumencie

Opracowanie dotyczy prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubikowo w gminie Przytoczna. Podstawą przystąpienia do sporządzenia planu jest uchwała Nr XXIX.198.2026 Rady Gminy Przytoczna z dnia 16 kwietnia 2026 r., zmieniona uchwałą Nr XXXI.218.2026 Rady Gminy Przytoczna z dnia 25 czerwca 2026 r.

Organem wykonawczym przedmiotowej uchwały jest Wójt Gminy Przytoczna. Na zlecenie w/w organu, projekt planu opracowało PRO-PLAN Pracownia Urbanistyczna Iwona Czaplińska.

1.1. Główne cele opracowania

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono w celu określenia przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ładu przestrzennego, obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Obszar objęty planem jest obecnie niezabudowany i nieużytkowany, a w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. przeznaczony jest jako teren rolny R, o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych. Bezpośrednie otoczenie terenu podlega natomiast stopniowemu zagospodarowaniu funkcjami mieszkaniowymi i turystycznymi: od strony południowo-zachodniej znajduje się kompleks turystyczny Folwark „Amalia", od wschodu rozwija się osiedle zabudowy jednorodzinnej Lubikówko, a na południowy wschód położony jest teren objęty odrębną procedurą planistyczną, przeznaczany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi turystyki.

Projekt planu przewiduje wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonego symbolem MN-ML, a także terenu drogi dojazdowej KDD i terenu komunikacji rowerowej KPR. Celem planu jest tym samym umożliwienie racjonalnego zagospodarowania terenu jako elementu rozwijającej się struktury osadniczej Lubikowa, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego oraz wartości przyrodniczych i krajobrazowych obszaru.

Głównym celem niniejszej prognozy jest określenie, analiza i ocena przewidywanych skutków realizacji ustaleń projektu MPZP dla środowiska oraz zdrowia i warunków życia ludzi. Analizie podlegają w szczególności:

- różnorodność biologiczna, rośliny, zwierzęta i siedliska przyrodnicze;
- ludzie, w tym zdrowie i warunki życia;
- wody powierzchniowe i podziemne, stosunki wodne oraz gospodarka wodno-ściekowa i sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- powierzchnia ziemi i gleby;
- powietrze atmosferyczne;
- klimat, w tym lokalne warunki mikroklimatyczne;
- klimat akustyczny;
- pola elektromagnetyczne;
- krajobraz;
- zasoby naturalne;
- zabytki i dziedzictwo kulturowe;
- dobra materialne;
- cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność i powiązania tych obszarów;
- formy ochrony przyrody, ze szczególnym uwzględnieniem Pszczewskiego Parku Krajobrazowego;

- wzajemne zależności pomiędzy poszczególnymi elementami środowiska;
- możliwość wystąpienia oddziaływań skumulowanych, w szczególności w związku z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich.

1.2. Powiązania opracowania z innymi dokumentami

Podstawą sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uchwała Nr XXIX.198.2026 Rady Gminy Przytoczna z dnia 16 kwietnia 2026 r., zmieniona uchwałą Nr XXXI.218.2026 Rady Gminy Przytoczna z dnia 25 czerwca 2026 r.

Prognozę oddziaływania na środowisko skutków realizacji w/w opracowano zgodnie z zapisami aktualnie obowiązujących aktów prawnych, w tym:

- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1587).
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. 2026 poz. 69).
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2026 poz. 670).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2026 poz. 13).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2026 poz. 538),
- Ustawa z dnia 20 czerwca 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2025 poz. 647),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2025 poz. 960).
- Ustawa z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 82).
- Ustawa z dnia 28.09.1991 r. o lasach (tj. Dz.U. 2026 poz. 663).

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie klasyfikacji stanu ekologicznego, potencjału ekologicznego i stanu chemicznego oraz sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, a także środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (tj. Dz.U. 2021 poz. 1475),
- 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 (tj. Dz.U. 2019 poz. 1311),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (tj. Dz.U. 2014 nr 0 poz. 1169),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz.U. 2014 poz. 112),
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. 2019 poz. 2448),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 09 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (tj. Dz.U.2002.155.1298),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (tj. Dz.U. 2024 poz. 1657).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2026 poz. 1185),

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz.U. 2022 poz. 2380),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. 2014 poz. 1409),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. 2014 poz. 1408),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz.U. 2014 poz. 1713).

W opracowaniu wykorzystano ponadto:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubikowo w gminie Przytoczna, projekt Wójta Gminy Przytoczna z dnia 9 października 2026 r.
- Uchwała Nr XXIX.198.2026 Rady Gminy Przytoczna z dnia 16 kwietnia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 81/5 w obrębie Lubikowo, zmieniona uchwałą Nr XXXI.218.2026 Rady Gminy Przytoczna z dnia 25 czerwca 2026 r.
- Uchwała Nr V/75/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 kwietnia 2019 r. w sprawie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.
- Uchwała Nr XXXV/393/13 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.
- Prognoza oddziaływania na środowisko – MPZP dla terenu nad Jeziorem Lubikowskim, obręb Lubikowo (działka nr 548/75), wykorzystana pomocniczo przy ocenie uwarunkowań lokalnych i oddziaływań skumulowanych.
- Plan ogólny gminy Przytoczna przyjęty uchwałą Nr XXXII.225.2026 Rady Gminy Przytoczna z dnia 16 lipca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 1677).
- Audyt Krajobrazowy Województwa Lubuskiego, Zielona Góra 2024.
- Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030.
- Opracowanie Ekofizjograficzne Województwa Lubuskiego.
- Plan gospodarki odpadami dla województwa lubuskiego na lata 2020-2026 wraz z planem inwestycyjnym (Uchwała nr XXXVI/522/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 25 października 2021 r.).
- Rejestr rezerwatów przyrody województwa lubuskiego, stan na 7 października 2026 r.
- Rejestr parków krajobrazowych województwa lubuskiego, stan na 27 lipca 2022 r.
- Rejestr obszarów chronionego krajobrazu, stan na 17 lipca 2026 r.
- Rejestr pomników przyrody województwa lubuskiego, stan na 2 października 2026 r.
- Rejestr stanowisk dokumentacyjnych województwa lubuskiego, stan na 25 stycznia 2016 r.
- Rejestr użytków ekologicznych województwa lubuskiego, stan na 21 lipca 2025 r.
- Rejestr zespołów przyrodniczo-krajobrazowych województwa lubuskiego, stan na 1 września 2022 r.
- mapy udostępnione przez zleceniodawcę,
- analizy stanu środowiska zawarte w opracowaniach Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Zielonej Górze,
- dane z rejestru gruntów,
- decyzje w sprawie wpisania dóbr kultury do rejestru zabytków,
- dane z roczników statystycznych GUS,
- wizję terenu i wywiad środowiskowy,

- Uzgodnienie zakresu prognozy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. (pismo znak: WOOŚ.411.112.2026.JF);
- Uzgodnienie zakresu prognozy z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Międzyrzeczu (NZ.9022.7.4.2026);

1.3. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Niniejsze opracowanie opiera się na metodach porównawczo-opisowych oraz analizie matrycowej. Analizę potencjalnych oddziaływań wynikających z realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono na podstawie dostępnych materiałów planistycznych, środowiskowych, kartograficznych i przestrzennych, danych dotyczących stanu środowiska oraz obowiązujących przepisów i dokumentów ochrony przyrody.

W celu określenia potencjalnego wpływu ustaleń MPZP na środowisko uzyskane informacje przeanalizowano w kontekście lokalnych uwarunkowań przyrodniczych, krajobrazowych i przestrzennych obszaru objętego planem oraz jego otoczenia. Zakres analiz dostosowano do skali i charakteru projektowanego dokumentu, a także do zakresu i stopnia szczegółowości prognozy uzgodnionego z właściwymi organami.

Oceniono zgodność ustaleń planu z zasadami zrównoważonego rozwoju i wskazaniami wykorzystanego opracowania ekofizjograficznego, uwzględnienie ustaleń planu ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, wpływ na krajobraz oraz zdrowie i warunki życia ludzi, skuteczność rozwiązań ograniczających oddziaływania, a także możliwość wystąpienia oddziaływań skumulowanych z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich.

W trakcie analizy:

- dokonano oceny zgodności ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwarunkowaniami środowiskowymi wynikającymi z dostępnych materiałów planistycznych i opracowań środowiskowych;
- przeanalizowano potencjalny charakter, zasięg, skalę, czas trwania oraz odwracalność oddziaływań wynikających z realizacji ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska oraz zdrowie i warunki życia ludzi;
- oceniono rozwiązania przyjęte w projekcie planu w zakresie zapobiegania, ograniczania i minimalizacji potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko;
- przeanalizowano możliwość wystąpienia oddziaływań skumulowanych związanych z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, w szczególności z zabudową mieszkaniową osiedla Lubikówko, kompleksem Folwark „Amalia”, planowanym zagospodarowaniem działki nr 548/75 oraz obsługą komunikacyjną terenu;
- przeanalizowano wpływ ustaleń projektu planu na wody powierzchniowe i podziemne, ze szczególnym uwzględnieniem Jeziora Lubikowskiego, jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych, gospodarki ściekowej oraz sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- oceniono wpływ ustaleń projektu planu na lokalne warunki gruntowo-wodne, powierzchnię biologicznie czynną, infiltrację i retencję wód oraz możliwość zwiększenia udziału powierzchni uszczelnionych;
- określono potencjalny wpływ realizacji ustaleń planu na gleby, powierzchnię ziemi, zieleń oraz istniejące elementy przyrodnicze występujące w granicach opracowania i jego otoczeniu;

- przeanalizowano wpływ ustaleń projektu planu na formy ochrony przyrody, ze szczególnym uwzględnieniem położenia obszaru w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego oraz wymagań wynikających z jego planu ochrony;
- przeanalizowano możliwość oddziaływania na położone w sąsiedztwie obszary Natura 2000 Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry PLB080005 oraz Rynna Jezior Obrzańskich PLH080002, w tym na cele i przedmioty ich ochrony, integralność oraz powiązania ekologiczne;
- oceniono wpływ projektowanego zagospodarowania na krajobraz, w tym jego zgodność z celami ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego oraz uwarunkowaniami wynikającymi z Audytu Krajobrazowego Województwa Lubuskiego;
- przeanalizowano projektowane zagospodarowanie w kontekście istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej otoczenia, w tym możliwości traktowania nowej zabudowy jako uzupełnienia istniejącego i rozwijającego się zagospodarowania;
- uwzględniono wzajemne zależności pomiędzy poszczególnymi elementami środowiska oraz możliwość wystąpienia oddziaływań pośrednich, wtórnych i skumulowanych;
- uwzględniono informacje zawarte w dostępnych dokumentach planistycznych i środowiskowych powiązanych z analizowanym obszarem.

1.4. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlega procedurze formalno-prawnej określonej w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Procedura ta obejmuje m.in. opiniowanie i uzgadnianie projektu przez właściwe organy oraz udział społeczeństwa.

Analiza skutków realizacji ustaleń planu powinna polegać na okresowej ocenie zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania obszaru objętego planem oraz zmian stanu wybranych elementów środowiska, które mogą pozostawać w związku z realizacją jego ustaleń. Monitoring powinien być prowadzony z wykorzystaniem dostępnych danych administracyjnych i przestrzennych, wyników Państwowego Monitoringu Środowiska, informacji dotyczących stanu wód powierzchniowych i podziemnych, danych dotyczących form ochrony przyrody oraz, w razie potrzeby, obserwacji terenowych.

Analiza skutków realizacji ustaleń planu powinna obejmować przede wszystkim ocenę:

- stopnia realizacji projektowanego zagospodarowania oraz zmian sposobu użytkowania terenu;
- zmian udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz skali uszczelnienia powierzchni;
- sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ze szczególnym uwzględnieniem retencji i infiltracji w granicach nieruchomości;
- funkcjonowania gospodarki ściekowej oraz potencjalnego wpływu zagospodarowania na wody powierzchniowe i podziemne, w szczególności na Jezioro Lubikowskie i powiązane jednolite części wód;
- stanu istniejącej zieleni, zadrzewień i zakrzewień oraz zmian lokalnych warunków siedliskowych;
- wpływu realizowanego zagospodarowania na walory przyrodnicze i krajobrazowe Pszczewskiego Parku Krajobrazowego;

- możliwości wystąpienia oddziaływań na położone w sąsiedztwie obszary Natura 2000, w szczególności w zakresie zmian stosunków wodnych, emisji hałasu i światła oraz zwiększenia antropopresji;
- zmian krajobrazowych związanych z wprowadzaniem nowej zabudowy, w szczególności jej skali, wysokości, ekspozycji oraz powiązania z istniejącą zabudową Lubikówka i Folwarku „Amalia";
- zmian klimatu akustycznego oraz natężenia ruchu komunikacyjnego związanego z obsługą nowych terenów zabudowy;
- występowania oddziaływań skumulowanych związanych z realizacją ustaleń planu oraz rozwojem zagospodarowania na terenach sąsiednich, w szczególności na działce nr 548/75, w obrębie osiedla Lubikówko i w rejonie Folwarku „Amalia".

Monitoring skutków realizacji ustaleń planu prowadzony będzie przez właściwe organy administracji publicznej w ramach ich ustawowych kompetencji, w szczególności na etapie realizacji inwestycji oraz eksploatacji obiektów. Analizę skutków realizacji planu proponuje się przeprowadzać okresowo, nie rzadziej niż raz na 4 lata, oraz dodatkowo w przypadku stwierdzenia istotnych zmian stanu środowiska mogących pozostawać w związku z realizacją ustaleń planu.

1.5. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu projektowanego dokumentu na środowisko

Obszar opracowania znajduje się w północnej części województwa lubuskiego. Najbliżej położona zachodnia granica Polski znajduje się w odległości ok. 70 km w linii prostej, granica południowa w odległości ok. 124 km, a północna ok. 117 km.

Biorąc pod uwagę znaczną odległość od granic Rzeczypospolitej Polskiej, lokalny zasięg przewidywanych ustaleń planu oraz charakter dopuszczonych funkcji, nie przewiduje się wystąpienia transgranicznego oddziaływania na środowisko

1.6. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubikowo, w gminie Przytoczna. Podstawą przystąpienia do sporządzenia planu była uchwała nr XXIX.198.2026 Rady Gminy Przytoczna z dnia 16 kwietnia 2026 r., zmieniona uchwałą nr XXXI.218.2026 z dnia 25 czerwca 2026 r. Obszar planu obejmuje około 2 ha niezabudowanych gruntów położonych w rejonie Lubikówka, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, Folwarku „Amalia", drogi powiatowej nr 1327F oraz terenów leśnych.

Obowiązujący dotychczas plan miejscowy przeznacza analizowany teren na cele rolne. Nowy plan umożliwia jego wykorzystanie przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej. Wyznaczono również teren drogi dojazdowej KDD oraz teren komunikacji rowerowej KPR. Zabudowa ma mieć niewielką wysokość i ograniczoną intensywność, a znaczna część działek pozostanie powierzchnią biologicznie czynną.

Obecnie teren jest niezabudowany i ma charakter porolny. Po zaprzestaniu użytkowania rolniczego rozwinęła się na nim roślinność zielna, miejscami zakrzewienia i młode zadrzewienia. Ogólna wartość przyrodnicza obszaru jest niska. Nie występują tu zbiorniki wodne ani cieki, a lokalnie większe znaczenie mają jedynie strefy przejściowe pomiędzy powierzchniami otwartymi a zakrzewieniami i zadrzewieniami.

Cały obszar planu znajduje się w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. W odległości około 0,12 km znajdują się dwa obszary Natura 2000: „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry" PLB080005

oraz „Rynna Jezior Obrzańskich” PLH080002. Obejmują one m.in. Jezioro Lubikowskie i związane z nim siedliska wodne i przybrzeżne. Sam teren planu pozostaje poza granicami Natura 2000.

