



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA
NA ŚRODOWISKO NA POTRZEBY
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIĘDZYZHÓD – DLA CZĘŚCI OBRĘBU MIĘDZYZHÓD
(DZ. NR 1057/1, 1058/1)**

DATA OPRACOWANIA: MAJ 2018
WRZESIEŃ 2018

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH. IWONA MIELOCH
INŻ. JOANNA GAŚSIOROWSKA



SPIS TREŚCI

WSTĘP		
1.	Przedmiot opracowania	4
2.	Podstawy formalno - prawne opracowania	4
3.	Cel i zakres merytoryczny opracowania	5
4.	Metody pracy i materiały źródłowe	7
CHARAKTERYSTYKA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA		
5.	Położenie, użytkowanie i zagospodarowanie terenu	8
6.	Charakterystyka i stan poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i ich wzajemnych powiązań	9
6.1	Rzeźba terenu	9
6.2	Warunki geologiczno-gruntowe	10
6.3	Zasoby naturalne	10
6.4	Warunki wodne	10
6.5	Gleby	11
6.6	Szata roślinna i świat zwierzęcy	11
6.7	Krajobraz	11
6.8	Klimat lokalny, stan powietrza atmosferycznego oraz klimat akustyczny	12
6.9	Obiekty i obszary cenne przyrodniczo objęte ochroną	12
OCENA ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU		
7.	Ocena rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych i innych ustaleń projektu planu	13
7.1	Cel opracowania projektu planu	13
7.2	Ustalenia projektu planu	14
7.3	Powiązanie ustaleń projektu planu z innymi dokumentami oraz sposób realizacji celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i krajowym.	16
7.4	Skutki braku realizacji ustaleń projektu planu	20
7.5	Istotne dla projektu planu... zapisy zawarte w ustawach	20
7.6	Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu	22



8.	Ocena oddziaływania na komponenty środowiska i zagrożenia dla środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu planu, w tym:	23
8.1	Oddziaływanie na rzeźbę terenu i gleby	23
8.2	Oddziaływanie na warunki podłoża	23
8.3	Oddziaływanie na warunki wodne	23
8.4	Oddziaływanie na szatę roślinną, świat zwierzęcy oraz obszary chronione i obszary Natura 2000	24
8.5	Oddziaływanie na stan higieny atmosfery i klimat akustyczny	24
8.6	Oddziaływanie na różnorodność biologiczną	24
8.7	Oddziaływanie na ludzi	25
8.8	Oddziaływanie na krajobraz	25
8.9	Oddziaływanie na zasoby naturalne	25
8.10	Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne	25
8.11	Transgraniczne oddziaływanie	25
8.12	Analiza oddziaływań skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko	26
9.	Rozwiązania alternatywne	26
10.	Zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko	26
11.	Metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwość jej przeprowadzania	26
12.	Streszczenie	27
ZAŁĄCZNIKI		
1.	Lokalizacja obszaru opracowania na tle mapy topograficznej	
2.	Lokalizacja obszaru opracowania względem obszarów chronionych	
3.	Dokumentacja fotograficzna	
4.	Rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1)", w skali 1:1000	



WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1). Plan ten został wywołany uchwałą Nr XLIX/465/2017 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 31 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1).

Opracowanie dotyczy działek oznaczonych numerem ewidencyjnym 1057/1 i fragmentu 1058/1 zlokalizowanych w zachodniej części centrum miasta Międzychód, po północnej stronie ulicy Dworcowej. Analizowany teren położony jest w odległości około 400 m w kierunku północno-wschodnim od stacji kolejowej (Dworzec główny w Międzychodzie). Powierzchnia obszaru opracowania wynosi około 0,5 ha.

Teren opracowania zamyka się w zabudowie historycznego układu urbanistycznego miasta Międzychód. Od strony zachodniej graniczy z Międzychodzkiem Ośrodkiem Sportu i Turystyki oraz halą widowiskowo – sportową, oraz gruntami nieużytkowymi. Od wschodu, przy drodze publicznej znajduje się zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Od strony północnej teren okala nieużytkowy teren, który (zgodnie z obowiązującym dla tego terenem planem miejscowym) ulega przekształceniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

Przystąpienie do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1), wynikało z woli dostosowania zapisów planu zgodny ze stanem istniejącym jak również umożliwiający dalszy rozwój działki i jej racjonalne zagospodarowanie. Z wnioskiem o zmianę przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym wystąpi właściciel gruntu objętego opracowaniem.

2. Podstawy formalno – prawne opracowania

Zgodnie z art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) na organie administracji opracowującym m.in. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spoczywa obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko ww. planu. W tym zakresie nowa ustawa zmienia i precyzuje obowiązujące przed jej wejściem w życie zapisy art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799). Stanowi ona jednocześnie dostosowanie polskich regulacji prawnych do ustaleń zawartych w dyrektywach Wspólnot Europejskich.

W myśl ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko prognoza oddziaływania na środowisko stanowi podstawowy dokument, niezbędny do przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji polityki, strategii, planu lub programu.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – ma na celu przede wszystkim:

- przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,



- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenu, w tym ograniczeń wynikających między innymi z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Prognoza ma na celu identyfikację przewidywanych ewentualnych skutków wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko, ocenę zaproponowanych w nim rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych, a także ich zgodność z przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska.

Opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne dla każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile projekt planu nie uzyska odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynikającego ze stosownego uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Analizie i ocenie podlega projekt planu wraz z rysunkiem, stanowiącym załącznik graficzny nr 3 do niniejszego opracowania. Prognoza pozwala – we wszystkich fazach planowania – uwzględnić wzajemne relacje pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi a przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi.

Prognoza oddziaływania na środowisko, wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest przedmiotem społecznej oceny – podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, a jej ustalenia mogą mieć wpływ na decyzję Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu miejscowego.

3. Cel i zakres merytoryczny opracowania

Głównym celem wykonania prognozy oddziaływania na środowisko jest wskazanie przewidywanego wpływu na środowisko, jaki może mieć miejsce na skutek realizacji dopuszczonych w projekcie planu form zagospodarowania przestrzennego, między innymi poprzez ocenę relacji pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi a uwarunkowaniami środowiska przyrodniczego, a także aspektami gospodarczymi i społecznymi, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Wykonanie prognozy ma posłużyć wyeliminowaniu kontrowersyjnych rozwiązań i uniknięciu wprowadzaniu ustaleń do planów miejscowych niemożliwych do przyjęcia ze względu na niekorzystne efekty środowiskowe oraz potencjalne zagrożenia dla zdrowia i komfortu życiowego ludzi

W prognozie oddziaływania na środowisko analizie i ocenie podlega projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst) wraz z rysunkiem, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do uchwały. Szczegółowy zakres informacji wymaganych w prognozie wskazano w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko*. Zgodnie z tym artykułem prognoza oddziaływania na środowisko zawiera:

1. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązanie z innymi dokumentami.
2. Informację o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.
3. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analiz skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.
4. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.
5. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.

Prognoza określa, analizuje i ocenia:



1. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.
2. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.
3. 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.
4. 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.
5. Przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Ponadto prognoza przedstawia:

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

Zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, informacje zawarte w prognozie powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu w procesie opracowywania projektów dokumentów powiązanych z tym dokumentem.

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

Niniejsza prognoza została opracowana w oparciu o akty prawne:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142 ze zm.),
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121),
- Ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1307 ze zm.)
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych przyrody* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),



- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r. poz. 463),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422),
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014, poz. 112 tekst jednolity),
- rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. 2012r. , poz. 914),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2016r. , poz. 71),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011 r. nr 25, poz. 133),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r., poz. 1409),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 13 kwietnia 2010 r. 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 r., poz. 1713).

4. Metody pracy i materiały źródłowe

W Prognozie przedstawiono wyniki analizy, a także oceny potencjalnych zagrożeń dla środowiska wynikających z zapisów zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1). Zaproponowano rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ ustaleń projektu planu na środowisko. Określono także możliwości podniesienia kondycji i sprawności funkcjonowania systemów przyrodniczych.

Przy opracowaniu niniejszej prognozy wykorzystano następujące materiały źródłowe:

Literatura:

- Atlas klimatu województwa Wielkopolskiego, R. Farat (red.), IMGW w Poznaniu, 2004,
- Ekologia a planowanie przestrzenne, Wiadomości Ekologiczne, t. XXXI, z.3, PAN, 1985,
- Fizjografia Urbanistyczna, A. Szponar, PWN Warszawa, 2003,
- Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno–geograficzne, J. Kondracki, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 1994,
- Geomorfologia, Klimaszewski M., PWN Warszawa, 1978,
- Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET–POLSKA. Fundacja IUCN, Warszawa,
- Mała retencja wodna w Wielkopolsce i jej uwarunkowania przyrodnicze M. Kraska, A. Kaniecki, PAN Kraków, 1995,
- Ochrona środowiska w gospodarce przestrzennej, L. Ryszkowski, A. Kędziora (red.), Prodruck, Poznań 2005,
- Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce, Poznań, 2017,

Materiały kartograficzne



- mapa topograficzna dla obszaru miasta,
- mapa zasadnicza w skali 1:1000 dla obszaru planu,
- www.geoportal.gov.pl,
- www.wios.poznan.pl,
- miedzychodzki.e-mapa.net,
- www.geoserwis.gdos.gov.pl,

Dokumenty, inne opracowania:

- Uchwała Nr XLIX/465/2017 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 31 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód uchwalonego uchwałą Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z późniejszymi zmianami,
- Uchwała Nr XVIII/125/2007 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 11 grudnia 2007 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzieńcinin, Wielowieś, oraz części obrębu Muchocin,
- Prognoza oddziaływania na środowisko Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód,
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego,
- "Program ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Planem działań na lata 2015-2020",
- Program ochrony środowiska dla województwa Wielkopolskiego na lata 2016-2020, Poznań 2016,
- Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Powiatu Międzychodzkiego na lata 2016-2019 z perspektywą na lata 2020-2023 przyjęta Uchwałą Nr XVII/98/2016 Rady Powiatu Międzychodzkiego z dnia 05.05.2016 r.
- Strategia rozwoju Gminy Międzychód na lata 2015 – 2023.

Inne źródła:

- wizje terenowe, maj 2018 r.,
- dokumentacja fotograficzna, maj 2018 r.

Powyższe materiały, w połączeniu ze szczegółową wizją terenową, pozwoliły opracować charakterystykę stanu funkcjonowania środowiska, a także możliwości regeneracji i rewitalizacji. Charakterystyka ta została zawarta w rozdziale 5 i 6 *Prognozy*.

W toku prac nad sporządzeniem prognozy przeprowadzono badanie terenowe, a także zastosowano metodę indukcyjno – opisową, polegającą na łączeniu w całość zebranych informacji o środowisku i mechanizmach jego funkcjonowania. Dodatkowo posłużono się także metodą porównawczą, wykorzystując ogólną wiedzę o funkcjonowaniu środowiska jako całości.

CHARAKTERYSTYKA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

5. Położenie, użytkowanie i zagospodarowanie terenu

Gmina położona jest w zachodniej części województwa wielkopolskiego. Przez teren Gminy przebiegają drogi wojewódzkie nr 182 (relacji Międzychód – Ujście) oraz nr 160 (relacji Suchań – Międzychód). Ponad to przez teren Gminy biegnie droga krajowa nr 24 (relacji Poznań – Gorzów Wlkp.).



Teren objęty zmianą miejscowego planu o powierzchni około 0,5 ha znajduje się w granicach miasta Międzychód, przy ulicy Dworcowej. Teren opracowania zamyka się w zabudowie historycznego układu urbanistycznego miasta Międzychód. Od strony zachodniej graniczy z Międzychodzkiem Ośrodkiem Sportu i Turystyki oraz halą widowiskowo – sportową, oraz gruntami nieużytkowymi. Od wschodu, przy drodze publicznej znajduje się zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Od strony północnej teren okala nieużytkowy teren, który powoli (zgodnie z obowiązującym dla tego terenem planem miejscowym) przekształca się w działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

Na działce nr 1057/1, objętej opracowaniem w chwili obecnej znajduje się budynek byłego internatu. Budynek jest dwukondygnacyjny z dachem stromym o kącie nachylenia połaci dachowych ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontowej granicy działki (budynek L kształtny). Dodatkowo na wskazanej działce znajdują się zabudowania gospodarczo – garażowe usytuowane w granicy z sąsiadującą działką.

Natomiast na działce oznaczonej numerem 1058/1 – występuje wyłącznie jeden budynek gospodarczy, o wysokości około 5 m.