Szczególne znaczenie ma ochrona wód. Obszar znajduje się w bezpośredniej zlewni Jeziora Lubikowskiego. Jednolita część wód powierzchniowych Lubikowskie ma dobry stan ekologiczny, ale jej stan chemiczny jest poniżej dobrego, przez co stan ogólny oceniono jako zły. JCWP jest również zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Wody podziemne należą do JCWPd nr 41, której stan chemiczny i ilościowy jest dobry i która nie jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Realizacja planu spowoduje częściową zmianę obecnego sposobu użytkowania terenu. W miejscach lokalizacji budynków, drogi, dojazdów i innych powierzchni utwardzonych nastąpi trwałe przekształcenie powierzchni ziemi i usunięcie części istniejącej roślinności. Zmniejszy się również powierzchnia dostępna dla infiltracji wód opadowych. Skala tych zmian będzie jednak ograniczona przez stosunkowo małą powierzchnię planu i wymagany wysoki udział terenów biologicznie czynnych.

W okresie budowy mogą wystąpić krótkotrwałe uciążliwości związane z pracą maszyn, ruchem samochodów ciężarowych, hałasem, zapyleniem i emisją spalin. Po zakończeniu robót większość tych oddziaływań ustąpi. W okresie użytkowania nowej zabudowy trwałym skutkiem będzie przede wszystkim zwiększenie liczby użytkowników terenu, wzrost lokalnego ruchu samochodowego oraz zmiana krajobrazu z otwartego i porolnego na częściowo zabudowany.

Plan przewiduje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków położonej poza jego granicami. Wody opadowe i roztopowe mają być przede wszystkim zatrzymywane, odprowadzane do gruntu lub zagospodarowywane powierzchniowo na działkach. Rozwiązania te ograniczają ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego i wzrostu odpływu powierzchniowego.

Nie przewiduje się istotnego pogorszenia jakości powietrza. W fazie budowy emisja będzie krótkotrwała, natomiast później będzie związana głównie z ogrzewaniem budynków i ruchem samochodowym. Klimat akustyczny kształtowany jest obecnie przede wszystkim przez ruch na drodze powiatowej nr 1327F i lokalny ruch związany z istniejącą zabudową. Nowe zagospodarowanie zwiększy ruch, ale nie wprowadzi przemysłu ani innych intensywnych źródeł hałasu.

Realizacja planu wpłynie na krajobraz, ponieważ część obecnie otwartego terenu zostanie zabudowana. Zmiana ta będzie trwała, ale lokalna. Jej skalę ograniczają ustalone parametry zabudowy, w tym maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i letniskowych do 10 m, określona forma dachów oraz duży udział powierzchni biologicznie czynnej. Nie przewiduje się powstania nowych dominant krajobrazowych.

Najważniejsze potencjalne oddziaływania na obszary Natura 2000 mają charakter pośredni. Mogą być związane przede wszystkim z jakością wód Jeziora Lubikowskiego oraz ze stopniowym zwiększaniem presji rekreacyjnej w jego otoczeniu. Plan nie powoduje jednak bezpośredniego zajęcia powierzchni obszarów Natura 2000 ani niszczenia znajdujących się w nich siedlisk. Uwzględniając charakter planowanego zagospodarowania oraz rozwiązania dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na cele i przedmioty ochrony tych obszarów ani na ich integralność.

W prognozie uwzględniono również możliwość kumulowania się zmian z dalszym rozwojem zabudowy w otoczeniu północnej części Jeziora Lubikowskiego. Istniejąca zabudowa Lubikówka i Folwarku „Amalia”, planowane zagospodarowanie sąsiedniej działki nr 548/75 oraz rozwój zabudowy po drugiej stronie drogi powiatowej mogą łącznie prowadzić do wzrostu liczby użytkowników, ruchu samochodowego, powierzchni zabudowanych i presji rekreacyjnej. Udział analizowanego planu w tej presji będzie jednak stosunkowo niewielki.

W wyniku przeprowadzonej oceny nie stwierdzono, aby realizacja ustaleń planu mogła powodować znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko. Najbardziej widoczne zmiany będą

miały charakter lokalny i dotyczyć będą powierzchni ziemi, roślinności, krajobrazu oraz zwiększenia intensywności użytkowania terenu. Szczególnego znaczenia wymaga zachowanie właściwej gospodarki wodno-ściekowej, ochrona Jeziora Lubikowskiego oraz przestrzeganie zasad obowiązujących w Pszczewskim Parku Krajobrazowym.

2. Stan środowiska w obszarze objętym projektowanym dokumentem

2.1. Istniejący stan środowiska

Analizowany obszar znajduje się w obrębie Lubikowo, w gminie Przytoczna, powiecie międzyrzeckim, w województwie lubuskim.

Pod względem podziału fizycznogeograficznego obszar opracowania położony jest w granicach megaregionu Pozaalpejska Europa Środkowa, prowincji Niż Środkowoeuropejski (31), podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie (314–316), makroregionu Pojezierze Wielkopolskie (315.5) oraz mezoregionu Pojezierze Poznańskie (315.51). Obszar ten charakteryzuje się rzeźbą polodowcową, ukształtowaną w wyniku działalności lądolodu i wód roztopowych.

2.1.1. Powietrze

Obszar opracowania znajduje się w granicach strefy lubuskiej PL0803. Główne źródła zanieczyszczeń powietrza w województwie lubuskim mają charakter antropogeniczny. W przypadku pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5 oraz benzo(a)pirenu dominującym źródłem pozostaje sektor komunalno-bytowy, związany przede wszystkim z indywidualnym ogrzewaniem budynków. W 2025 r. odpowiadał on za około 55,2% emisji PM10, 83,7% emisji PM2,5 i 97,8% emisji benzo(a)pirenu. W przypadku tlenków azotu największy udział miał transport drogowy – około 56,3% emisji. Istotne znaczenie mają również emisje punktowe związane z działalnością przemysłową oraz napływ zanieczyszczeń spoza strefy i spoza granic kraju.

W skali lokalnej na jakość powietrza w rejonie obszaru opracowania wpływać mogą przede wszystkim indywidualne źródła ciepła funkcjonujące w istniejącej zabudowie oraz emisja komunikacyjna związana z ruchem na drodze powiatowej nr 1327F i drogach lokalnych. Ze względu na położenie w sąsiedztwie Jeziora Lubikowskiego i terenów rekreacyjnych natężenie ruchu może wykazywać zmienność sezonową. Emisja komunikacyjna obejmuje przede wszystkim tlenki azotu oraz pyły pochodzące ze spalania paliw, ścierania opon, hamulców i nawierzchni drogowych, a także wtórnego unoszenia pyłu.

Według rocznej oceny jakości powietrza za 2025 r. strefa lubuska została zakwalifikowana do klasy A dla SO_2, NO_2, CO, benzenu, ozonu w odniesieniu do poziomu docelowego, PM10, ołowiu, arsenu, kadmu, niklu oraz benzo(a)pirenu. Dla pyłu PM2,5 strefa uzyskała klasę A1 według poziomu dopuszczalnego II fazy. Oznacza to, że w 2025 r. nie stwierdzono przekroczeń obowiązujących poziomów dopuszczalnych i docelowych tych substancji, decydujących o podstawowej klasyfikacji strefy.

W przypadku pyłu zawieszonego PM10 dotrzymane zostały zarówno kryterium dotyczące liczby dni ze stężeniem średniodobowym przekraczającym 50 µg/m³, jak i poziom dopuszczalny dla stężenia średniorocznego. Na stacji w Smolarach Bytnickich średnie roczne stężenie PM10 wyniosło 15 µg/m³, a liczba dni ze stężeniem dobowym powyżej 50 µg/m³ wyniosła 5. Również dla pyłu PM2,5 nie stwierdzono przekroczenia poziomu dopuszczalnego.

W 2025 r. nie stwierdzono także przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyle PM10. Strefa lubuska została zakwalifikowana do klasy A. Na stacji w Smolarach Bytnickich średnioroczne stężenie benzo(a)pirenu wyniosło 0,36 ng/m³.

Niskie wartości odnotowano również w przypadku zanieczyszczeń gazowych. Na stacji w Smolarach Bytnickich średnioroczne stężenie NO_2 wyniosło 4 µg/m³, natomiast 19. maksymalne

stężenie jednogodzinne 22 µg/m³, przy poziomie dopuszczalnym wynoszącym 200 µg/m³. W przypadku SO_2 25. maksymalne stężenie jednogodzinne i 4. maksymalne stężenie dobowe wyniosły po 4 µg/m³.

Odrębne uwarunkowanie stanowi ozon troposferyczny. W 2025 r. poziom docelowy ozonu określony ze względu na ochronę zdrowia ludzi został dotrzymany, w związku z czym strefa lubuska uzyskała klasę A. Nie został natomiast dotrzymany poziom celu długoterminowego, co skutkowało zakwalifikowaniem strefy do klasy D2. Obszar przekroczeń celu długoterminowego obejmował około 97,2% powierzchni strefy lubuskiej. Zjawisko to ma charakter regionalny i jest związane przede wszystkim z warunkami meteorologicznymi sprzyjającymi powstawaniu ozonu oraz transportem zanieczyszczeń na większe odległości.

W ocenie dokonywanej ze względu na ochronę roślin strefa lubuska została w 2025 r. zakwalifikowana do klasy A dla SO_2, NO_x oraz ozonu w odniesieniu do poziomu docelowego. Na stacji w Smolarach Bytnickich średnie roczne stężenie SO_2 wynosiło 2 µg/m³, a średnie stężenie w okresie zimowym 3 µg/m³, przy poziomie dopuszczalnym 20 µg/m³. Średnie roczne stężenie NO_x wynosiło 5 µg/m³, przy poziomie dopuszczalnym 30 µg/m³.

Na podstawie dostępnych danych nie stwierdza się występowania problemów jakości powietrza, które stanowiłyby istotne ograniczenie środowiskowe dla analizowanego obszaru. Lokalnie podstawowe znaczenie mają emisje z indywidualnych źródeł ciepła i transportu drogowego, natomiast niedotrzymanie celu długoterminowego dla ozonu ma charakter regionalny.

2.1.2. Wody powierzchniowe i podziemne

Głębokość zalegania wód podziemnych kształtuje się na poziomie ok. 1-2 m p.p.t.

W granicach obszaru objętego planem nie występują wody powierzchniowe. Najważniejszym elementem sieci hydrograficznej w jego otoczeniu jest Jezioro Lubikowskie, położone na południe od analizowanego terenu. Jezioro stanowi największy akwen w tej części gminy Przytoczna i jest istotnym elementem lokalnego systemu hydrologicznego, przyrodniczego i krajobrazowego. Głównym dopływem jeziora jest rzeka Męcinka, która prowadzi wody m.in. z Jeziora Czarnego.

Analizowany teren znajduje się w zlewni Jeziora Lubikowskiego, a w szerszym układzie hydrograficznym w zlewni rzeki Męcinki, następnie Warty i Odry. Z punktu widzenia ochrony wód szczególne znaczenie ma zatem sposób prowadzenia gospodarki ściekowej oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ponieważ potencjalne zanieczyszczenia pochodzące z terenów zurbanizowanych mogą pośrednio oddziaływać na stan wód powierzchniowych.

Obszar opracowania znajduje się w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych jeziornych Lubikowskie (LW10332). Jest to naturalna część wód, sklasyfikowana jako jezioro na podłożu wapiennym, o dużej wartości współczynnika Schindlera, stratyfikowane. Powierzchnia JCWP wynosi około 3,10 km², natomiast powierzchnia jej zlewni około 17,71 km².

JCWP Lubikowskie jest monitorowana. Stan ekologiczny oceniono jako dobry, natomiast stan chemiczny jako poniżej dobrego, czego konsekwencją jest klasyfikacja ogólnego stanu wód jako złego. Wśród wskaźników wpływających na stan chemiczny wskazano bromowane difenyloetery. JCWP została uznana za zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych.

W strukturze użytkowania zlewni bezpośredniej JCWP Lubikowskie około 43% stanowią tereny leśne, a około 39% tereny użytkowane rolniczo. Jako znaczącą presję oddziałującą na stan chemiczny wskazano presję rozproszoną związaną z rozwojem obszarów zurbanizowanych, w szczególności transportem, turystyką i odpływem miejskim. Jest to istotne z punktu widzenia analizowanego planu ze względu na postępujące zagospodarowanie mieszkaniowe i rekreacyjne północnego otoczenia Jeziora Lubikowskiego.

Cała zlewnia JCWP Lubikowskie została zaliczona do obszarów wrażliwych na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych. Jezioro jest również

przeznaczone do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych. Ochrona jakości jego wód ma zatem znaczenie zarówno dla funkcjonowania ekosystemu wodnego, jak i dla warunków wykorzystania rekreacyjnego.

Analizowany obszar znajduje się jednocześnie w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznej Męcinka (RW600018187789), będącej naturalną częścią wód typu „rzeka w systemie rzeczno-jeziorowym Pojezierzy". Powierzchnia jej zlewni wynosi około 142,46 km².

Stan ekologiczny JCWP Męcinka oceniono jako umiarkowany, przy czym elementami determinującymi ocenę były m.in. BZT_5 oraz makrobezkręgowce bentosowe. Stan chemiczny został oceniony jako poniżej dobrego, a ogólny stan wód jako zły. JCWP jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Wśród presji oddziałujących na stan wód wskazano m.in. źródła bytowe i komunalne oraz przemysłowe, przekształcenia hydromorfologiczne koryta, a także presję chemiczną związaną z transportem, turystyką, odpływem z terenów zurbanizowanych, rolnictwem i leśnictwem. Cała zlewnia tej JCWP również stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację.

W zakresie wód podziemnych obszar opracowania znajduje się w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 41 (PLGW600041), należącej do obszaru dorzecza Odry i regionu wodnego Warty. Powierzchnia JCWPd wynosi około 2099,68 km².

Stan chemiczny i ilościowy JCWPd 41 oceniono jako dobry, a jej stan ogólny również jako dobry. Jednolita część wód podziemnych nie jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Celami środowiskowymi pozostają utrzymanie dobrego stanu chemicznego oraz dobrego stanu ilościowego.

Dla JCWPd 41 nie zidentyfikowano znaczącej presji powodującej zagrożenie dla jej stanu. Pobór wód podziemnych stanowi około 10% dostępnych zasobów, co wskazuje na stosunkowo niewielki stopień ich wykorzystania w skali całej jednostki. JCWPd jest jednocześnie przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia.

Warunki geologiczne analizowanego obszaru, związane z występowaniem utworów piaszczystych i piaszczysto-żwirowych pochodzenia wodnolodowcowego, sprzyjają infiltracji wód opadowych. Jednocześnie dobra przepuszczalność części utworów przypowierzchniowych zwiększa znaczenie właściwego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed migracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu.

Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

2.1.3. Gleby i ukształtowanie powierzchni

Analizowany obszar położony jest w krajobrazie polodowcowym Pojezierza Poznańskiego. Rzeźba terenu jest stosunkowo mało urozmaicona, z łagodnymi deniwelacjami charakterystycznymi dla otoczenia północnej części Jeziora Lubikowskiego. Teren wykazuje ogólne nachylenie w kierunku jeziora.

Przypowierzchniową budowę geologiczną obszaru tworzą utwory czwartorzędowe pochodzenia wodnolodowcowego. W granicach analizowanego terenu występują piaski i żwiry wodnolodowcowe, stanowiące osady fluwioglacjalne związane z działalnością wód roztopowych lądolodu. Utwory te charakteryzują się znaczną przepuszczalnością oraz niewielką zdolnością retencjonowania wody w warstwach przypowierzchniowych.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w całości w obrębie jednego wydzielenia glebowego. Gleby należą do 6. kompleksu przydatności rolniczej – żytniego słabego. Są to gleby brunatne wyługowane; pod względem składu granulometrycznego w profilu występują utwory lekkie – piaski słabogliniaste i piaski luźne, związane z podłożem z gliny lekkiej. Gleby kompleksu żytniego słabego cechują się stosunkowo niewielką zdolnością zatrzymywania wody i składników pokarmowych oraz podatnością na przesuszenie. Ich właściwości pozostają w związku z dominacją lekkich utworów

piaszczystych w warstwach powierzchniowych. Teren był klasyfikowany i użytkowany jako grunt rolny, jednak obecnie pozostaje niezabudowany i nieużytkowany rolniczo.

Rzędne wysokościowe mieszczą się w przedziale od ok. 66,0 do ok. 67,2 m n.p.m.

2.1.4. Klimat akustyczny

Obszar objęty opracowaniem nie jest objęty stałym monitoringiem hałasu, a dla jego bezpośredniego sąsiedztwa nie dysponuje się wynikami pomiarów pozwalającymi na ilościową ocenę poziomu hałasu.

Podstawowym źródłem hałasu komunikacyjnego w otoczeniu analizowanego terenu jest ruch samochodowy na drodze powiatowej nr 1327F relacji Lubikowo – Kalsko/Rokitno, przebiegającej wzdłuż północno-zachodniej granicy obszaru opracowania. Ruch na pozostałych drogach lokalnych związany jest głównie z obsługą zabudowy mieszkaniowej Lubikówka oraz terenów turystyczno-rekreacyjnych położonych nad Jeziorem Lubikowskim.

W otoczeniu obszaru nie występują duże zakłady przemysłowe ani inne rozpoznane źródła stałego hałasu przemysłowego. Lokalne oddziaływania akustyczne mogą być związane z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej, działalnością kompleksu Folwark „Amalia" oraz użytkowaniem terenów rekreacyjnych. Ze względu na turystyczny charakter otoczenia Jeziora Lubikowskiego natężenie ruchu oraz aktywności rekreacyjnej może wykazywać zmienność sezonową, ze wzrostem w okresie letnim.

2.1.5. Pole elektromagnetyczne

Do głównych antropogenicznych źródeł pól elektromagnetycznych należą obiekty elektroenergetyczne, w szczególności linie i stacje wysokiego napięcia, oraz obiekty radiokomunikacyjne, przede wszystkim stacje bazowe telefonii komórkowej, nadajniki radiowe i telewizyjne.

W granicach obszaru opracowania nie wskazano obiektów elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej. Na podstawie dostępnych danych nie stwierdzono również lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej bezpośrednio w granicach analizowanego terenu. Infrastruktura radiokomunikacyjna występuje natomiast w szerszym otoczeniu miejscowości Lubikowo. Dane prezentowane w systemie SI2PEM wskazują na prowadzenie pomiarów PEM w rejonie zabudowy Lubikowa, jednak punkty te nie są zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem.

Obszar Lubikowa nie jest objęty stałym punktem monitoringu pól elektromagnetycznych Państwowego Monitoringu Środowiska. Monitoring na terenach gmin wiejskich realizowany jest w ramach monitoringu badawczego w cyklu czteroletnim. W przekazanych wynikach za lata 2023–2025 nie występuje punkt pomiarowy zlokalizowany w gminie Przytoczna. Jako informację o poziomie PEM w tej części powiatu można pomocniczo wykorzystać wyniki z sąsiednich terenów, przy czym nie mogą być one traktowane jako bezpośrednia charakterystyka analizowanego obszaru.

W 2023 r. w punkcie monitoringu badawczego zlokalizowanym w Pszczewie zmierzono średnie natężenie pola elektrycznego na poziomie 0,47 V/m, przy maksymalnej wartości chwilowej 0,80 V/m i wartości wskaźnika WME wynoszącej 0,04. W całym czteroletnim cyklu monitoringu badawczego 2021–2024 średni poziom PEM dla powiatu międzyrzeckiego wyniósł 0,70 V/m.

Wyniki monitoringu prowadzonego w województwie lubuskim wskazują generalnie na niski poziom PEM na obszarach gmin wiejskich. W 2025 r. średnia wartość dla monitoringu badawczego wyniosła 0,58 V/m, a wyniki poszczególnych pomiarów mieściły się w przedziale 0,5–0,7 V/m. W żadnym z punktów monitoringu nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

Na podstawie dostępnych danych nie stwierdza się, aby pola elektromagnetyczne stanowiły obecnie istotny problem środowiskowy na analizowanym obszarze. Brak bezpośredniego punktu

pomiarowego w granicach opracowania nie pozwala jednak na przypisanie temu terenowi konkretnej wartości natężenia pola elektromagnetycznego.

2.1.6. Różnorodność biologiczna

Obszar opracowania stanowią odłogowane grunty porolne z wtórną roślinnością zielną i trawiastą oraz miejscami rozwijającymi się zakrzewieniami i młodymi zadrzewieniami (rys. 1a-g). W składzie roślinności zielnej stwierdzono m.in. koniczynę białą (*Trifolium repens*), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*), babkę lancetowatą (*Plantago lanceolata*), wykę ptasią (*Vicia cracca*), psiankę czarną (*Solanum nigrum* s.l.) oraz gatunki typowe dla zbiorowisk ruderalnych i porolnych, w tym żółtlicę (*Galinsoga* sp.) i ostrożeń (*Cirsium* sp.). Wśród drzew i krzewów występują m.in. brzoza brodawkowata (*Betula pendula*) i dąb szypułkowy (*Quercus robur*), a także gatunki obcego pochodzenia – dąb czerwony (*Quercus rubra*) i czeremcha amerykańska (*Prunus serotina*).

Stopień sukcesji nie jest jednorodny. Obok rozległych powierzchni otwartych występują fragmenty intensywniej zarastające krzewami i młodymi drzewami. Zadrzewienia mają głównie charakter sukcesyjny i tworzą miejscami zwarte skupienia. Lokalnie występują również ślady usuwania roślinności drzewiastej i krzewiastej. Powoduje to utrzymywanie mozaiki powierzchni otwartych oraz płatów znajdujących się na różnych etapach sukcesji.

Większe znaczenie dla lokalnej różnorodności biologicznej mają strefy przejściowe pomiędzy terenami otwartymi a zakrzewieniami i zadrzewieniami. Zróżnicowanie wysokości i zwarcia roślinności tworzy lokalne miejsca żerowania, schronienia i przemieszczania się pospolitych bezkręgowców, ptaków oraz drobnych ssaków.

Ogólną wartość przyrodniczą obszaru należy ocenić jako niską. Jest to teren silnie przekształcony w przeszłości przez użytkowanie rolnicze, obecnie zajęty przez pospolite zbiorowiska wtórne i roślinność sukcesyjną. Powierzchnie zielne mogą pełnić funkcję żerowiskową dla pospolitej fauny, a zakrzewienia i młode drzewa – funkcję schronienia i potencjalnych miejsc gniazdowania ptaków, jednak funkcje te mają znaczenie lokalne. Teren nie ma charakteru siedliska naturalnego ani mało przekształconego, lecz stanowi wtórny układ sukcesyjny rozwijający się na gruntach wcześniej użytkowanych rolniczo.



Rys. 1a. Zdjęcia obszaru objętego analizą, 10.10.2026 r.



Rys. 1b. Zdjęcia obszaru objętego analizą, 10.10.2026 r.



Rys. 1c. Zdjęcia obszaru objętego analizą, 10.10.2026 r.



Rys. 1d. Zdjęcia obszaru objętego analizą, 10.10.2026 r.



Rys. 1e. Zdjęcia obszaru objętego analizą, 10.10.2026 r.



Rys. 1f. Zdjęcia obszaru objętego analizą, 10.10.2026 r.



Rys. 1g. Zdjęcia obszaru objętego analizą, 10.10.2026 r.

2.1.7. Obszary chronione

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w obrębie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego oraz w bliskim sąsiedztwie obszarów Natura 2000: Obszaru Specjalnej Ochrony Jeziora Pszczewskie i

Dolina Obry PLB080005 i Specjalnego Obszar Ochrony Rynna Jezior Obrzańskich PLH080002. Szczegółową lokalizację podano w tabeli 1.

Tabela 1. Odległość do najbliższych form ochrony przyrody

Nazwa obiektu	Odległość od obszaru, km
Rezerwat Dąbrowa na Wyspie	1,67
Pszczewski Park Krajobrazowy	W obszarze
Obszar chronionego krajobrazu Gorzycko	3,70
Zespół Przyrodniczo Krajobrazowy "Uroczyska Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego"	14,6
Natura2000 OSO Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry PLB080005	W sąsiedztwie (0,12)
Natura2000 SOO Rynna Jezior Obrzańskich PLH080002	W sąsiedztwie (0,12)
Użytek ekologiczny Zalesione Kalsko	7,53
Pomnik przyrody Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	1,92

2.1.7.1. Parki narodowe

Teren opracowania nie znajduje się w obrębie żadnego z ustanowionych w Polsce parków narodowych.

2.1.7.2. Rezerwaty przyrody

Teren opracowania nie znajduje się w granicach rezerwatu przyrody. Najbliżej położonym rezerwatem jest „Dąbrowa na Wyspie", zlokalizowany na wyspie Jeziora Lubikowskiego, w odległości około 1,67 km od granic analizowanego obszaru.

2.1.7.3. Parki krajobrazowe

Cały obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, utworzonego w 1986 r. Obecnie Park obejmuje powierzchnię 9724,01 ha, z czego 1725,43 ha znajduje się na terenie gminy Przytoczna.

Celem ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego jest zachowanie i popularyzacja jego wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych w warunkach zrównoważonego rozwoju. Ochrona obejmuje m.in. charakterystyczne struktury geomorfologiczne krajobrazu pojeziernego, zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, ekosystemy wodne i hydrogeniczne, różnorodność zbiorowisk roślinnych i gatunków zwierząt oraz walory krajobrazowe.

Dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje plan ochrony ustanowiony na lata 2013–2032. Obszar opracowania znajduje się w północnej części Parku, w strefie krajobrazu związanej z Jeziorem Lubikowskim i rozwijającą się zabudową Lubikówka.

2.1.7.4. Obszary chronionego krajobrazu

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Najbliżej położonym obszarem tej kategorii jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Gorzycko", którego granica znajduje się w odległości około 3,70 km od analizowanego terenu.

2.1.7.5. Obszary Natura 2000

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000. W jego bliskim sąsiedztwie, w odległości około 0,12 km, znajdują się dwa obszary sieci Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry" PLB080005 oraz specjalny obszar ochrony siedlisk „Rynna Jezior Obrzańskich" PLH080002. Obszary te w analizowanym rejonie obejmują Jezioro Lubikowskie i związane z nim siedliska przybrzeżne.

Obszar „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” PLB080005 zajmuje powierzchnię około 14 793 ha. Obejmuje rozległy system jezior, cieków, terenów podmokłych, torfowisk, łąk oraz lasów związanych z obniżeniem określanym jako Bruzda Zbąszyńska. Ponad 30% powierzchni obszaru stanowią wody i siedliska bezpośrednio z nimi związane.

Obszar ma szczególne znaczenie dla ochrony populacji ptaków wodnych i wodno-błotnych. Do jego przedmiotów ochrony należą m.in. bąk (*Botaurus stellaris*), bączek (*Ixobrychus minutus*), podgorzałka (*Aythya nyroca*), kania czarna (*Milvus migrans*), błotniak stawowy (*Circus aeruginosus*), rybołów (*Pandion haliaetus*), gągoł (*Bucephala clangula*), gęgawa (*Anser anser*), czapla siwa (*Ardea cinerea*), perkoz dwuczuby (*Podiceps cristatus*), kormoran, krzyżówka i łyska.

Specjalny obszar ochrony siedlisk „Rynna Jezior Obrzańskich” PLH080002 obejmuje powierzchnię około 15 306 ha i w znacznej części pokrywa się przestrzennie z obszarem ptasim. Do przedmiotów jego ochrony należą m.in. jeziora ramienicowe i naturalne jeziora eutroficzne, łąki zmiennowilgotne, ziołorośla nadrzeczne, torfowiska przejściowe oraz lasy łęgowe. Wśród chronionych gatunków zwierząt występują m.in. koza (*Cobitis taenia*), kumak nizinny (*Bombina bombina*), traszka grzebieniasta (*Triturus cristatus*), bóbr europejski (*Castor fiber*) i wydra (*Lutra lutra*).

Do najważniejszych zagrożeń i presji wskazanych dla obszaru Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry PLB080005 należą przede wszystkim presja związana ze sportem i rekreacją w plenerze (G01), rozwój infrastruktury sportowej i rekreacyjnej (G02), zanieczyszczenie wód powierzchniowych (H01), występowanie nierodzimych gatunków inwazyjnych (I01), a także zaniechanie koszenia (A03.03), zarzucenie wypasu (A04.03) oraz intensyfikacja hodowli ryb (F01.01).

W przypadku obszaru Rynna Jezior Obrzańskich PLH080002 do podstawowych zagrożeń należą zaniechanie koszenia (A03.03), zarzucenie wypasu (A04.03), zalesianie terenów otwartych (B01), zanieczyszczenie wód powierzchniowych (H01) oraz antropogeniczne zmiany stosunków wodnych (J02). W odniesieniu do poszczególnych przedmiotów ochrony plan zadań ochronnych wskazuje również m.in. melioracje i osuszanie, modyfikacje funkcjonowania wód, sukcesję roślinności, presję rekreacyjną, rybołówstwo i wędkarstwo oraz gatunki inwazyjne.

2.1.7.6. Pomniki przyrody

W granicach obszaru opracowania nie występują pomniki przyrody. Najbliższym jest dąb szypułkowy (*Quercus robur*) położony w obrębie Lubikowo, w odległości około 1,92 km od analizowanego terenu. Drzewo ma obwód pnia około 455 cm, pierśnicę 145 cm i wysokość około 28 m.

2.1.7.7. Stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej

Na terenie opracowania ani w najbliższym sąsiedztwie nie występują stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej.

2.1.7.8. Użytki ekologiczne

W granicach obszaru opracowania nie występują użytki ekologiczne. Najbliższym jest użytek ekologiczny „Zalesione Kalsko”, położony w odległości około 7,53 km od analizowanego terenu.

2.1.7.9. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

W granicach obszaru opracowania nie występują zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Najbliżej położony jest Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Uroczyska Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego”, znajdujący się w odległości około 14,6 km.

2.1.7.10. Siedliska przyrodnicze

Na terenie opracowania nie występują siedliska cenne przyrodniczo.

2.1.7.11. Korytarze ekologiczne

Obszar opracowania położony jest poza granicami ponadlokalnego korytarza ekologicznego „Lasy zachodniej Wielkopolski" KPnC-19A. Korytarz przebiega jednak w bliskim sąsiedztwie analizowanego terenu i obejmuje rozległe kompleksy leśne oraz tereny związane z Jeziorem Lubikowskim.

W skali lokalnej istotne znaczenie dla powiązań przyrodniczych mają kompleksy leśne położone po przeciwnej stronie drogi powiatowej nr 1327F oraz tereny zieleni i strefa przybrzeżna Jeziora Lubikowskiego.

2.1.7.12. Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Na terenie opracowania nie stwierdzono gatunków roślin, zwierząt jak i grzybów wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej.

2.1.7.13. Gatunki inwazyjne

W otoczenia obszaru opracowania odnotowano występowanie gatunków obcych. W rejestrach wykazano królika (*Oryctolagus cuniculus*) oraz norkę amerykańską (*Neogale vison*). Dla norki amerykańskiej odnotowano co najmniej dwa stwierdzenia pojedynczych osobników, natomiast dla królika jedno stwierdzenie pojedynczego osobnika. Część danych pochodzi z 2011 r., dlatego należy je traktować jako informację o udokumentowanym występowaniu tych gatunków w otoczeniu analizowanego obszaru, a nie jako potwierdzenie ich aktualnej obecności w granicach planu.