Na przedmiotowym obszarze (dz. nr 1057/1) obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzieścielin, Wielowieś, oraz części obrębu Muchocin (Uchwała nr XVIII/125/2007 z dn. 11 grudnia 2007 r.). Teren objęty zmianą również częściowo obejmuje (dz. nr 1058/1) obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego stosunkowo niedawno (Uchwała Nr VII/63/2015 z dnia 2015-03-31 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód i części obrębu Wielowieś, Etap 2).

Przystąpienie do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1), wynikało z woli dostosowania zapisów planu zgodny ze stanem istniejącym jak również umożliwiający dalszy rozwój działki i jej racjonalne zagospodarowanie. Z wnioskiem o zmianę przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym wystąpił, jak wyżej wspomniano, właściciel gruntu objętego opracowaniem.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód uchwalonego uchwałą Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z późniejszymi zmianami analizowany obszar znajduje się:

- dz. nr 1057/1 - na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług towarzyszących. Teren ten, jak wskazano w studium stanowi obszar wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, z koncentracją zabudowy mieszkaniowej o różnych formach intensywności.
- fragment dz. nr 1058/1 – na terenie usług sportu i rekreacji.

6. Charakterystyka poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i ich wzajemnych powiązań

6.1 Rzeźba terenu

Zgodnie z regionalizacją fizyczno – geograficzną Polski J. Kondrackiego miasto Międzychód, gdzie znajduje się przedmiotowy obszar opracowania leży w obrębie Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Pojezierza Południowo – Bałtyckiego, makroregionu geograficznym Pojezierza Wielkopolskiego, który stanowi mezoregion Pojezierza Poznańskiego.

Obszar ten został ukształtowany w okresie ostatniego zlodowacenia bałtyckiego i stanowi formację pochodzenia zlodowacenia północnopolskiego. Pradolina stanowi obszar erozyjno –



akumulacyjny tarasów pradolinnych i tarasu akumulacyjnego, zbudowanych z piasków, żwirów i mułków rzecznych. Pojezierza Poznańskiego, ograniczona jest doliną rzeki Warty, gdzie terasa zalewowa ma wysokość od 28 do 33 m n. p. m. (opada w kierunku zachodnim).

Obszar objęty opracowaniem jest stosunkowo płaski, zlokalizowany na wysokości ok. 35,0 - 36,0 m n. p. m. Działka nr 1058/1 częściowo obejmuje skarpe zlokalizowaną na wysokości 34,9 m n.p.m. Rzeźba ta nie stwarza żadnych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

6.2 Warunki geologiczno – gruntowe

Według hydrograficznej mapy w rejonie obszaru objętego opracowaniem występują grunty o przepuszczalności zróżnicowanej (grunty antropogeniczne). Profil litologiczny i stratygraficzny utworów geologicznych występujących na tym obszarze jest typowy dla Niżu Polskiego. Teren objęty opracowaniem położony jest w utworach z górnej kredy – w piętrze Kampanu.

Gmina stanowi fragment dużej jednostki geostrukturalnej – monokliny przedsudeckiej, pokrytej grubą warstwą osadu kenozoiku. W budowie geologicznej wyróżnia się tu kompleks skał paleozoicznych, mezozoicznych i trzeciorzędowych oraz przykrywające je osady czwartorzędowe. Kenozoik reprezentowany jest przez osady oligocenu oraz osadu miocenu. Łączna miąższość osadów trzeciorzędowych waha się w granicach 80 – 200 m. Ich powierzchnia jest bardzo urozmaicona, poprzecinana głębokimi rynnami erozyjnymi. Na powierzchni terenu utwory trzeciorzędowe w postaci mułków i ilów stwierdzono jedynie w strefie krawędziowej doliny Warty w okolicach Zatomia Starego. Osady czwartorzędowe (lodowcowe) pokrywają niemal całą powierzchnię gminy. Największe ich miąższości związane są z obniżeniami powierzchni podczwartorzędowej i dochodzą do 200 m.

6.3 Zasoby naturalne

Na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż zasobów naturalnych.

6.4 Warunki wodne

Obszar opracowania należy do dorzecza Warty i znajduje się w zasięgu działu wodnego III rzędu. Rzeką Warta swój przebieg ma w odległości około 320 m na północ od obszaru objętego opracowaniem. Na całym terenie gminy Międzychód zlokalizowane są liczne jeziora, przy czym w najbliższym rejonie opracowania w oddaleniu ok. 400 m w linii prostej występuje jedno z większych zbiorników – morenowe jezioro Miejskie (o powierzchni 35 ha i głębokości maksymalnej 6,4 m) będące dopływem przez które trafia do zlewni rzeki Warty (oznaczenie hydronimii 187732).

Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego przedmiotowy obszar znajduje się w odległości ponad 150 m, w kierunku południowo-wschodnim od obszarów zagrożenia powodzią.

Obszar objęty opracowywanym planem leży w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 147 Dolina rzeki Warta (Sieraków-Międzychód). GZWP nr 147 to niewielki zbiornik porowy o powierzchni 40 km². Jest to zbiornik mający lokalnie strategiczne znaczenie dla zaopatrzenia ludności w wodę. W całości należy on jednak do obszaru, w którym wody podziemne są słabo chronione przed potencjalną infiltracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu, gdyż jest on płytko położoną warstwą wodonośną praktycznie nie izolowaną od powierzchni terenu. Tym bardziej wody użytkowe omawianego GZWP powinny podlegać ścisłej ochronie, a zmienność ich chemizmu rygorystycznemu monitorowaniu.

Teren objęty niniejszym opracowaniem znajduje się w granicach jednolitej części wód podziemnych nr 41. Cechą charakterystyczną modelu hydrogeologicznego jest 3 poziomowy czwartorzędowo - mioceni, złożony system wodonośny, którego tworzą struktury hydrogeologiczne różnej genezy, o zróżnicowanej ciągłości. Jest to system wielowarstwowy wód



podziemnych w utworach czwartorzędu i miocenu, ściśle powiązanych z wodami Warty na odcinku od Obrzycka do Gorzowa Wlkp. i jej dopływów. Granicami systemu są działy wodne zlewni Warty na odcinku od Obrzycka do Gorzowa Wlkp. Działy wód powierzchniowych, stanowiących granice omawianego systemu są w ogólnym zarysie zgodne z działami wód podziemnych, w przypadku płytszych poziomów. W przypadku poziomów głębszych, wododziały powierzchniowe nie pokrywają się z działami wód podziemnych. Według „oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2016 /wg badań PIG/” w mieście Międzychód głębokość stropu warstwy wodonośnej występuje napięte zwierciadło wody, dość głęboko – na około 11,20 m. Klasę jakości wód zarówno wskaźnika fizykochemicznego jak i organicznego określono jako III – to jest dobry, zadowalający. Wartości wskaźników jakości wody są podwyższone w wyniku naturalnych procesów lub słabego oddziaływania antropogenicznego. Ogólna ocena zagrożenia nieosiągnięcia celów środowiskowych jest niezagrażona.