W granicach obszaru opracowania stwierdzono natomiast dąb czerwony (*Quercus rubra*) oraz czeremchę amerykańską (*Prunus serotina*), tj. gatunki obcego pochodzenia o potencjale ekspansywnym. Ich udział potwierdza wtórny, sukcesyjny charakter części zadrzewień; gatunki te nie powinny być wykorzystywane w zieleni towarzyszącej przyszłej zabudowie.

2.1.8. Surowce naturalne

Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach złóż surowców naturalnych.

2.1.9. Gospodarka wodno-ściekowa i odpadowa

Na terenie gminy Przytoczna funkcjonuje zbiorowy system zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków. Zadania z zakresu gospodarki wodociągowo-kanalizacyjnej realizuje spółka komunalna WOKAMID Sp. z o.o. Na terenie gminy funkcjonują oczyszczalnie ścieków zlokalizowane w miejscowościach Przytoczna, Rokitno i Wierzbno.

Miejscowość Lubikowo jest wyposażona w sieć wodociągową i kanalizację sanitarną. W materiałach gminnych Lubikowo wskazywane jest jako miejscowość objęta zbiorczym systemem kanalizacyjnym. Infrastruktura ta jest sukcesywnie rozbudowywana; w 2024 r. prowadzona była procedura dotycząca budowy kolejnego odcinka kanalizacji grawitacyjnej oraz sieci wodociągowej rozdzielczej w obrębie Lubikowo.

Obszar objęty opracowaniem jest obecnie niezabudowany, w związku z czym w jego granicach nie występują stałe źródła ścieków bytowych związane z użytkowaniem zabudowy.

Gospodarka odpadami komunalnymi na terenie gminy prowadzona jest w ramach zorganizowanego gminnego systemu obejmującego odbiór odpadów zmieszanych oraz selektywnie zbieranych frakcji odpadów. Na terenie Przytocznej, przy ul. Dworcowej 8, funkcjonuje Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), do którego mieszkańcy gminy mogą przekazywać m.in. odpady wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, baterie i akumulatory, zużyte opony, odpady budowlane i rozbiórkowe, przeterminowane leki i chemikalia oraz inne odpady problemowe.

2.1.10. Antropopresja i geozagrożenia

W granicach planu nie występują istotne stałe źródła antropopresji związane z istniejącą zabudową, ponieważ teren jest niezabudowany. W jego bezpośrednim otoczeniu presję tworzą droga powiatowa nr 1327F, istniejąca i rozwijająca się zabudowa, funkcje turystyczno-rekreacyjne Folwarku „Amalia" oraz infrastruktura techniczna. Nie występują natomiast obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2.1.11. Krajobrazy priorytetowe

Zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Lubuskiego obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego.

Najbliższym zidentyfikowanym krajobrazem priorytetowym jest „Obszar wiejski Szarcz – Wierzbno", oznaczony kodem 08-315.51-27, położony po południowo-wschodniej stronie Jeziora Lubikowskiego, m.in. w rejonie Dziubielewa. Krajobraz ten zajmuje powierzchnię około 2340,5 ha i został zaliczony do krajobrazów wiejskich z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości. Jego kwalifikacji jako krajobrazu priorytetowego dokonano na podstawie kryterium eksperckiego.

2.2. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Obszar opracowania jest obecnie niezabudowany i nieużytkowany rolniczo. Ma charakter terenu otwartego, częściowo porośniętego roślinnością spontaniczną, z udziałem roślinności zielnej oraz lokalnie pojawiających się zakrzewień i zadrzewień sukcesyjnych. W jego otoczeniu występują zarówno tereny niezabudowane, jak i istniejąca oraz rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa i turystyczno-rekreacyjna.

W przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu na analizowanym obszarze nadal obowiązywałyby ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2006 r., zgodnie z którym teren przeznaczony jest pod funkcję rolną R. Obowiązujący plan dopuszcza zabudowę zagrodową wyłącznie dla gospodarstw spełniających określone warunki powierzchniowe, co w istotny sposób ogranicza możliwości inwestycyjnego zagospodarowania terenu.

W krótkiej perspektywie najbardziej prawdopodobne jest utrzymanie obecnego sposobu użytkowania. W przypadku dalszego braku użytkowania rolniczego następowałaby sukcesja roślinności, prowadząca do stopniowego zwiększania udziału roślinności wysokiej, zakrzewień i młodych zadrzewień. Proces ten sprzyjałby utrzymaniu powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowaniu aktualnych warunków infiltracji i retencji wód opadowych.

Alternatywnie możliwe byłoby ponowne podjęcie użytkowania rolniczego, zgodnie z obowiązującym przeznaczeniem terenu. Należy jednak zauważyć, że w bezpośrednim otoczeniu analizowanego obszaru rozwija się zabudowa mieszkaniowa oraz funkcje turystyczno-rekreacyjne. Intensywniejsze użytkowanie rolnicze mogłoby zatem prowadzić do lokalnych konfliktów funkcjonalnych, związanych m.in. z pracą maszyn rolniczych, okresową emisją hałasu i pyłu, stosowaniem nawozów i środków ochrony roślin oraz innymi typowymi uciążliwościami działalności rolniczej. Z tego względu powrót do intensywnego użytkowania rolniczego należy uznać za scenariusz możliwy formalnie, lecz mniej prawdopodobny w kontekście postępującego zagospodarowania mieszkaniowego i rekreacyjnego otoczenia.

Brak realizacji projektowanego planu oznaczałby zatem przede wszystkim zachowanie obecnego rolnego przeznaczenia terenu i brak możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej lub rekreacji indywidualnej na zasadach określonych w analizowanym projekcie. Nie przewiduje się w takim wariancie istotnych negatywnych zmian stanu środowiska. Przy

utrzymaniu obecnego braku użytkowania najbardziej zauważalnym procesem byłaby dalsza sukcesja roślinności i stopniowa zmiana charakteru części terenu z otwartego na bardziej zakrzewiony i zadrzewiony.

2.3. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Stan środowiska na obszarze pozostającym pod potencjalnym oddziaływaniem projektowanego dokumentu odpowiada warunkom opisanym w charakterystyce poszczególnych komponentów środowiska w punkcie 2.1. Potencjalna strefa oddziaływania obejmuje przede wszystkim obszar objęty planem oraz jego bezpośrednie otoczenie.

Obszar opracowania ma obecnie charakter niezabudowanego terenu porolnego, zdominowanego przez roślinność zielną i spontaniczną. W bezpośrednim otoczeniu występują zarówno tereny otwarte i leśne, jak i zabudowa mieszkaniowa oraz turystyczno-rekreacyjna. Od strony północno-zachodniej teren sąsiaduje z drogą powiatową nr 1327F i kompleksem leśnym położonym po jej przeciwnej stronie, od południowego zachodu z kompleksem Folwark „Amalia", od wschodu z zabudową osiedla Lubikówko, natomiast od południowego wschodu z niezabudowanym terenem działki nr 548/75. W szerszym otoczeniu istotnym elementem środowiska jest Jezioro Lubikowskie.

Szczególnym uwarunkowaniem analizowanego obszaru jest jego położenie w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. W niewielkiej odległości od granic opracowania znajdują się ponadto obszary Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry" PLB080005 oraz „Rynna Jezior Obrzańskich" PLH080002, obejmujące m.in. Jezioro Lubikowskie i związane z nim siedliska wodne i przybrzeżne.

Do elementów środowiska najbardziej wrażliwych na potencjalne przekształcenia należy zaliczyć powierzchnię ziemi i gleby, warunki infiltracji i retencji wód, szatę roślinną, lokalne powiązania przyrodnicze oraz krajobraz. Znaczenie mają również warunki akustyczne związane z istniejącą drogą powiatową i rozwijającym się zagospodarowaniem mieszkaniowym i rekreacyjnym w otoczeniu.

2.4. 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

Na obszarze objętym opracowaniem oraz w jego bezpośrednim otoczeniu występują uwarunkowania środowiskowe wymagające szczególnego uwzględnienia. Wynikają one przede wszystkim z położenia całego terenu w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, bliskiego sąsiedztwa obszarów Natura 2000, położenia w zlewni Jeziora Lubikowskiego oraz postępującej presji osadniczej i rekreacyjnej w jego otoczeniu.

Do najważniejszych problemów i uwarunkowań należą:

- **Położenie w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.** Cały obszar opracowania znajduje się w granicach parku krajobrazowego, którego cele ochrony obejmują m.in. zachowanie charakterystycznego krajobrazu pojeziernego, różnorodności pokrywy glebowej, zasobów i jakości wód, siedlisk przyrodniczych, powiązań ekologicznych oraz walorów krajobrazowych. Szczególnego znaczenia nabiera zatem zachowanie zgodności przekształceń przestrzennych z ustaleniami planu ochrony Parku.
- **Bliskie sąsiedztwo obszarów Natura 2000.** W odległości około 0,12 km od granic opracowania znajdują się obszary „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry" PLB080005 oraz „Rynna Jezior Obrzańskich" PLH080002. Do istotnych presji wskazywanych dla tych obszarów należą m.in. zanieczyszczenie wód powierzchniowych, rekreacja i infrastruktura rekreacyjna,

antropogeniczne zmiany stosunków wodnych, sukcesja siedlisk otwartych oraz występowanie gatunków inwazyjnych. Szczególnie wrażliwe są ekosystemy wodne i przybrzeżne oraz związane z nimi gatunki ptaków, płazów i ssaków.

- **Niekorzystny ogólny stan JCWP Lubikowskie.** Stan ekologiczny Jeziora Lubikowskiego oceniono jako dobry, jednak stan chemiczny pozostaje poniżej dobrego, przez co ogólny stan JCWP określono jako zły. Jednolita część wód jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Jako istotne źródło presji chemicznej wskazano rozwój terenów zurbanizowanych, w tym transport, turystykę i odpływ z terenów zurbanizowanych.
- **Presja urbanizacyjna i rekreacyjna w otoczeniu Jeziora Lubikowskiego.** Teren opracowania znajduje się w obszarze, w którym w ostatnich latach rozwijają się funkcje mieszkaniowe i turystyczne. W bezpośrednim otoczeniu występuje zabudowa osiedla Lubikówko, kompleks Folwark „Amalia", teren działki nr 548/75 przewidziany do dalszego zagospodarowania oraz tereny po przeciwnej stronie drogi powiatowej nr 1327F, dla których wydawano decyzje o warunkach zabudowy. Powoduje to stopniową zmianę charakteru północnego otoczenia Jeziora Lubikowskiego z rolniczego i otwartego na osadniczo-rekreacyjny.
- **Podatność środowiska gruntowo-wodnego na zmiany sposobu użytkowania.** W granicach opracowania dominują przepuszczalne utwory piaszczyste i piaszczysto-żwirowe, sprzyjające infiltracji wód opadowych. Jednocześnie zwiększa to możliwość migracji zanieczyszczeń z powierzchni terenu do głębszych warstw gruntu. Znaczenie ma również położenie terenu w bezpośredniej zlewni Jeziora Lubikowskiego.
- **Możliwość ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej i postępu sukcesji.** Obszar jest obecnie niezabudowany i porośnięty roślinnością spontaniczną. Teren pełni lokalne funkcje biologiczne, retencyjne i krajobrazowe. Jednocześnie brak użytkowania rolniczego powoduje postępującą sukcesję roślinności, prowadzącą do stopniowej zmiany charakteru terenu otwartego.
- **Uwarunkowania krajobrazowe.** Obszar znajduje się w obrębie krajobrazu chronionego poprzez Pszczewski Park Krajobrazowy i pozostaje w bezpośrednim związku przestrzennym z Jeziorem Lubikowskim, kompleksem leśnym po północno-zachodniej stronie drogi oraz istniejącą zabudową Lubikówka i Folwarku „Amalia". Postępujące zagospodarowanie otoczenia jeziora prowadzi do stopniowego ograniczania udziału terenów otwartych i zmiany struktury krajobrazu.
- **Bliskie sąsiedztwo ponadlokalnych powiązań ekologicznych.** W pobliżu analizowanego terenu przebiega korytarz ekologiczny „Lasy zachodniej Wielkopolski". Istotne lokalnie są również powiązania między kompleksami leśnymi, strefą przybrzeżną Jeziora Lubikowskiego i pozostałymi terenami niezabudowanymi. Droga powiatowa nr 1327F oraz istniejąca zabudowa stanowią już elementy ograniczające ciągłość tych powiązań.

2.5. 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

Cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikają przede wszystkim z regulacji dotyczących ochrony różnorodności biologicznej, siedlisk i gatunków, ochrony zasobów wodnych, ochrony powierzchni ziemi, ograniczania emisji zanieczyszczeń oraz ochrony krajobrazu i warunków życia ludzi.

Na poziomie międzynarodowym podstawowe znaczenie mają cele wynikające z Konwencji o różnorodności biologicznej, obejmujące ochronę różnorodności biologicznej oraz trwałe użytkowanie jej elementów. Na poziomie Unii Europejskiej istotne są w szczególności cele wynikające z dyrektywy siedliskowej i dyrektywy ptasiej, dotyczące zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotami ochrony obszarów Natura 2000, a także z Ramowej Dyrektywy Wodnej, której zasadniczym celem jest osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód oraz zapobieganie pogarszaniu ich stanu.

W warunkach krajowych cele te realizowane są przede wszystkim poprzez przepisy dotyczące ochrony przyrody, ochrony środowiska i gospodarki wodnej. Szczególne znaczenie dla analizowanego terenu mają regulacje dotyczące Pszczewskiego Parku Krajobrazowego oraz ustalenia jego planu ochrony. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Parku, natomiast w niewielkiej odległości znajdują się obszary Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry" PLB080005 oraz „Rynna Jezior Obrzańskich" PLH080002.

Cele ochrony przyrody uwzględniono w projekcie planu m.in. poprzez wskazanie położenia całego obszaru w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego i obowiązku stosowania przepisów odrębnych, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz określenie wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej, natomiast dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 80%.

Istotnym celem środowiskowym jest ochrona wód powierzchniowych i podziemnych. Ma to szczególne znaczenie ze względu na położenie terenu w zlewni Jeziora Lubikowskiego, którego JCWP charakteryzuje się dobrym stanem ekologicznym, lecz stanem chemicznym poniżej dobrego i złym stanem ogólnym oraz jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków bytowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza jego granicami. Wody opadowe i roztopowe mają być retencjonowane, infiltrowane lub zagospodarowywane powierzchniowo w granicach nieruchomości, przy dopuszczeniu ich odprowadzania kanalizacją deszczową. Rozwiązania te sprzyjają ograniczaniu odpływu powierzchniowego oraz zachowaniu lokalnej retencji.

W zakresie ochrony wód podziemnych istotne jest położenie obszaru w granicach JCWPd nr 41 (PLGW600041), której stan chemiczny i ilościowy oceniono jako dobry, a jednostkę uznano za niezagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Podstawowym celem pozostaje zatem niedopuszczenie do pogorszenia aktualnego stanu tych wód.

Cele dotyczące ochrony krajobrazu uwzględniono poprzez określenie parametrów i formy projektowanej zabudowy, w tym maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych i letniskowych wynoszącej 10 m, stosowanie dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci 35–45° i pokryciu w tonacji czerwonej oraz określenie maksymalnych szerokości elewacji. Ustalenia te nawiązują do zasad kształtowania zabudowy określonych w planie ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

W zakresie ochrony jakości powietrza i ograniczania emisji projekt planu dopuszcza zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych. W zakresie ochrony przed hałasem teren MN-ML zakwalifikowano jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego obowiązują właściwe standardy akustyczne.