Teren objęty niniejszym opracowaniem znajduje się w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Warta od Kamionki do Obry (PLRW60002118779). Aktualny stan JCWP określany jest jako zły, a ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego jest zagrożona. Celem dla ww. JCWP jest osiągnięcie dobrego potencjału ekologicznego, możliwość migracji organizmów wodnych na odcinku wieku istotnego – Warta w obrębie JCWP.

Najbliżej zbadanym zbiornikiem wód powierzchniowych według „klasyfikacji wskaźników jakości wód jezior w województwie wielkopolskim za rok 2017” roku było jezioro Tuczo, na którym przeprowadzono monitoring badawczy w tym WWA. Jezioro Tuczo zaliczono do wód typu 3a – jezior o wysokiej zawartości wapnia, o dużym wpływie zlewni, stratyfikowane. Pod względem zawartości substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego stwierdzono w badaniu, iż pod względem występowania antracenu, Di (2-etyloheksyl) ftalanu (DEHP), fluorantenu, rtęci i jej pochodnych oraz oktylofenolu stan jakości wody jeziora Tuczo określono jako dobry. Natomiast w przypadku występowania benzo(a)pirenu, benzo(b)fluorantenu, benzo(k)fluorantenu jak i bezno(g,h,i)perylenu stan ten oznaczono jako poniżej dobrego. Wody jeziora Tuczo zakwalifikowano do wód przeznaczonych do ochrony siedlisk lub gatunków, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie.

6.5 Gleby

Gleby dla tej części miasta Międzychód to głównie gleby bielcowe i rdzawe częściowo brunatne, płowe wytworzone z piasków luźnych słabo gliniastych lub gliniastych. Na działce nr 1057/1 występują użytki w dużym stopniu zantropomorfizowane (powierzchnie utwardzone), związane z zabudową mieszkaniową. Natomiast na działce nr 1058/1 przeważają grunty wolne od zabudowy, biologicznie czynne. Część terenu porasta zieleń niska i wysoka.

6.6 Szata roślinna i świat zwierzęcy

Obszar opracowania (dz. nr 1057/1) cechuje się pewnym przekształceniem środowiska naturalnego, m.in. poprzez budynek mieszkalny wielorodzinny o dużej powierzchni zabudowy oraz towarzyszące mu pokrycie w postaci nawierzchni utwardzonych. Na działce nr 1058/1 znajdują się w większości grunty, jak dotąd niezagospodarowane. Przy północnej granicy opracowania, na działce nr 1058/1 znajduje się rząd drzew. Część działki pokryta jest zielenią niską w postaci krzewów. Ponad to w obrębie Dworcowej znajdują się pasy zieleni towarzyszące ciągom komunikacyjnym. Na terenie dzielnicy, gdzie położone są omawiane działki można wyróżnić zarówno zieleń urządzoną jak i nieurządzoną.

Fauna na obszarze opracowania winna być charakterystyczna dla obszarów nizinnych kraju. Analizowany teren znajduje się w pobliżu rzeki Warty, wzdłuż której odbywają się migracje



zwierząt. Jednakże ze względu na ogrodzenie terenu oraz lokalizację w zurbanizowanej części miasta nie pojawiają się na nim charakterystyczne dla obszarów leśnych i polnych gatunki zwierząt.

6.7 Krajobraz

Obszar opracowania cechuje się krajobrazem przekształconym w znacznej mierze przez działalność człowieka. Ze względu na swoje położenie, na terenie miasta widoczna jest znaczna urbanizacja. W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego terenu znajdują się budynki mieszkalne, usługowe, a także zespół szkół oraz hala sportowa. Teren opracowania zamyka się w zabudowie historycznego układu urbanistycznego miasta Międzychód.

6.8 Klimat lokalny, stan powietrza atmosferycznego oraz klimat akustyczny

Zgodnie z podziałem A. Wosia przedmiotowy teren pod względem klimatycznego podziału zaliczamy do regionu Dolnej Warty, który wskazuje silne powiązania z regionami sąsiadującymi od wschodu, południa i północy.

Klimat lokalny warunkowany jest rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym. Bardzo ważną rolę odgrywają tu wysokość opadów, siła i kierunek wiatru, temperatura powietrza oraz wilgotność.

Średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi od 530 – 550 mm i należy do jednej z najniższych w kraju, średnia temperatura wynosi około 7–8 °C, zimą - 0,8 °C, a latem - 17,2 °C, okres wegetacyjny na obszarze planu trwa od 200 – 220 dni. Liczba dni z występującymi przymrozkami to około 100, natomiast pokrywa śnieżna zalega do 50 dni. Średnia wilgotność powietrza jest rzędu 83%. Dominujące wiatry na omawianym obszarze pochodzą z kierunków północnego – zachodu oraz południowego – zachodu zimą, a w okresie letnim z kierunku zachodniego, północno – wschodniego i południowo – wschodniego. Ze względu na urozmaiconą rzeźbę terenu oraz stan zainwestowania na obszarze opracowania przewietrzanie terenu jest zmienne, a występowanie zbiornika wodnego w centrum miasta oraz położenie w dolinie Warty wpływa na zaleganie wilgotnego powietrza nad niższymi partiami obszaru opracowania. Miasto Międzychód z racji położenia w pradolinie jest dodatkowo bardziej narażone na przygruntowe przymrozki, większe zachmurzenie i pojawianie się mgieł.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 6 marca 2008 r. w *sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza* miasto Międzychód położony jest w zasięgu strefy wielkopolskiej dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, dwutlenków i tlenków azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM10 oraz zawartego w tym pyłu ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM2,5. „Roczna ocena jakości powietrza w Wielkopolsce za rok 2017” opracowana przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu w 2017 roku wykazała, że strefa wielkopolska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu i ozonu została zakwalifikowana w klasie A. Natomiast w zakresie zawartości benzo(a)pirenu, pyłu PM2,5 oraz pyłu PM10 zakwalifikowano strefę w klasie C. Jednocześnie pod kątem ochrony roślin strefę wielkopolską w całości w zakresie zawartości dwutlenku siarki, ozonu i tlenków azotu zakwalifikowano do strefy A.

Kwalifikacja do klasy A oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych. Kwalifikacja do klasy B, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomów dopuszczalnych, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji. Kwalifikacja do klasy C oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone



o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe.

Dla obszarów wykazujących przekroczenia poziomów dopuszczalnych zostały opracowane programy ochrony powietrza wskazujące kierunki działań niezbędnych do przywrócenia standardów jakości powietrza.

Pod względem komfortu akustycznego na terenie opracowania występuje potencjalne źródło hałasu w postaci przebiegającej w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej – ul Dworcowej. W odległości około 500 m w kierunku wschodnim przebiega droga wojewódzka nr 160 i 182. Także lokalizacja skrzyżowań, szczególnie z sygnalizacją świetlną ma wpływ na wzmaganie się hałasu związanego z drogą hamowania. Wg szacunkowych wyliczeń metodą Radosza wynika, że dla drogi nr 182 ekwiwalentny ważony poziom hałasu wynosi ok. 34 dB, podobnie dla drogi nr 160 co oznacza tym samym, że nie przekracza dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów podlegających ochronie.

6.9 Obiekty i obszary cenne przyrodniczo objęte ochroną

Analizowany teren znajduje się poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody. Najbliżej położonym (około 160 m w kierunku północnym) obszarem podlegającym ochronie jest Obszar chronionego krajobrazu „H” Międzychód. Obszar ten pełni funkcję ochronną dla Puszczewskiego Parku Krajobrazowego i 4 rezerwatów przyrody. Ponad połowę powierzchni obszaru zajmują lasy na słabych siedliskach boru świeżego i boru suchego. Teren ten charakteryzuje duża liczba jezior i urozmaicona rzeźba.

Opracowywany teren znajduje się w odległości około 330 m w kierunku południowym od Obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka (PLB300015). Obszar ten stanowi zwarty, jednolity kompleks leśny w międzyrzeczu Noteci i Warty, będącym częścią pradoliny Eberswaldsko-Toruńskiej, równiny akumulacyjnej przekształconej przez wiatr. Jest to największy w Polsce obszar wydym śródlądowych, głównie o wysokości 20-30 m, maksymalnie do 98 m n.p.m. W środkowej części obszaru uformowały się wały o przebiegu południkowym, leżące 500-600 m od siebie. W części wschodniej mają one kształt paraboliczny. Wydmy pokryte są monotonnym, jednowiekowym lasem, głównie sosnowym (92%), posadzonym tu po wielkiej klęsce spowodowanej pojawieniem się szkodników owadzych w okresie międzywojennym. Pozostałości drzewostanów naturalnych są chronione w rezerwach np. Cegliniec. Na terenie ostoji znajduje się ponad 50 jezior, raczej płytkich, pochodzenia wytopiskowego, zwykle z grubą warstwą mułu i zakwitami glonów. W zagłębieniach terenu lub na brzegach jezior utrzymują się torfowiska, na ogół w pewnym stopniu przekształcone. Występuje co najmniej 30 lęgowych gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 11 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK), m.in. bielik, kania czarna, kania ruda, puchacz.

OCENA ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU

7. Ocena rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych i innych ustaleń projektu planu

7.1. Cel opracowania projektu planu

Jednym z celów sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania, w tym dostosowanie funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań środowiska przyrodniczego.

Na przedmiotowym obszarze (dz. nr 1057/1) obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko,



Dzięcielin, Wielowieś, oraz części obrębu Muchocin (Uchwała nr XVIII/125/2007 z dn. 11 grudnia 2007 r.). Teren objęty zmianą również częściowo obejmuje (dz. nr 1058/1) obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego stosunkowo niedawno (Uchwała Nr VII/63/2015 z dnia 2015-03-31 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód i części obrębu Wielowieś, Etap 2).

Przystąpienie do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1), wynikało z woli dostosowania zapisów planu zgodny ze stanem istniejącym jak również umożliwiający dalszy rozwój działki i jej racjonalne zagospodarowanie. Z wnioskiem o zmianę przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym wystąpił właściciel gruntu objętego opracowaniem.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następują niewielkie zmiany w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar opracowania. Zmiany te dotyczą zgodnie ze złożonym wnioskiem o zmianę planu, uwzględnienie możliwości lokalizacji lokalu mieszkalnego w budynku usługowym na terenie usług rekreacji i sportu (dz. nr 1058/1) oraz dopuszczenia lokalizacji usług wraz z lokalami mieszkalnymi (dz. nr 1057/1) w istniejących zabudowaniach (w tym byłego internatu). Dla opracowywanego terenu wprowadzono dodatkowe zapisy w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód uchwalonego uchwałą Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z późniejszymi zmianami analizowany obszar znajduje się:

- dz. nr 1057/1 - na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług towarzyszących. Teren ten, jak wskazano w studium stanowi obszar wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, z koncentracją zabudowy mieszkaniowej o różnych formach intensywności.
- fragment dz. nr 1058/1 – na terenie usług sportu i rekreacji.

7.2 Ustalenia projektu planu

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalono:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem: MW/U;
- teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: U/US;
- teren infrastruktury technicznej - energetyki, oznaczony symbolem: E.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze istniejące na przedmiotowym terenie, określone w rozdziale 5 i 6 niniejszej prognozy, do najważniejszych przesłanek projektu planu miejscowego należy stworzenie optymalnego rozwiązania funkcjonalno – przestrzennego. Ze względu na uwarunkowania fizjograficzne jak i stan obecny zainwestowania oraz przyrodniczą jakość analizowanego obszaru oraz sąsiedztwo predestynowanym przeznaczeniem terenu jest planowana funkcja.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nie podjęto ustaleń.

Natomiast w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. ustalono zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych z zastrzeżeniem ust. 2., zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych. Dopuszczono lokalizację szyldów, tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m², w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego.



W projekcie planu znalazł się także szereg zapisów niezbędnych dla ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W planie ustalono:

- dostęp do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, oraz z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego.