Projekt planu oceniono również w odniesieniu do zasad zrównoważonego rozwoju. Przyjęte rozwiązania łączą możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej z ograniczeniem intensywności zagospodarowania, ochroną wód i krajobrazu oraz zachowaniem wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Nowa zabudowa pozostaje w bezpośrednim związku przestrzennym z istniejącą i rozwijającą się zabudową Lubikówka, Folwarkiem „Amalia" oraz istniejącym układem

drogowym, a więc nie tworzy odrębnej, izolowanej enklawy osadniczej. W ocenie uwzględniono również kierunkowe wskazania opracowania ekofizjograficznego dotyczące ochrony zasobów środowiska i ograniczania presji przestrzennej. W rezultacie nie stwierdzono sprzeczności ustaleń planu z podstawowymi zasadami zrównoważonego rozwoju w zakresie adekwatnym do skali i przedmiotu planu.

2.6. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów

Europejska sieć ochrony przyrody Natura 2000 ma na celu ochronę:

- ekosystemów – poprzez ochronę siedlisk przyrodniczych,
- gatunków roślin,
- gatunków zwierząt (szczególnie ptaków).

Zbiorcze zestawienie potencjalnych oddziaływań projektowanego zagospodarowania na sąsiednie obszary sieci Natura 2000 zestawiono w tabeli 2.

Tab. 2. Zestawienie oddziaływań środowiskowych planowanych zapisów MPZP na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000

ELEMENTY ŚRODOWISKA OBJĘTE ODDZIAŁYWANIEM	RODZAJ ODDZIAŁYWANIA											
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	Skumulowane z urbanizacją	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	pozytywne	negatywne
Siedliska przyrodnicze PLH080002	0	0/–	0/–	0/–	–	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–	0	0/–
Gatunki zwierząt i ich siedliska PLH080002	0	0/–	0/–	0/–	–	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–	0	0/–
Ptaki i ich siedliska PLB080005	0	0/–	0/–	–	–	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–	0	0/–
Integralność i spójność obszarów Natura 2000	0	0/–	0/–	0/–	0/–	0	0/–	0/–	0	0	0	0/–

Skala oddziaływań: „0" brak oddziaływania; „0/–„ możliwe oddziaływanie negatywne, ale o małej skali, niepowodujące znaczących negatywnych skutków; „–„ przewidywane negatywne oddziaływanie; „+" oddziaływanie pozytywne.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest poza granicami obszarów Natura 2000. W jego bliskim sąsiedztwie, w odległości około 0,12 km, znajdują się jednak dwa obszary sieci Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry" PLB080005 oraz specjalny obszar ochrony siedlisk „Rynna Jezior Obrzańskich" PLH080002.

Obszary te obejmują m.in. Jezioro Lubikowskie wraz z powiązanymi siedliskami wodnymi i przybrzeżnymi.

Obszar „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry" PLB080005 został wyznaczony przede wszystkim w celu ochrony populacji ptaków związanych ze środowiskiem wodnym, podmokłym i leśnym, w tym m.in. bąka, bączka, podgorzałki, kani czarnej, błotniaka stawowego, rybołowa, gągoła, gęgawy, czapli siwej, perkoza dwuczubego, kormorana, krzyżówki i łyski. Do najważniejszych presji występujących w obrębie obszaru należą m.in. rekreacja i infrastruktura rekreacyjna, zanieczyszczenie wód powierzchniowych oraz występowanie gatunków inwazyjnych.

Obszar „Rynna Jezior Obrzańskich" PLH080002 chroni m.in. naturalne jeziora eutroficzne i jeziora ramienicowe, torfowiska przejściowe, łąki zmiennowilgotne i lasy łęgowe oraz gatunki związane z siedliskami wodnymi i wodno-błotnymi, w tym kumaka nizinnego, traszkę grzebieniastą, bobra europejskiego, wydrę i kozę. Do istotnych zagrożeń dla przedmiotów ochrony zalicza się w szczególności zmiany stosunków wodnych, pogorszenie jakości wód, presję rekreacyjną, sukcesję siedlisk otwartych oraz lokalnie przekształcenia zbiorników i ich stref brzegowych.

Projekt planu nie powoduje bezpośredniego zajęcia powierzchni któregokolwiek z obszarów Natura 2000. Nie nastąpi zatem bezpośrednia utrata ani fragmentacja siedlisk przyrodniczych położonych w ich granicach. W dostępnych materiałach nie wykazano również występowania w granicach obszaru planu siedlisk przyrodniczych stanowiących przedmioty ochrony obszaru PLH080002. Brak szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej nie pozwala jednak na całkowite wykluczenie wykorzystywania analizowanego terenu przez poszczególne gatunki zwierząt, zwłaszcza ptaki przemieszczające się pomiędzy jeziorem, terenami otwartymi i kompleksami leśnymi.

Projekt planu przewiduje przede wszystkim zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej, a także teren drogi dojazdowej i komunikacji rowerowej. Nie przewiduje funkcji przemysłowych, magazynowych ani innych intensywnych funkcji gospodarczych. Plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Potencjalne oddziaływania na obszary Natura 2000 mogą mieć przede wszystkim charakter pośredni. Najistotniejszą potencjalną drogą oddziaływania pozostaje środowisko wodne. Teren opracowania znajduje się w zlewni Jeziora Lubikowskiego, a przepuszczalne utwory piaszczyste sprzyjają infiltracji wód. Ewentualne niewłaściwe gospodarowanie ściekami lub wodami opadowymi mogłoby prowadzić do migracji zanieczyszczeń i pośrednio oddziaływać na wody jeziora, które stanowią istotny element obu obszarów Natura 2000. Znaczenie tego zagadnienia zwiększa fakt, że JCWP Lubikowskie charakteryzuje się złym stanem ogólnym i stanem chemicznym poniżej dobrego oraz jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Ryzyko to ograniczają ustalenia projektu planu przewidujące odprowadzanie ścieków bytowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych przede wszystkim poprzez ich retencjonowanie, infiltrację lub zagospodarowanie powierzchniowe w granicach nieruchomości. Duży minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 80% dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – ogranicza skalę potencjalnego uszczelnienia powierzchni.

Drugą potencjalną drogą oddziaływania jest wzrost antropopresji związany ze zwiększeniem liczby mieszkańców i użytkowników terenów położonych w sąsiedztwie Jeziora Lubikowskiego. Może on prowadzić do zwiększenia częstotliwości korzystania z terenów rekreacyjnych i strefy brzegowej jeziora, a tym samym do wzrostu presji związanej z obecnością ludzi, hałasem, oświetleniem oraz penetracją siedlisk. Ma to znaczenie szczególnie w odniesieniu do obszaru PLB080005, którego

przedmiotami ochrony są ptaki wodne i wodno-błotne, oraz do siedlisk i gatunków związanych ze strefą wodną i przybrzeżną obszaru PLH080002.

Oddziaływania związane z hałasem i emisją światła będą miały przede wszystkim zasięg lokalny. Największe natężenie może występować w okresie realizacji zabudowy, kiedy okresowo pojawi się hałas maszyn budowlanych, ruch pojazdów oraz zwiększone zapylenie. Oddziaływania te będą krótkoterminowe i chwilowe. Po zakończeniu prac ich natężenie ulegnie istotnemu ograniczeniu. W okresie użytkowania zabudowy źródłem oddziaływań pozostanie przede wszystkim ruch samochodowy, aktywność mieszkańców i użytkowników oraz oświetlenie zabudowy.

Trwałym oddziaływaniem będzie przekształcenie części terenu otwartego w teren zabudowany, ograniczenie powierzchni zajętej obecnie przez roślinność spontaniczną oraz zwiększenie udziału powierzchni zabudowanych i utwardzonych. Zmiany te wystąpią jednak poza granicami obszarów Natura 2000 i nie będą powodowały bezpośredniej fragmentacji ich siedlisk. Zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej ograniczy skalę tych przekształceń.

Istotnego uwzględnienia wymagają oddziaływania skumulowane. Projektowane zagospodarowanie stanowi element szerszego procesu rozwoju zabudowy w północnym otoczeniu Jeziora Lubikowskiego. W bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonują osiedle Lubikówko i Folwark „Amalia", na działce nr 548/75 planowane jest dalsze zagospodarowanie mieszkaniowe lub turystyczne, natomiast po przeciwnej stronie drogi powiatowej nr 1327F przewidywany jest dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej. Łącznie procesy te mogą powodować stopniowy wzrost liczby użytkowników terenów nadjeziornych, ruchu komunikacyjnego, emisji światła, powierzchni uszczelnionych oraz presji rekreacyjnej na Jezioro Lubikowskie i jego strefę brzegową.

Oddziaływania skumulowane mają zatem większe znaczenie niż oddziaływanie pojedynczej inwestycji realizowanej w granicach analizowanego planu. Jednocześnie charakter projektowanego przeznaczenia, niewielka powierzchnia planu, brak bezpośredniej ingerencji w granice obszarów Natura 2000, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz rozwiązania dotyczące gospodarki ściekowej i wód opadowych ograniczają możliwość wystąpienia oddziaływań o skali prowadzącej do naruszenia integralności tych obszarów.

Na podstawie przeprowadzonej analizy nie przewiduje się, aby realizacja ustaleń planu powodowała znaczące negatywne oddziaływanie na cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry" PLB080005 oraz „Rynna Jezior Obrzańskich" PLH080002 ani na ich integralność. Potencjalne oddziaływania będą miały głównie charakter pośredni, lokalny i ograniczony przestrzennie. Szczególnego znaczenia wymaga jednak zachowanie właściwej gospodarki wodno-ściekowej oraz niedopuszczanie do wzrostu presji na strefę brzegową Jeziora Lubikowskiego.

2.7. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, skumulowane z innymi przypadkami urbanizacji w tym obszarze, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na poszczególne elementy środowiska

Zestawienia prognoz oddziaływań środowiskowych dla projektu zmiany zawiera tab. 3. W obszarze objętym planem nie występują:

- krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- tereny górnicze;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- obszary osuwania się mas ziemnych;

- krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;
- udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;
- obiekty gazowego systemu przesyłowego;
- chronione grunty rolne i leśne wymagające zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

Tabela 3. Zestawienie oddziaływań środowiskowych dla obszaru objętego Prognozą

ELEMENTY ŚRODOWISKA OBJĘTE ODDZIAŁYWANIEM	RODZAJ ODDZIAŁYWANIA											
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	Skumulowane z urbanizacją	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	pozytywne	negatywne
Różnorodność biologiczna, rośliny, zwierzęta i siedliska przyrodnicze	+	+	0/+	+	+	+	0/+	+	+	+	0	+
Ludzie	+	+	0/+	+	+	+	0/+	+	+	+	+	+
Wody powierzchniowe i podziemne	0/+	+	+	+	+	0/+	0/+	+	0/+	0/+	0	+
Powietrze	+	0/+	0/+	+	+	+	0/+	+	0/+	+	0	+
Powierzchnia ziemi	+	0/+	0/+	+	+	+	0/+	+	+	+	0	+
Krajobraz	+	0/+	0/+	+	+	+	+	+	+	+	0/+	+
Klimat	0/+	+	+	+	+	0/+	0/+	+	+	0/+	0	+
Zasoby naturalne	0/+	0/+	0	0/+	0/+	0/+	0/+	0/+	0/+	0	0	0/+
Zabytki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dobra materialne	+	+	0/+	+	+	+	0/+	+	+	+	+	0/+
Zależności pomiędzy w/w	+	+	+	+	+	+	0/+	+	+	+	0/+	+

Skala oddziaływań: „+" oddziaływanie występuje, „0/+" możliwe, słabe albo zależne od sposobu realizacji, „0" brak przewidywanego oddziaływania,

2.7.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną i siedliska przyrodnicze

Obszar objęty planem stanowią przede wszystkim odłogowane grunty porolne. Dominują powierzchnie porośnięte roślinnością trawiastą i zielną, miejscami z rozwijającymi się zakrzewieniami oraz młodymi zadrzewieniami sukcesyjnymi. Roślinność ma charakter wtórny i jest typowa dla terenów, na których zaprzestano użytkowania rolniczego.

W granicach opracowania nie występują siedliska przyrodnicze o znaczeniu wspólnotowym ani inne siedliska o wysokiej wartości przyrodniczej. Nie występują również zbiorniki wodne, cieki, ani siedliska podmokłe. Wartość przyrodnicza terenu jest ogólnie niska i wynika przede wszystkim z jego niezabudowanego charakteru oraz obecności spontanicznej roślinności. Nieco większe znaczenie mają lokalne strefy ekotonowe. Takie miejsca są bardziej zróżnicowane strukturalnie niż pozostała część terenu i mogą być wykorzystywane przez pospolite gatunki ptaków, bezkręgowców i drobnych ssaków

jako miejsca żerowania, schronienia lub przemieszczania się. Ich znaczenie pozostaje jednak wyłącznie lokalne.

Realizacja ustaleń planu spowoduje częściowe przekształcenie tej struktury. Część terenów otwartych oraz fragmenty zakrzewień i młodych zadrzewień zostaną zajęte przez zabudowę mieszkaniową oraz drogi dojazdowe. W miejscach trwałego zainwestowania nastąpi usunięcie istniejącej roślinności i ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej. Oddziaływanie to będzie miało charakter bezpośredni i trwały, ale pozostanie ograniczone przestrzennie. Nie wiąże się ono z likwidacją siedlisk cennych przyrodniczo ani z utratą siedlisk o znaczeniu ponadlokalnym. Najbardziej zauważalna będzie zmiana charakteru terenu z porolnego i sukcesyjnego na teren częściowo zabudowany, z zielenią towarzyszącą zabudowie.

W okresie realizacji inwestycji wystąpią również oddziaływania krótkotrwałe, związane z robotami ziemnymi, ruchem maszyn, hałasem, zapyleniem i czasowym płoszeniem zwierząt. Po zakończeniu prac większość tych oddziaływań ustąpi. Trwałym skutkiem pozostanie natomiast zmniejszenie powierzchni zajmowanej obecnie przez spontaniczną roślinność. Skala przekształceń będzie ograniczona przez wysoki wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi on co najmniej 70% powierzchni działki, natomiast dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 80%.

W przypadku fauny oddziaływanie będzie dotyczyło przede wszystkim pospolitych gatunków związanych z terenami otwartymi, zakrzewieniami i młodymi zadrzewieniami. Część powierzchni żerowiskowych i schronień zostanie utracona, jednak w otoczeniu nadal występują rozległe tereny niezabudowane, zadrzewione i leśne. Z tego względu nie przewiduje się istotnego pogorszenia warunków funkcjonowania lokalnych populacji zwierząt.

Dla ograniczenia niepotrzebnych strat przyrodniczych zasadne jest zachowanie możliwie dużej części zadrzewień i zakrzewień, szczególnie na obrzeżach terenu, oraz ograniczenie ich usuwania do miejsc faktycznie przeznaczonych pod zabudowę i infrastrukturę. Przy kształtowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie korzystne będzie stosowanie gatunków rodzimych i unikanie gatunków obcych o charakterze ekspansywnym.

Całościowo wpływ realizacji planu na różnorodność biologiczną należy ocenić jako negatywny, ale lokalny i niewielki.

2.7.2. Oddziaływanie na ludzi

Realizacja ustaleń planu będzie oddziaływać na ludzi przede wszystkim poprzez zmianę sposobu zagospodarowania obecnie niezabudowanego terenu porolnego. Plan umożliwia rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, a także realizację drogi dojazdowej i ciągu komunikacji rowerowej. Nie przewiduje funkcji przemysłowych, magazynowych ani innych rodzajów działalności mogących powodować znaczne uciążliwości dla otoczenia.

Najbardziej odczuwalne oddziaływania wystąpią w okresie realizacji zabudowy. Roboty ziemne i budowlane, transport materiałów oraz praca maszyn będą powodowały okresowy wzrost hałasu, zapylenia i emisji spalin. Uciążliwości te mogą być odczuwane przede wszystkim przez mieszkańców osiedla Lubikówko oraz użytkowników Folwarku „Amalia”. Będą jednak ograniczone do czasu prowadzenia poszczególnych prac i nie będą miały charakteru stałego.

Po zagospodarowaniu terenu podstawowym źródłem dodatkowych oddziaływań stanie się ruch samochodowy związany z obsługą nowej zabudowy. Jego wzrost będzie trwały, ale ze względu na mieszkaniowy i rekreacyjny charakter planowanych funkcji nie należy oczekiwać natężenia porównywalnego z terenami usługowymi czy produkcyjnymi. Lokalnie może natomiast wzrosnąć częstotliwość przejazdów na drodze powiatowej nr 1327F i drogach obsługujących Lubikówko, szczególnie w okresie letnim.

Projektowany teren MN-ML objęty jest ochroną akustyczną właściwą dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Istniejący klimat akustyczny kształtowany jest głównie przez ruch na drodze powiatowej nr 1327F oraz lokalny ruch związany z zabudową mieszkaniową i funkcjami rekreacyjnymi. Realizacja planu zwiększy liczbę użytkowników tego obszaru, ale nie wprowadzi nowych, istotnych źródeł stałego hałasu. Nie przewiduje się również istotnego pogorszenia jakości powietrza. W okresie budowy wystąpi czasowa emisja spalin i pyłu, natomiast w okresie użytkowania źródłem emisji będą przede wszystkim pojazdy oraz indywidualne źródła ciepła. Skala zabudowy jest jednak niewielka, a plan dopuszcza wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

Istotne znaczenie dla warunków sanitarnych ma przewidziane zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Ogranicza to ryzyko pogorszenia jakości środowiska gruntowo-wodnego, a pośrednio także warunków życia mieszkańców. Odpady mają być czasowo gromadzone w granicach poszczególnych działek, a następnie odbierane w ramach gminnego systemu gospodarowania odpadami.

Zmiana sposobu zagospodarowania będzie wyraźna również w odbiorze przestrzennym. Obecnie teren stanowi niezabudowaną przestrzeń pomiędzy istniejącą zabudową Lubikówka, Folwarkiem „Amalia" i terenami przeznaczanymi pod dalszy rozwój zabudowy. Po realizacji planu stanie się częścią rozwijającej się struktury osadniczej. Parametry zabudowy – w tym maksymalna wysokość 10 m, ograniczona powierzchnia zabudowy oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej – ograniczają jednak jej intensywność.

Dla przyszłych użytkowników pozytywnym skutkiem będzie możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej na terenie posiadającym dostęp do infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego. Wyznaczenie terenu komunikacji rowerowej może również poprawić lokalne warunki przemieszczania się bez użycia samochodu.

Oddziaływanie planu na ludzi należy zatem ocenić jako lokalne i umiarkowane. Negatywne oddziaływania będą najsilniejsze w okresie realizacji inwestycji i będą miały przede wszystkim charakter czasowy. W okresie użytkowania mogą utrzymywać się lokalne oddziaływania związane ze wzrostem ruchu i zwiększeniem intensywności użytkowania terenu, jednak charakter dopuszczonych funkcji nie wskazuje na możliwość wystąpienia znaczących negatywnych skutków dla zdrowia lub warunków życia ludzi.

W odniesieniu do wymagań ochrony zdrowia i warunków życia ludzi możliwe uciążliwości można skutecznie ograniczać przede wszystkim przez właściwą organizację robót budowlanych, utrzymywanie sprawności technicznej maszyn i pojazdów, ograniczanie wtórnego pylenia, prowadzenie najbardziej hałaśliwych prac w porze dziennej w zakresie możliwym organizacyjnie oraz utrzymanie bezpiecznej i sprawnej obsługi komunikacyjnej. W fazie użytkowania podstawowe znaczenie mają: dotrzymanie standardów akustycznych dla terenu MN-ML, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz prawidłowe gospodarowanie odpadami. Przy zastosowaniu tych rozwiązań zidentyfikowane oddziaływania nie powinny powodować istotnego ryzyka dla zdrowia ludzi.

2.7.3. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne

Teren objęty opracowaniem znajduje się w bezpośredniej zlewni Jeziora Lubikowskiego, dlatego sposób zagospodarowania wód opadowych oraz gospodarka ściekowa mają znaczenie nie tylko lokalne, lecz również dla ochrony wód jeziora. Warunki gruntowe sprzyjają infiltracji wód opadowych. Występują tu grunty piaszczyste, a użytkowanie terenu jest obecnie ekstensywne i nie powoduje istotnego uszczelnienia powierzchni, a głębokość zalegania zwierciadła wód podziemnych to ok. 1–2 m p.p.t.

Realizacja planu spowoduje częściowe zwiększenie powierzchni zabudowanych i utwardzonych. Dotyczyć to będzie przede wszystkim budynków, dojazdów i terenu drogi KDD. W miejscach tych infiltracja wód opadowych zostanie ograniczona, a odpływ powierzchniowy może się zwiększyć. Skala zmian będzie nieduża, z uwagi na wymagane zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej, a dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 80%.

W czasie prowadzenia robót budowlanych możliwe są krótkotrwałe zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego. Mogą być związane z pracą maszyn, wykonywaniem wykopów, czasowym magazynowaniem materiałów oraz przypadkowym wyciekiem paliwa lub innych substancji eksploatacyjnych. Przy prawidłowej organizacji robót będą to oddziaływania lokalne i incydentalne.

W okresie użytkowania zabudowy najważniejsze znaczenie będzie miała gospodarka ściekowa. Projekt planu przewiduje odprowadzanie ścieków bytowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza jego granicami. Ogranicza to możliwość przedostawania się zanieczyszczeń bytowych do gruntu i wód podziemnych, a pośrednio również do Jeziora Lubikowskiego, co ogranicza ryzyko pogorszenia stanu wód powierzchniowych i podziemnych.

Plan przyjmuje również rozwiązania sprzyjające lokalnemu zatrzymywaniu wód opadowych i roztopowych. Ustala ich retencjonowanie, odprowadzanie do gruntu lub powierzchniowe zagospodarowanie w granicach własnej działki budowlanej, a dodatkowo dopuszcza odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej. Przy wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej pozwala to ograniczyć wzrost odpływu powierzchniowego i zachować znaczną część obecnych warunków infiltracji.

Szczególnego znaczenia nabiera położenie obszaru w zlewni JCWP jeziornej Lubikowskie. Jednolita część wód ma dobry stan ekologiczny, natomiast jej stan chemiczny oceniono jako poniżej dobrego, co skutkuje złym stanem ogólnym. JCWP jest również zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Wśród rozpoznanych presji wskazywana jest m.in. presja związana z zabudową, transportem, turystyką i spływem z terenów zurbanizowanych. Z tego względu istotne jest niedopuszczenie do zwiększenia dopływu zanieczyszczeń wraz ze ściekami lub wodami opadowymi.

Oddziaływanie planu na wody podziemne będzie miało przede wszystkim charakter pośredni. Obszar znajduje się w granicach JCWPd nr 41, której stan ilościowy i chemiczny oceniany jest jako dobry i która nie jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Realizacja zabudowy na powierzchni około 2 ha nie powinna powodować zmian o skali mogącej wpłynąć na stan tej części wód podziemnych. Lokalnie zmieni się natomiast bilans infiltracji w obrębie powierzchni zajętych przez budynki i utwardzenia.

Nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu realizacji planu na stan wód powierzchniowych ani podziemnych. Potencjalne oddziaływanie będzie niewielkie i lokalne i związane głównie ze wzrostem uszczelnienia powierzchni oraz ryzykiem pośredniego transportu zanieczyszczeń w kierunku Jeziora Lubikowskiego. Wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz zagospodarowanie wód opadowych przede wszystkim na terenie własnym istotnie ograniczają skalę tego oddziaływania.

2.7.4. Oddziaływanie na powietrze i klimat

W okresie realizacji zabudowy wystąpi czasowe pogorszenie jakości powietrza w bezpośrednim otoczeniu prowadzonych prac. Źródłem emisji będą przede wszystkim maszyny budowlane, pojazdy transportujące materiały oraz roboty ziemne powodujące wtórne pylenie. Oddziaływania te będą krótkotrwałe, rozproszone i ograniczone przestrzennie. Po zakończeniu prac budowlanych ustaną.

W fazie użytkowania terenu emisja do powietrza będzie związana głównie z ruchem samochodowym oraz ogrzewaniem budynków mieszkalnych i letniskowych. Ze względu na niewielką powierzchnię planu oraz brak funkcji przemysłowych, produkcyjnych i intensywnych usługowych nie przewiduje się powstania istotnych nowych źródeł emisji. Wzrost ruchu będzie dotyczył przede

wszystkim samochodów osobowych mieszkańców i użytkowników zabudowy rekreacyjnej, przy czym w przypadku tej ostatniej może wykazywać sezonowe zwiększenie w okresie letnim.

Projekt planu umożliwia zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru. Energia elektryczna może być dostarczana z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, również z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wiatrowych.

Realizacja planu będzie również wiązała się ze zmianą warunków mikroklimatycznych w obrębie części obecnie niezabudowanego terenu porolnego. W miejscach zajętych przez budynki, drogę i inne powierzchnie utwardzone zmniejszy się udział powierzchni czynnej biologicznie, wzrośnie nagrzewanie podłoża, a parowanie i infiltracja wód będą mniejsze niż w stanie obecnym. Zmiany te będą miały jednak charakter miejscowy. Ich skalę wyraźnie ograniczają parametry zagospodarowania przyjęte w planie. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 80% dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Tak wysoki udział powierzchni niezabudowanych pozwoli zachować znaczną część lokalnych funkcji mikroklimatycznych, związanych z parowaniem, retencją wody i ograniczaniem nagrzewania powierzchni.

Znaczenie ma również sposób gospodarowania wodami opadowymi. Plan zakłada przede wszystkim ich retencjonowanie, infiltrację do gruntu lub powierzchniowe zagospodarowanie w granicach działki budowlanej. Rozwiązania te, w połączeniu z wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej, ograniczają skutki uszczelnienia terenu i zwiększają jego odporność na okresy wysokich temperatur oraz niedoboru opadów.

W skali szerszej realizacja planu nie będzie miała mierzalnego wpływu na warunki klimatyczne. Powstanie zabudowy na powierzchni około 2 ha nie zmieni lokalnych stosunków klimatycznych w sposób wykraczający poza najbliższe otoczenie, a emisja gazów cieplarnianych związana z funkcjonowaniem nowej zabudowy i ruchem pojazdów będzie niewielka w skali gminy i regionu.

Oddziaływanie skumulowane może wynikać z dalszego rozwoju zabudowy w rejonie Lubikówka i północnego otoczenia Jeziora Lubikowskiego. Stopniowe zwiększanie powierzchni zabudowanych i liczby użytkowników tego obszaru będzie prowadziło do wzrostu ruchu samochodowego oraz lokalnego ograniczania powierzchni otwartych. W przypadku analizowanego planu udział w tym procesie będzie jednak niewielki ze względu na jego powierzchnię, ekstensywne parametry zabudowy i wysoki wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej.

W efekcie oddziaływanie na powietrze należy ocenić jako krótkotrwale negatywne w okresie budowy oraz niewielkie i lokalne w okresie użytkowania. W zakresie klimatu i mikroklimatu nastąpi trwałe, lecz ograniczone przestrzennie przekształcenie warunków lokalnych wynikające z wprowadzenia zabudowy i powierzchni utwardzonych. Nie przewiduje się znaczącego pogorszenia jakości powietrza ani istotnego wpływu na klimat w skali ponadlokalnej.

2.7.5. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi

Realizacja ustaleń planu spowoduje trwałe przekształcenie części obecnie niezabudowanego terenu porolnego. Zmiany będą związane przede wszystkim z lokalizacją budynków mieszkalnych lub letniskowych, wykonaniem dojazdów i powierzchni utwardzonych, budową drogi KDD, ciągu komunikacji rowerowej KPR oraz infrastruktury technicznej.

Największe przekształcenia wystąpią w fazie budowy. Obejmą zdjęcie części warstwy glebowej, wykonanie wykopów pod fundamenty i sieci, miejscową niwelację, przemieszczanie mas ziemnych oraz zagęszczanie gruntu przez sprzęt budowlany. W obrębie powierzchni przeznaczonych pod budynki i drogi zmiany te będą trwałe. Na pozostałej części terenu, po zakończeniu robót i uporządkowaniu działek, część powierzchni może ponownie pełnić funkcje biologicznie czynne.

Grunty występujące na analizowanym obszarze mają charakter piaszczysty i są stosunkowo przepuszczalne. Sprzyja to infiltracji wód, ale równocześnie powoduje, że powierzchnia ziemi jest podatna na przesuszenie, zagęszczanie oraz miejscowe naruszenie struktury w czasie prowadzenia robót.

Skala przekształcenia powierzchni będzie wyraźnie ograniczona przez parametry planowanej zabudowy. Powierzchnia biologicznie czynna będzie utrzymana na poziomie 70-80%, a maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 25% powierzchni działki. Nie przewiduje się więc intensywnego uszczelnienia terenu charakterystycznego dla zabudowy miejskiej, usługowej lub przemysłowej.

W okresie realizacji inwestycji może wystąpić również ryzyko miejscowego zanieczyszczenia gruntu w przypadku awarii sprzętu, wycieku paliwa lub niewłaściwego magazynowania materiałów budowlanych. Będą to zagrożenia incydentalne, możliwe do ograniczenia przez właściwą organizację placu budowy i stosowanie sprawnego technicznie sprzętu.

Po zakończeniu zabudowy trwałym skutkiem będzie zmniejszenie powierzchni gruntów pozostających w stanie zbliżonym do obecnego oraz zmiana ich sposobu użytkowania. Część powierzchni porolnej zostanie zastąpiona budynkami, drogami, dojazdami i innymi utwardzeniami. Jednocześnie duży udział powierzchni biologicznie czynnej pozwoli zachować znaczną część terenu niezabudowaną i ograniczy skalę zmian właściwości powierzchniowej warstwy gruntu.

W granicach planu nie występują tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin, obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Nie przewiduje się więc przekształceń powierzchni ziemi związanych z eksploatacją kopalin, ruchami masowymi czy procesami powodziowymi.

Dla ograniczenia niepotrzebnego naruszania powierzchni ziemi zasadne jest ograniczenie niwelacji terenu do minimum, wykorzystanie urodzajnej warstwy gleby zdjętej przed rozpoczęciem robót do późniejszego zagospodarowania działek oraz unikanie zagęszczania gruntu poza strefą bezpośrednich prac. Korzystne będzie również stosowanie nawierzchni przepuszczalnych tam, gdzie pozwala na to sposób użytkowania terenu.

Oddziaływanie na powierzchnię ziemi będzie zatem bezpośrednie, lokalne i trwałe w miejscach zabudowy oraz utwardzeń. W skali całego obszaru planu jego znaczenie będzie jednak ograniczone przez niski stopień intensywności zabudowy i wysoki wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej. Nie przewiduje się istotnych zmian rzeźby terenu ani oddziaływania o znaczeniu ponadlokalnym.

2.7.6. Oddziaływanie na krajobraz

Obszar objęty planem położony jest w krajobrazie wiejskim i rekreacyjnym północnego otoczenia Jeziora Lubikowskiego. Teren ma obecnie charakter otwarty, porolny i niezabudowany. Krajobraz nie ma więc charakteru naturalnego ani całkowicie niezurbanizowanego, lecz stanowi strefę przejściową pomiędzy zabudową, terenami otwartymi i lasami. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. Oznacza to, że sposób kształtowania nowej zabudowy powinien uwzględniać ochronę walorów krajobrazowych, ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz zachowanie możliwie harmonijnej relacji pomiędzy nowymi obiektami a istniejącym otoczeniem. W granicach planu nie występuje krajobraz priorytetowy wyznaczony w audycie krajobrazowym województwa lubuskiego. Najbliższy krajobraz priorytetowy „Obszar wiejski Szarcz – Wierzbno”, oznaczony kodem 08-315.51-27, położony jest po przeciwnej stronie Jeziora Lubikowskiego i nie sąsiaduje bezpośrednio z obszarem opracowania. Nie przewiduje się więc bezpośredniego oddziaływania ustaleń planu na jego cechy i wartości.