W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj: dla terenu oznaczonego symbolem: MW/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe, dla terenu oznaczonego symbolem: US/U jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Międzychodu, wyznaczono na rysunku planu:

- a) zachowanie historycznej bryły budynków
- b) zachowanie rodzaju pokrycia dachowego budynków;
- c) dopuszczenie zmiany kolorystyki elewacji budynku pod warunkiem nawiązania do historycznych wzorców.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w projekcie planu ustalono:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
- f) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
- g) w zakresie gospodarki odpadami zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,



- h) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe,
- i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych,
- j) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o przepisy odrębne,
- k) w zakresie grzewczym i grzewczo - ciepłowniczym – z sieci ciepłowniczej lub stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej lub paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa, ekogroszek lub źródeł energii odnawialnej z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;

Ponadto dopuszczono: możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych lub wbudowanych w budynek, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto w projekcie planu znajdują się zapisy określające szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dla zabudowy. W zapisach tych określono wysokość zabudowy, powierzchnię zabudowy oraz intensywność zagospodarowania. Dla projektowanej zabudowy zapisana jest minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych, co pozwolić powinno w najmniejszym stopniu na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenie, na którym dopuszczono zabudowę. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 147 „Dolina rzeki Warta (Sieraków – Międzychód)” jego ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi. (tj. Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (dz. U. z 2017 poz 1566 ze zm., Ramowej Dyrektywy Wodnej - FDW - Dyrektywa 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej, Ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju – Dz. U z 2018 r. poz. 1235, Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawa geologicznego i górniczego – Dz. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.).

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalono: obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych znajdujących się poza granicami opracowania planu, lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie: nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny, nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 400 m² oraz d) nie mniejszej niż 15 miejsc



postojowych na każde 100 miejsc siedzących w obiektach sportowych, natomiast dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.

Po analizie dokumentów pozytywnie należy ocenić zapisy uściślające warunki ochrony środowiska przyrodniczego oraz kształtowania ładu przestrzennego.

7.3 Powiązanie ustaleń projektu planu z innymi dokumentami oraz sposób realizacji celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i krajowym.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. nakłada obowiązek zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jednocześnie studium jako dokument wyrażający politykę przestrzenną na szczeblu lokalnym musi być zgodny z polityką przestrzenną prowadzoną na szczeblu wojewódzkim, a ta z krajową polityką przestrzenną. Wzajemne powiązanie tych dokumentów zapewnia spójne i całościowe kształtowanie przestrzeni oraz umożliwia przeprowadzanie inwestycji strategicznych w skali krajowej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód uchwalonego uchwałą Nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z późniejszymi zmianami analizowany obszar znajduje się:

- dz. nr 1057/1 - na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług towarzyszących. Teren ten, jak wskazano w studium stanowi obszar wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, z koncentracją zabudowy mieszkaniowej o różnych formach intensywności.
- fragment dz. nr 1058/1 – na terenie usług sportu i rekreacji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowany do powyższego dokumentu poprzez projektowane przeznaczenie terenów pod funkcję zgodną z wyznaczoną dla danego terenu w Studium... tj, teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Ważnymi dokumentami, mającymi wpływ na ochronę środowiska przyrodniczego na szczeblu gminnym są lokalne programy ochrony środowiska oraz plany gospodarki odpadami. Na obszarze gminy Międzychód obowiązuje Program Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Międzychód - zaktualizowany. Zapisy w zakresie ochrony środowiska, poprzez dostosowanie do obowiązującego prawa nie są sprzeczne z Programem ochrony środowiska dla Miasta i Gminy Międzychód.

Ze względu na przynależność Polski do Unii Europejskiej Polska zobowiązana jest do przestrzegania prawa Unii oraz brania udziału w działaniach zapobiegawczych i regulujących w zakresie ochrony środowiska. Zadania priorytetowe to przede wszystkim: przeciwdziałanie zmianom klimatu, ochrona różnorodności biologicznej, ograniczenie wpływu zanieczyszczenia na zdrowie oraz lepsze wykorzystanie zasobów naturalnych. Tworząc zapisy planu miejscowego należy uwzględniać cele ochrony środowiska wynikające z dokumentów rangi międzynarodowej. Należą do nich m.in.:

1. dyrektywa Rady 85/337/EWG z dnia 27 czerwca 1985 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko naturalne (Dz. Urz. WE L 175 z 05.07.1985),
2. dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. Urz. WE L 206 z 22.07.1992),
3. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. Urz. WE L 197 z 21.07.2001),
4. dyrektywa Rady 96/62/WE z dnia 27 września 1996 r. w sprawie oceny i zarządzania jakością otaczającego powietrza (Dz. Urz. WE L z 1996 r. Nr 296, s. 55 z późn. zm.)



5. Decyzja nr 2009/406/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie wysiłków podjętych przez państwa członkowskie, zmierzających do zmniejszenia emisji gazów cieplarnianych w celu realizacji do roku 2020 zobowiązań Wspólnoty dotyczących redukcji emisji gazów cieplarnianych (Dz. Urz. UE L z 2009 r. Nr 140, s. 136 z późn. zm.
6. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/4/WE z dnia 28 stycznia 2003 r. w sprawie publicznego dostępu do informacji dotyczących środowiska i uchylającej dyrektywę Rady 90/313/EWG (Dz. Urz. WE L 41 z 14.02.2003),
7. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/35/WE z dnia 26 maja 2003 r. przewidującej udział społeczeństwa w odniesieniu do sporządzania niektórych planów i programów w zakresie środowiska oraz zmieniającej w odniesieniu do udziału społeczeństwa i dostępu do wymiaru sprawiedliwości dyrektywę Rady 85/337/EWG (Dz. Urz. UE L 156 z 25.06.2003),
8. rozporządzenie nr 103/2006 (WE) Parlamentu Europejskiego i rady z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie przemieszczania odpadów (Dz. Urz. UE L z 2006 r. Nr 190, s. 1 z późn. zm.),
9. dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/1/WE z dnia 15 stycznia 2008 r. dotyczącej zintegrowanego zapobiegania zanieczyszczeniom i ich kontroli (Dz. Urz. UE L 24 z 29.01.2008).

Ponadto są to ustalenia wynikające z szeregu konwencji międzynarodowych, a szczególnie z konferencji ONZ w Rio de Janeiro z 1992 r. zawartych w ramowej konwencji w sprawie zmian klimatu.

Zapisy powyższych przepisów zostały przede wszystkim uwzględnione w procedurze sporządzania miejscowego planu, która wymaga opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania planów i programów. Niniejszy dokument dodatkowo, oprócz samego projektu planu, podlega ocenie społeczeństwa i jest dostępny do wglądu w trakcie sporządzania planu, jak i po jego zakończeniu. Ponadto społeczność może składać zarówno wnioski, jak i uwagi do tego dokumentu. Prognoza zawiera opis metod analiz skutków realizacji ustaleń miejscowego planu na środowisko oraz sposób oddziaływania zapisów planu na poszczególne komponenty środowiska. Jednocześnie integralną częścią każdego planu jest pisemne podsumowanie uzasadniające wybór przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych oraz zawierające propozycje metod przeprowadzania monitoringu realizacji ustaleń planu i jego częstotliwość.

Polski program ochrony środowiska opiera się na konstytucyjnej zasadzie zrównoważonego rozwoju, co powoduje, że musi być uwzględniana we wszystkich dokumentach strategicznych i programach, mających wpływ na środowisko. Jednocześnie zgodnie z art. 74 Konstytucji RP nakłada to obowiązek dbałości o środowisko na instytucje publiczne. Celem podstawowym programu zarówno na szczeblu wojewódzkim jak i lokalnym jest zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego kraju (mieszkańców, infrastruktury społecznej i zasobów przyrodniczych), przy założeniu, że strategia zrównoważonego rozwoju Polski pozwoli na wdrażanie takiego modelu tego rozwoju, który zapewni na tyle skuteczną regulację i reglamentację korzystania ze środowiska, aby rodzaj i skala tego korzystania realizowane przez wszystkich użytkowników nie stwarzały zagrożenia dla jakości i trwałości przyrodniczych zasobów.

Ponadto w dniu 6 listopada 2015 r. Rada Ministrów uchwaliła „Program ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Planem działań na lata 2015-2020”. Dokument ten zakłada kompleksową i uwzględniającą wszelkie najistotniejsze potrzeby zachowania różnorodności biologicznej realizację zobowiązań wynikających z zawartych przez Polskę zobowiązań międzynarodowych oraz efektywną ochronę i zrównoważone użytkowanie zasobów przyrody. Jest to także kontynuacja i rozwinięcie analogicznego dokumentu zatwierdzonego przez Radę Ministrów w dniu 26 października 2007 roku.



Opracowywany projekt planu miejscowego musi być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz planami i programami przyjętymi w gminie. Natomiast dokumenty te, jak zostało to wyżej wspomniane, są dostosowywane do zapisów krajowych polityk i strategii opartych na standardach i przepisach wspólnotowych oraz przyjętych przez Polskę konwencjach międzynarodowych.

Analizowany projekt planu uwzględnia te zapisy poprzez poddanie go ocenie oddziaływania na środowisko, jaką jest także opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko skutków ustaleń miejscowego planu. Jednocześnie w procedurze sporządzania planu, jak i prognozy zapewniony jest dostęp społeczeństwa i możliwość konsultacji obu dokumentów. Przeanalizowano również wszystkie aspekty środowiskowe, takie jak wpływ na ewentualne obszary Natura 2000, które jednak nie występują na obszarze opracowania. Dodatkowo w zakresie prognozy został określony monitoring realizacji ustaleń planu i ich wpływ na środowisko przyrodnicze. Jednocześnie określając w projekcie planu szczegółowe parametry zagospodarowania terenu i jego przeznaczenie wzięto pod uwagę możliwości przyjęcia nowej zabudowy na dany obszar oraz jego chłonność środowiskową.

7.4 Skutki braku realizacji ustaleń projektu planu

Brak udziału człowieka i nieumiejętne kształtowanie właściwych procesów ekologicznych w dłuższej perspektywie czasowej może doprowadzić na danym terenie do postępującej degradacji zarówno środowiska przyrodniczego, jak i krajobrazu. Może to być spowodowane m.in. lokalizacją chaotycznym zagospodarowaniem terenu, degradacją zabudowy z uwagi na brak możliwości jej eksploatacji zgodnie z istniejącym pobytom, przyszłości stać się mogą miejscem „dzikich” wysypisk odpadów, przez co niekorzystnie wpływającej na walory przyrodniczo-krajobrazowe terenu), niedostatecznym zaopatrzeniem terenu w elementy infrastruktury technicznej.

Na terenie objętym zmianą planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następują niewielkie zmiany w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar opracowania. Zmiany te dotyczą zgodnie ze złożonym wnioskiem o zmianę planu, uwzględnienie możliwości lokalizacji lokalu mieszkalnego w budynku usługowym na terenie usług rekreacji i sportu (dz. nr 1058/1) oraz dopuszczenia lokalizacji usług wraz z lokalami mieszkalnymi (dz. nr 1057/1) w istniejących zabudowaniach (w tym byłego internatu). Dla opracowywanego terenu wprowadzono dodatkowe zapisy w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

Ze względu na powyższe, w przypadku braku realizacji ustaleń projektu zmiany obowiązującego dokumentu, zmiany środowiska przyrodniczego będą podobne, jak przy ich przyjęciu.

7.5 Istotne z punktu widzenia projektu planu zapisy zawarte w ustawach

Projekt planu zawiera istotne z punktu widzenia ochrony środowiska i krajobrazu, zapisy wynikające z ustawy *Prawo ochrony środowiska* z dnia 27 kwietnia 2001 r. Zgodnie z art. 72 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, m.in. poprzez:

- ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi,
- zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy (...), ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,



- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
- zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Ustawa ta wskazuje na zakres zagadnień, które należy w planie uwzględnić, a analizowany projekt planu, odpowiednio do zakresu i problemów, które reguluje, spełnia warunki ustawowe. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w projekcie planu ustala się m. in. dostęp do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, oraz z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu, zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego.

Ustawa Prawo ochrony środowiska w art. 73 ust. 1 stanowi, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać ograniczenia wynikające z:

- ustanowienia szczególnych form ochrony przyrody,
- utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych,
- wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją,
- ustalenia w trybie przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121), warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z art. 114. ust. 1. ustawy *Prawo ochrony środowiska* przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, różnicując tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, wskazuje się, które z nich należą do terenów przeznaczonych (art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy):

- a) pod zabudowę mieszkaniową,
- b) pod szpitale i domy opieki społecznej,
- c) pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) na cele uzdrowiskowe,
- e) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- f) na cele mieszkaniowo-usługowe,

i dla których przepisami odrębnymi¹ ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

W projekcie planu, w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustalono nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj: jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe oraz rekreacyjno-wypoczynkowe.

¹ rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku



W zakresie zasad gospodarki wodno-ściekowej określonych ustawą *Prawo wodne* z dnia 18 lipca 2001 r. w projekcie planu ustala się: zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego, odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, a odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych. Natomiast zaopatrzenie w wodę do celów bytowych odbywać się ma z sieci wodociągowej.