Realizacja planu spowoduje trwałą zmianę charakteru krajobrazu w jego granicach. Część obecnego terenu otwartego zostanie zajęta przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę letniskową i rekreacji indywidualnej, a także przez drogę dojazdową oraz ciąg komunikacji

rowerowej. Z punktu widzenia percepcji przestrzeni będzie to przejście od krajobrazu porolnego do krajobrazu zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej. Zmiana ta będzie zauważalna lokalnie, ale jej skala została ograniczona parametrami planu. Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i letniskowych wynosi 10 m, a budynków pomocniczych i wiat – 5,5 m. Dla zabudowy mieszkaniowej oraz letniskowej maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 25% powierzchni działki. Jednocześnie wymagane jest zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 80% dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Parametry te ograniczają możliwość powstania zwartej, intensywnej zabudowy i pozwalają zachować znaczny udział zieleni. Znaczenie dla odbioru krajobrazowego będzie miała również forma architektoniczna nowych budynków. Plan ustala dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia od 35° do 45°, kryte materiałami w odcieniach czerwieni. Ograniczona wysokość obiektów i stosunkowo tradycyjna forma dachów zmniejszają ryzyko pojawienia się obiektów wyraźnie dominujących nad otoczeniem.

W okresie budowy krajobraz będzie czasowo zaburzony przez obecność sprzętu, wykopów, materiałów budowlanych i zaplecza robót. Będzie to oddziaływanie krótkotrwałe i ograniczone do bezpośredniego otoczenia inwestycji. Po zakończeniu budowy zasadnicze znaczenie będzie miał już trwały efekt wprowadzenia nowych budynków i infrastruktury. Istotne będzie zachowanie możliwie dużej części istniejących zadrzewień i zakrzewień, szczególnie na obrzeżach terenu. Zieleń może łagodzić widoczność nowej zabudowy, tworzyć przejście pomiędzy terenami otwartymi a zabudowanymi i ograniczać wrażenie gwałtownego przekształcenia przestrzeni. Z podobnych względów korzystne będzie unikanie nadmiernego oświetlenia zewnętrznego i stosowanie rozwiązań ograniczających rozpraszanie światła poza obszar działki.

Planistyczne uporządkowanie zasad zabudowy ma również znaczenie pozytywne. Określenie wysokości budynków, powierzchni zabudowy, linii zabudowy, geometrii dachów i wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej zmniejsza ryzyko przypadkowego i chaotycznego zagospodarowania terenu. Nie eliminuje to jednak podstawowego skutku krajobrazowego, jakim będzie utrata części obecnej otwartej przestrzeni.

Z punktu widzenia zasady nierozpraszania zabudowy istotne jest, że analizowany teren, mimo obecnego braku zabudowy, pozostaje w bezpośrednim powiązaniu z wykształconą i rozwijającą się strukturą funkcjonalno-przestrzenną. Od wschodu sąsiaduje z zabudową Lubikówka, od południowego zachodu z Folwarkiem „Amalia”, od południowego wschodu z terenem działki nr 548/75 przeznaczanym do dalszego zagospodarowania, a obsługa odbywać się będzie w oparciu o istniejący układ drogowy. Plan nie inicjuje więc odrębnej enklawy zabudowy, lecz stanowi kontynuację i uzupełnienie rozwijającego się układu osadniczego. Jest to zgodne z kierunkiem określonym w planie ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z którym przy nowym zainwestowaniu należy dążyć do nierozpraszania obiektów, w pierwszej kolejności uzupełniać istniejące zagospodarowanie oraz lokalizować zabudowę wzdłuż istniejących dróg.

W odniesieniu do celów ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego przewidywany wpływ będzie dotyczył przede wszystkim lokalnej zmiany krajobrazu oraz częściowego przekształcenia powierzchni ziemi. Nie przewiduje się bezpośredniej ingerencji w ekosystemy wodne Jeziora Lubikowskiego ani w sąsiednie kompleksy leśne. Przy zachowaniu parametrów zabudowy i rozwiązań wodno-ściekowych określonych w planie nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na cele ochrony Parku.

Oddziaływanie planu na krajobraz należy ocenić jako lokalne, trwałe i umiarkowanie negatywne. Wynika ono z wprowadzenia zabudowy na teren dotychczas niezabudowany, położony w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. Jednocześnie niewielka wysokość zabudowy, jej ograniczona intensywność, wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz sąsiedztwo istniejącej

zabudowy ograniczają skalę tej zmiany i nie wskazują na powstanie nowych dominant krajobrazowych ani istotne przekształcenie krajobrazu w skali ponadlokalnej.

2.7.7. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Realizacja ustaleń planu nie wiąże się z eksploatacją kopalin ani inną formą bezpośredniego wykorzystania zasobów geologicznych. W granicach obszaru objętego planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze ani udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla. Nie występują również ujęcia wód podziemnych.

Oddziaływanie na zasoby naturalne będzie związane przede wszystkim z trwałym zajęciem części gruntów pod zabudowę. Funkcjonowanie nowej zabudowy będzie powodowało zużycie wody i energii, natomiast etap realizacji będzie wymagał wykorzystania materiałów budowlanych i surowców. Ze względu na niewielką powierzchnię planu oraz ekstensywny charakter przewidywanej zabudowy zapotrzebowanie to nie będzie miało istotnego znaczenia w skali gminy ani regionu.

Oddziaływanie planu na zasoby naturalne należy zatem ocenić jako niewielkie i lokalne.

2.7.8. Oddziaływanie na zabytki

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zabytkowe wskazane w projekcie planu, krajobrazy kulturowe ani dobra kultury współczesnej. Nie wyznaczono również stanowisk archeologicznych wymagających objęcia ustaleniami ochronnymi planu.

Realizacja zabudowy nie będzie zatem powodowała bezpośredniej ingerencji w rozpoznane obiekty dziedzictwa kulturowego. Potencjalne oddziaływanie może pojawić się jedynie na etapie prowadzenia robót ziemnych, przede wszystkim podczas wykonywania wykopów pod fundamenty, sieci infrastruktury technicznej oraz drogę dojazdową.

Projekt planu przewiduje, że w przypadku ujawnienia podczas prac budowlanych lub ziemnych przedmiotu posiadającego cechy zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne. Rozwiązanie to zapewnia możliwość właściwego postępowania w przypadku przypadkowego odkrycia nieznanych wcześniej reliktów archeologicznych.

Po zakończeniu robót nie przewiduje się oddziaływania funkcjonującej zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej na zabytki ani inne elementy dziedzictwa kulturowego.

Oddziaływanie realizacji planu na zabytki należy zatem ocenić jako neutralne. Możliwość wystąpienia oddziaływania ogranicza się do przypadkowego odkrycia zabytku podczas robót ziemnych, dla którego sposób postępowania regulują przepisy odrębne.

2.7.9. Oddziaływanie na dobra materialne

Realizacja ustaleń planu nie wymaga wyburzenia istniejących budynków ani likwidacji innych istotnych elementów zagospodarowania, ponieważ obszar objęty planem jest obecnie niezabudowany. Nie przewiduje się również bezpośredniej ingerencji w zabudowę znajdującą się poza jego granicami. Na etapie realizacji inwestycji mogą wystąpić czasowe utrudnienia związane z ruchem pojazdów budowlanych, transportem materiałów, prowadzeniem robót ziemnych oraz budową infrastruktury technicznej. Mogą one okresowo wpływać na sposób korzystania z dróg i nieruchomości położonych w sąsiedztwie. Oddziaływania te będą jednak krótkotrwałe i ustaną po zakończeniu prac.

Plan umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, a także drogi dojazdowej KDD i komunikacji rowerowej KPR. Wprowadzenie jednoznacznych zasad zabudowy, obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną zwiększa przewidywalność sposobu zagospodarowania tego terenu i ogranicza ryzyko jego przypadkowego lub niespójnego przekształcania.

W okresie użytkowania nowej zabudowy może nastąpić wzrost ruchu samochodowego i zwiększenie obciążenia istniejącego układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej. Ze względu na niewielką powierzchnię planu i ekstensywny charakter przewidzianej zabudowy zmiany te

nie powinny jednak prowadzić do istotnego pogorszenia funkcjonowania istniejących dróg, sieci ani sąsiednich nieruchomości.

Nie przewiduje się również istotnego zagrożenia dla istniejących obiektów budowlanych. Ewentualne oddziaływania związane z robotami ziemnymi, wykonaniem przyłączy i budową drogi będą ograniczone do najbliższego otoczenia prowadzonych prac i powinny być eliminowane poprzez zachowanie wymagań technicznych i zasad bezpieczeństwa.

Zmiana przeznaczenia gruntu rolnego na teren możliwy do wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową lub rekreacyjną może zwiększyć jego użyteczność inwestycyjną. Nie ma natomiast podstaw do jednoznacznego określania wpływu planu na wartość poszczególnych nieruchomości, ponieważ zależy ona również od czynników rynkowych niezwiązanych bezpośrednio z ustaleniami planu.

Oddziaływanie na dobra materialne należy ocenić jako lokalne i w przeważającej części pozytywne. Krótkotrwałe uciążliwości mogą wystąpić podczas realizacji zabudowy i infrastruktury, natomiast w dłuższej perspektywie plan porządkuje sposób wykorzystania terenu i nie stwarza istotnego zagrożenia dla istniejących dóbr materialnych w jego otoczeniu.

2.7.10. Zależności pomiędzy elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy

Na analizowanym obszarze najważniejsze zależności zachodzą pomiędzy powierzchnią ziemi, warunkami gruntowymi, obiegiem wód opadowych, roślinnością, mikroklimatem i krajobrazem. Znaczenie ma również położenie terenu w bezpośredniej zlewni Jeziora Lubikowskiego, dzięki czemu sposób zagospodarowania działek może pośrednio oddziaływać na wody powierzchniowe poza granicami planu. Grunty piaszczyste sprzyjają infiltracji wód opadowych. Wprowadzenie zabudowy, dojazdów i innych powierzchni utwardzonych będzie miejscowo ograniczać tę funkcję, zwiększając udział odpływu powierzchniowego. Skutek ten będzie jednocześnie wpływał na uwilgotnienie gleby, warunki rozwoju roślinności i lokalny mikroklimat. Skala zmian pozostanie jednak ograniczona dzięki wysokiemu udziałowi powierzchni biologicznie czynnej oraz przyjętemu w planie retencjonowaniu, infiltracji lub powierzchniowemu zagospodarowaniu wód opadowych na działkach.

Powiązanie z Jeziorem Lubikowskim ma szczególne znaczenie z punktu widzenia jakości wód. Ewentualne zanieczyszczenia wprowadzane do gruntu lub transportowane wraz z wodami opadowymi mogłyby przemieszczać się w obrębie zlewni, dlatego rozwiązania dotyczące kanalizacji sanitarnej i gospodarowania wodami opadowymi wpływają równocześnie na ochronę gleby, wód podziemnych i wód powierzchniowych. Ma to znaczenie również ze względu na sąsiedztwo obszarów Natura 2000 związanych z Jeziorem Lubikowskim i jego otoczeniem.

Przekształcenie części odłogowanych gruntów porolnych spowoduje usunięcie fragmentów roślinności zielnej, zakrzewień i młodych zadrzewień. Zmiana ta będzie oddziaływała nie tylko na lokalną bioróżnorodność. Roślinność uczestniczy również w retencji wody, ogranicza nagrzewanie gruntu i wpływa na odbiór krajobrazowy terenu. Dlatego jej usunięcie w miejscach zabudowy może jednocześnie pogarszać kilka funkcji środowiska, chociaż przy przewidzianym stopniu zainwestowania efekt ten będzie miał charakter miejscowy.

Podobnie wzrost powierzchni utwardzonych będzie miał więcej niż jeden skutek. Oprócz ograniczenia infiltracji może prowadzić do szybszego nagrzewania powierzchni i lokalnej zmiany warunków mikroklimatycznych. W analizowanym przypadku wpływ ten będzie stosunkowo niewielki, ponieważ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagane jest zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej, a dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 80%.

Oddziaływania na ludzi będą związane głównie ze zmianą sposobu użytkowania terenu, wzrostem ruchu samochodowego oraz okresowymi uciążliwościami podczas budowy. Hałas, zapylenie i emisja spalin w fazie realizacji mogą czasowo pogarszać komfort użytkowników sąsiednich nieruchomości, natomiast po zakończeniu prac główną trwałą zmianą będzie większa intensywność

użytkowania obszaru. Nie będą jej jednak towarzyszyły funkcje przemysłowe lub inne intensywne działalności gospodarcze.

Istotna jest również zależność pomiędzy zabudową, roślinnością i krajobrazem. Obecnie teren jest otwarty i porolny, natomiast po realizacji planu stanie się częścią rozwijającej się struktury zabudowy Lubikówka. Zachowanie części zadrzewień i zakrzewień na obrzeżach oraz duży udział powierzchni biologicznie czynnej może ograniczyć ostrość tej zmiany i ułatwić powiązanie nowej zabudowy z otaczającymi terenami zielonymi i leśnymi. Ma to szczególne znaczenie ze względu na położenie całego obszaru w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

Oddziaływania skumulowane mogą powstawać w związku z dalszym rozwojem zabudowy wokół północnej części Jeziora Lubikowskiego. Dotyczy to istniejącego Lubikówka i Folwarku „Amalia", planowanego zagospodarowania działki nr 548/75 oraz rozwoju zabudowy po przeciwnej stronie drogi powiatowej nr 1327F. Łączny efekt tych zmian może obejmować stopniowe zmniejszanie udziału terenów otwartych, wzrost ruchu, zwiększenie powierzchni uszczelnionych i większą presję rekreacyjną na otoczenie jeziora. W tym przypadku pojedynczy plan obejmujący około 2 ha ma niewielki udział w całkowitej presji, ale stanowi element szerszego procesu przekształcania tego fragmentu krajobrazu. Oddziaływania będą miały głównie charakter lokalny.

3. Przyjęte rozwiązania i proponowane rozwiązania alternatywne

3.1. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa zasady zagospodarowania dotychczas niezabudowanego terenu, położonego w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego oraz w bliskim sąsiedztwie obszarów Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry" PLB080005 i „Rynna Jezior Obrzańskich" PLH080002. Z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe szczególnego znaczenia nabierają rozwiązania ograniczające uszczelnienie powierzchni, chroniące środowisko wodno-gruntowe, zachowujące wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczające presję na krajobraz i otoczenie Jeziora Lubikowskiego:

- MN-ML – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- KDD – teren drogi dojazdowej;
- KPR – teren komunikacji rowerowej.

Skuteczność rozwiązań ograniczających oddziaływania oceniono jako adekwatną do skali i charakteru planowanego zagospodarowania. Największe znaczenie mają: wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenie powierzchni zabudowy do 25%, odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, preferowanie retencji i infiltracji wód opadowych na terenie działki, ochrona akustyczna terenu MN-ML, ograniczenie wysokości i formy zabudowy oraz zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Rozwiązania te odnoszą się bezpośrednio do głównych zidentyfikowanych dróg oddziaływania: przekształcenia powierzchni ziemi, zmian retencji i infiltracji, presji na krajobraz, hałasu oraz pośredniego wpływu na Jezioro Lubikowskie.

Nie stwierdzono potrzeby zastosowania kompensacji przyrodniczej ani wprowadzania dodatkowych funkcji ochronnych do projektu planu. Na etapie realizacji inwestycji zasadne jest jednak zachowanie, w miarę możliwości, rodzimych zadrzewień i zakrzewień poza miejscami niezbędnymi do zabudowy, niedopuszczanie do rozprzestrzeniania dębu czerwonego i czeremchy amerykańskiej,

ograniczanie zbędnego oświetlenia nocnego i jego emisji poza teren działki, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych tam, gdzie pozwalają na to warunki użytkowe, oraz zabezpieczenie placu budowy przed wyciekami substancji ropopochodnych. Są to zalecenia wykonawcze uzupełniające ustalenia planu.

3.1.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu. Określono również zasady kształtowania geometrii dachów oraz ograniczono łączną powierzchnię elementów takich jak lukarny, ogrody zimowe, tarasy, wejścia, werandy, wiatrołapy i wykusze. Zakazano lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

W zakresie ochrony środowiska teren oznaczony symbolem MN-ML objęto ochroną przed hałasem i zakwalifikowano pod względem akustycznym jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. W projekcie wskazano, że dla tego obszaru obowiązują przepisy odrębne wynikające z jego ochrony. Zasady kształtowania krajobrazu wynikają zarówno z ustaleń ogólnych planu, jak i z parametrów określonych dla poszczególnych terenów.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono, że w przypadku ujawnienia podczas prac budowlanych lub ziemnych przedmiotu posiadającego cechy zabytku zastosowanie mają przepisy odrębne. W granicach planu nie wskazano stanowisk archeologicznych wymagających odrębnych ustaleń planistycznych.

Obsługa komunikacyjna terenu ma odbywać się poprzez teren drogi dojazdowej KDD oraz dojścia i dojazdy niewyznaczone na rysunku planu, o szerokości co najmniej 8,0 m. Utrzymane mają zostać powiązania z zewnętrznym układem drogowym przebiegającym w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Dla terenu KDD ustalono szerokość 10,0 m w liniach rozgraniczających i dopuszczono m.in. stanowiska postojowe, komunikację rowerową, przepusty oraz infrastrukturę techniczną. Teren KPR przeznaczono na komunikację rowerową o szerokości 4,0 m.

Plan określa również minimalną liczbę miejsc do parkowania. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagane są co najmniej 2 miejsca na 1 budynek, natomiast dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej co najmniej 1 miejsce na 1 budynek. Miejsca parkingowe mają być realizowane w granicach planu.

W zakresie infrastruktury technicznej dopuszczono prowadzenie robót związanych z jej budową, modernizacją i rozbudową. Zaopatrzenie w wodę ma następować z sieci wodociągowej, natomiast ścieki bytowe będą odprowadzane siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu.

Wody opadowe i roztopowe mają być przede wszystkim retencjonowane, odprowadzane do gruntu lub zagospodarowywane powierzchniowo w granicach własnej działki budowlanej. Dopuszczono również ich odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną przewidziano z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru. Podobnie rozwiązano zaopatrzenie w energię cieplną: może być ona dostarczana z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, z takim samym wyłączeniem biogazowni i urządzeń wiatrowych.

Zaopatrzenie w gaz ustalono z sieci gazowej, a do czasu jej realizacji dopuszczono stosowanie źródeł indywidualnych. W granicach każdej działki budowlanej należy również zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.

3.1.2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **MN-ML**, teren drogi dojazdowej **KDD** oraz teren komunikacji rowerowej **KPR**.

Dla terenu MN-ML dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej. Przyjęte parametry wskazują na stosunkowo ekstensywny charakter zagospodarowania. Maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej oraz letniskowej wynosi 25% powierzchni działki budowlanej. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 70% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 80% dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Intensywność zabudowy może wynosić od 0 do 0,6.

Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i letniskowych wynosi 10,0 m, natomiast budynków pomocniczych, wiat i budowli – 5,5 m. Dopuszczono jedną kondygnację podziemną. Budynki mają być kryte dachami dwuspadowymi o równym kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, z pokryciem w odcieniach czerwieni. Maksymalną szerokość elewacji ustalono na 30,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 20,0 m dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej ustalono minimalną powierzchnię 1000 m². Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki wynosi 25,0 m zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Teren KDD przeznaczono pod drogę dojazdową o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających. Dopuszczono na nim stanowiska postojowe, komunikację rowerową, przepusty oraz infrastrukturę techniczną. Teren KPR przeznaczono na komunikację rowerową o szerokości 4,0 m, z możliwością realizacji przepustów i infrastruktury technicznej.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków projekt planu nie wskazuje obiektów zabytkowych ani stanowisk archeologicznych wymagających ustalenia szczególnych zasad ochrony. Przyjęto natomiast, że w przypadku ujawnienia podczas prac budowlanych lub ziemnych przedmiotu posiadającego cechy zabytku obowiązują przepisy odrębne.

Przyjęte parametry zabudowy, w szczególności ograniczenie jej wysokości i powierzchni, minimalna powierzchnia działek oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, ograniczają intensywność zagospodarowania. Ma to szczególne znaczenie ze względu na położenie całego obszaru w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

W zakresie parametrów możliwych do bezpośredniego porównania projekt planu uwzględnia podstawowe standardy urbanistyczno-architektoniczne planu ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. Plan ochrony wskazuje dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 1000 m² oraz co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej; projekt MPZP przyjmuje odpowiednio 1000 m² oraz 70% dla zabudowy mieszkaniowej i 80% dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i letniskowych wynosi 10 m, a budynków pomocniczych 5,5 m, co odpowiada wartościom określonym w planie ochrony. Również geometria dachów - dachy dwuspadowe o nachyleniu 35-45° i pokryciu w odcieniach czerwieni - pozostaje zgodna z kierunkiem kształtowania zabudowy regionalnej przyjętym dla Parku. Ocena lokalizacji zabudowy w kontekście nierozpraszania i uzupełniania istniejącej struktury została przedstawiona w pkt 2.7.6.

3.2. Propozycje rozwiązań alternatywnych 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 wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub we współczesnej wiedzy)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje niezabudowany teren o powierzchni około 2 ha, położony w obrębie Lubikowo. Projekt przewiduje przeznaczenie zasadniczej części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej, a ponadto wyznacza teren drogi dojazdowej KDD i teren komunikacji rowerowej KPR.

Ze względu na niewielką powierzchnię obszaru, jego położenie w rozwijającej się strukturze osadniczej Lubikówka, istniejące zagospodarowanie w sąsiedztwie oraz ograniczenia wynikające z położenia w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego zakres racjonalnych rozwiązań alternatywnych jest ograniczony. Na potrzeby prognozy przeanalizowano przede wszystkim następujące scenariusze

- **wariant zerowy – brak realizacji projektowanego planu.** W takim przypadku zachowane zostałyby ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2006 r., zgodnie z którym analizowany teren posiada przeznaczenie rolne R, z ograniczoną możliwością realizacji zabudowy zagrodowej. Najbardziej prawdopodobnym skutkiem środowiskowym byłoby utrzymanie obecnego niezabudowanego charakteru terenu i dalsza sukcesja roślinności na powierzchniach nieużytkowanych. Możliwe byłoby również ponowne użytkowanie rolnicze, przy czym ze względu na rozwijającą się w bezpośrednim otoczeniu zabudowę mieszkaniową i rekreacyjną mogłoby ono powodować lokalne konflikty funkcjonalne;
- **wariant o mniejszym stopniu zainwestowania**, polegający na ograniczeniu powierzchni przeznaczonej pod zabudowę lub zmniejszeniu dopuszczalnej intensywności zagospodarowania przy zwiększeniu udziału powierzchni biologicznie czynnej. Rozwiązanie takie byłoby korzystniejsze z punktu widzenia zachowania powierzchni otwartych, infiltracji i retencji wód oraz ograniczenia zmian krajobrazowych. Jednocześnie w mniejszym stopniu realizowałoby cel sporządzenia planu, którym jest umożliwienie zagospodarowania niezabudowanego terenu położonego pomiędzy istniejącą i planowaną zabudową oraz uporządkowanie obsługi komunikacyjnej tego obszaru;
- **wariant o większej intensywności zagospodarowania** nie został uznany za rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia środowiskowego. Zwiększenie powierzchni zabudowy, zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej lub dopuszczenie funkcji bardziej intensywnych zwiększałoby skalę uszczelnienia terenu, odpływu powierzchniowego, zmian krajobrazowych oraz presji antropogenicznej w otoczeniu Jeziora Lubikowskiego i sąsiadujących obszarów Natura 2000. Rozwiązanie takie byłoby również trudniejsze do pogodzenia z celami ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.

Oceny wariantów dokonano na podstawie analizy istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz jego otoczenia, uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych, warunków gruntowo-wodnych, położenia względem form ochrony przyrody, stanu jednolitych części wód oraz potencjalnych oddziaływań na powierzchnię ziemi, wody, różnorodność biologiczną, krajobraz, klimat akustyczny i warunki życia ludzi. Uwzględniono również możliwość wystąpienia oddziaływań skumulowanych związanych z dalszym rozwojem zabudowy w rejonie Lubikówka, Folwarku „Amalia” oraz działki nr 548/75.

Rozwiązanie przyjęte w projekcie planu stanowi wariant pośredni pomiędzy zachowaniem dotychczasowego przeznaczenia rolnego a intensywnym zagospodarowaniem terenu. Wysoki udział wymaganej powierzchni biologicznie czynnej, ograniczona wysokość i powierzchnia zabudowy oraz rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej ograniczają skalę potencjalnych oddziaływań środowiskowych.

Nie stwierdzono istotnych trudności technicznych ani braków w dostępnej wiedzy, które uniemożliwiałyby ocenę oddziaływań środowiskowych projektowanego dokumentu. Prognozę sporządzono w oparciu o obowiązujące akty prawne, dostępne materiały dotyczące stanu środowiska, dane przestrzenne, wizję terenową oraz aktualną wiedzę z zakresu ochrony środowiska i planowania przestrzennego.

W konsekwencji przyjęte w projekcie MPZP rozwiązania uznano za racjonalne i adekwatne do uwarunkowań środowiskowych oraz funkcjonalno-przestrzennych analizowanego obszaru.

4. Podsumowanie

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lubikowo będzie powodowała przede wszystkim lokalne przekształcenia środowiska związane z wprowadzeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, a także realizacją drogi dojazdowej i komunikacji rowerowej. Nie przewiduje się jednak wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, pod warunkiem realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Obszar planu obejmuje obecnie niezabudowane, odłogowane grunty porolne o niskiej ogólnej wartości przyrodniczej, częściowo podlegające sukcesji roślinnej. Realizacja zabudowy doprowadzi do trwałego przekształcenia części powierzchni ziemi, usunięcia części roślinności spontanicznej oraz zwiększenia udziału powierzchni zabudowanych i utwardzonych. Zmiany te będą widoczne przede wszystkim w granicach samego planu i jego najbliższego otoczenia.

Skala przekształceń jest ograniczana przez parametry zabudowy, w tym jej niewielką wysokość, ograniczony udział powierzchni zabudowanej oraz wysoki wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej. W okresie realizacji inwestycji wystąpią krótkotrwałe uciążliwości związane z robotami ziemnymi, pracą maszyn budowlanych, transportem materiałów, hałasem, zapyleniem oraz emisją spalin. Będą one miały charakter miejscowy i ustąpią po zakończeniu prac. W fazie użytkowania główne trwałe oddziaływania będą związane ze zmianą sposobu użytkowania terenu, wzrostem ruchu samochodowego, funkcjonowaniem nowej zabudowy oraz zmianą lokalnego krajobrazu.

Szczególnego znaczenia wymaga ochrona środowiska wodnego. Obszar znajduje się w bezpośredniej zlewni Jeziora Lubikowskiego, którego jednolita część wód charakteryzuje się złym stanem ogólnym i jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Plan przewiduje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz retencjonowanie, infiltrację lub powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek. Rozwiązania te ograniczają możliwość przenoszenia zanieczyszczeń do gruntu i wód oraz zmniejszają skutki częściowego uszczelnienia powierzchni.

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. Realizacja zabudowy oznaczać będzie trwałą zmianę części obecnego krajobrazu otwartego, jednak jej wysokość, forma architektoniczna oraz stosunkowo niewielka intensywność ograniczają skalę tego oddziaływania. Nie przewiduje się powstania nowych dominant krajobrazowych ani zmian o znaczeniu ponadlokalnym. Plan położony jest poza granicami obszarów Natura 2000, jednak w odległości około 0,12 km znajdują się obszary „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” PLB080005 oraz „Rynna Jezior Obrzańskich” PLH080002, związane m.in. z Jeziorem Lubikowskim. Nie wystąpi bezpośrednie zajęcie

powierzchni tych obszarów ani fragmentacja znajdujących się w nich siedlisk. Potencjalne oddziaływania mogą mieć charakter pośredni, przede wszystkim poprzez środowisko wodne oraz wzrost antropopresji i presji rekreacyjnej w otoczeniu jeziora. Nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania realizacji planu na cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000 ani na ich integralność. Nie stwierdza się również możliwości wystąpienia znaczącego oddziaływania na wody podziemne, jakość powietrza, klimat, zasoby naturalne, zabytki ani dobra materialne. Najbardziej zauważalne zmiany będą dotyczyły powierzchni ziemi, krajobrazu oraz lokalnej struktury roślinności i będą miały charakter bezpośredni i trwały w miejscach realizacji zabudowy oraz infrastruktury.

W ocenie uwzględniono również możliwość kumulowania się oddziaływań z istniejącą i planowaną zabudową Lubikówka, Folwarku „Amalia", zagospodarowaniem działki nr 548/75 oraz dalszym rozwojem zabudowy w północnym otoczeniu Jeziora Lubikowskiego. Łącznie procesy te mogą prowadzić do stopniowego zwiększenia ruchu, liczby użytkowników terenów nadjeziornych, emisji światła i powierzchni uszczelnionych. Udział analizowanego planu w tej presji będzie jednak niewielki ze względu na jego powierzchnię i przyjęte parametry zagospodarowania.

Realizacja planu porządkuje sposób zagospodarowania terenu i określa warunki jego obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej. Jednocześnie wprowadza rozwiązania ograniczające skalę przekształceń środowiska, przede wszystkim wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, kanalizację sanitarną, lokalne zagospodarowanie wód opadowych oraz ograniczenia dotyczące intensywności i wysokości zabudowy.

Uwzględniając charakter planowanego zagospodarowania i wyniki przeprowadzonej oceny, stwierdzono, że realizacja ustaleń planu nie będzie powodowała znaczącego negatywnego oddziaływanie na środowisko. Szczególnego uwzględnienia na dalszych etapach wymaga zachowanie zgodności zagospodarowania z zasadami ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego oraz niedopuszczenie do pogorszenia jakości wód i zwiększania presji na strefę Jeziora Lubikowskiego.

5. Oświadczenie

Oświadczam, że ukończyłem (w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym) jednolite studia magisterskie, na kierunku inżynieria środowiska (obszar wiedzy: obszar nauk technicznych, dziedzina nauki: dziedzina nauk technicznych, dyscyplina naukowa: inżynieria środowiska) oraz studia doktoranckie na kierunku inżynieria środowiska (obszar wiedzy: obszar nauk technicznych, dziedzina nauki: dziedzina nauk technicznych, dyscyplina naukowa: inżynieria środowiska).

Stopień doktora nauk technicznych uzyskałem w dyscyplinie inżynieria środowiska, w specjalności rekultywacja terenów przemysłowych, miejskich i komunikacyjnych, analiza ryzyka środowiskowego.

Data uzyskania stopnia: 05/12/2012.

Dodatkowo posiadam co najmniej 5-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących raporty o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko lub prognozy oddziaływania na środowisko, oraz brałem udział w przygotowaniu co najmniej 5 raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko lub prognoz oddziaływania na środowisko.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

dr inż. Jakub Kostecki