Zgodnie z ustawą *o ochronie przyrody*, z dnia 16 kwietnia 2004 r., w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego muszą być uwzględnione cele ochrony przyrody, wśród których do najbardziej istotnych należą:

- utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
- zachowanie różnorodności biologicznej,
- zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony,
- ochrona walorów krajobrazowych, zieleni w miastach i wsiach oraz zadrzewień,
- utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody.

Na obszarze opracowania nie występują obszary wyznaczone jako szczególna forma ochrony przyrody na podstawie ustawy *z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 147 „Dolina rzeki Warta (Sieraków – Międzychód)” jego ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

Zapisy opracowywanego planu są spójne z zapisami dotyczącymi ochrony obszarów chronionych poprzez uwzględnienie ich zapisów i ustalenie gospodarowania na tych terenach zgodnie z wytycznymi, a co za tym idzie nie wpłyną negatywnie na stan środowiska przyrodniczego w tym rejonie.

Dlatego też ustalenia analizowanego projektu planu nie będą miały negatywnego wpływu na zastane w chwili obecnej środowisko przyrodnicze na danym silnie już zurbanizowanym i zainwestowanym terenie.

Ochrona środowiska związana jest z różnymi dziedzinami działalności ludzkiej. Jednak pozostałe ustawy, regulujące w sposób szczegółowy zakres i zasady tej ochrony – takie jak: *Prawo geologiczne i górnicze*, *Prawo łowieckie*, *ustawa o ochronie zwierząt*, *ustawa o lasach*, *ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych* dotyczą w zasadzie innej problematyki, niż ta zawarta w treści analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7.6 Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektu planu

Wśród istniejących i potencjalnych problemów ochrony środowiska w gminie Międzychód, które dotyczyć mogą także terenu objętego opracowaniem, wymienić należy m. in.:

- rozwój terenów rekreacyjnych bez właściwej infrastruktury (kanalizacja, oczyszczalnie);
- zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych innego pochodzenia niż rolnicze (m. in. nielegalne wysypiska śmieci, źle użytkowane szamba),



- indywidualne sposoby ogrzewania zabudowy mieszkaniowej,
- degradacja klimatu akustycznego środowiska ma miejsce przede wszystkim w sąsiedztwie głównych tras komunikacji drogowej,
- zanieczyszczenia atmosfery (związane m.in. z komunikacją samochodową),
- niedostateczny monitoring środowiska.

W związku z powyższym, z punktu widzenia ochrony środowiska najistotniejsze jest zapewnienie różnorodności biologicznej, ograniczenie zanieczyszczeń przenikających do gleby oraz powietrza.

8. Ocena oddziaływania na komponenty środowiska i zagrożenia dla środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu planu.

8.1 Oddziaływanie na rzeźbę terenu i gleby

Na obszarze opracowania przekształceniu może ulec zwłaszcza teren działki nr 1058/1, z uwagi na obecnie niewielki procent zabudowy oraz wysokie prawdopodobieństwo wprowadzenia nowej zabudowy. Działanie te może w nieznacznym stopniu wpłynąć na powstawanie nowych formy antropogeniczne, takie jak: zwałowiska, nasypy, powierzchnie niwelowane. Z tego powodu ważnymi w tym zakresie zapisami projektu planu jest ustalenie określające maksymalne powierzchnię zabudowy wynoszące 40% dla przedmiotowego terenu.

Powierzchnie te zapewnią pozostawienie niezabudowanych obszarów o nienaruszonej powierzchni terenu i zbliżonym do naturalnego podłożu gruntowym choć w minimalnym zakresie z uwagi na obecne już zainwestowanie.

Ponadto prace ziemne związane z wprowadzeniem dojazdów oraz z fundamentowaniem budynków powodują powstawanie mas ziemnych, które należy w odpowiedni sposób zagospodarować. W zapisach projektu wprowadzony jest zapis o nakazie zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo wprowadzono także zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego.

8.2 Oddziaływanie na warunki podłoża

W wyniku wprowadzonych zapisami projektu planu nowych zasad zagospodarowania terenu - warunki podłoża na przedmiotowym obszarze mogą ulec potencjalnym zmianom głównie na terenie działki nr 1058/1. Wynika to z faktu, iż działka ta jest w małym stopniu zagospodarowana.

Pod względem warunków geologiczno-inżynierskich przedmiotowy teren przeznaczony pod zabudowę nie przedstawia większych trudności dla sytuowania budynków, jak już wspomniano powyżej. Niemniej jednak wskazane byłoby, podczas wprowadzaniu ewentualnych nowych inwestycji (rozbiórce istniejącej i lokalizacji nowego budynku), wszelkie prace zmieniające kształt terenu i wpływające na nośność gruntów poprzedzać szczegółowymi badaniami geotechnicznymi, wykonywanymi zgodnie z przepisami szczególnymi (rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r. poz. 463).

8.3 Oddziaływanie na warunki wodne

Wprowadzone ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1)



określają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym istniejących warunków wodnych. Zapisano w nim w zakresie gospodarki odpadami, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dodatkowo, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 147 „Dolina Rzeki Warta” zapisano o jego ochronie zgodnie z ustaleniami planu jak i przepisami odrębnymi (o których mowa w §10).

Powyższe zapisy pozwolą, aby stan wód gruntowych nie uległ pogorszeniu w wyniku potencjalnych zanieczyszczeń mogących pochodzić z tych źródeł. Ponadto, realizacja ustaleń projektu planu nie będzie jakkolwiek oddziaływać na jednolite części wód, jak również nie wpłynie na nieosiągnięcie celów środowiskowych zawartych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967). Teren objęty zmianą planu jest w chwili obecnej terenem już zainwestowanym, a zapisy planu wyłącznie uściślą i poprawią ochronę wód.

8.4 Oddziaływanie na szatę roślinną, świat zwierzęcy oraz obszary chronione i obszary Natura 2000

Projekt zmiany miejscowego planu nie obejmuje terenów będących częścią obszarów chronionych. Przedmiotowy projekt zakłada jednak zwiększenie powierzchni zabudowy, co zawsze wiąże się z uszczelnieniem powierzchni kosztem terenów biologicznie czynnych. W konsekwencji powoduje to również ograniczenie miejsc bytowania lokalnej fauny. Jednakże omawiany teren, ze względu na swoją charakterystykę nie stanowi miejsca migracji zwierzyny polnej czy leśnej. Ponadto, wprowadzenie nowej zabudowy i likwidacja istniejącego zagospodarowania może wpłynąć korzystnie na kształt i formę nowych nasadzeń, jak również pozwoli racjonalnie zaplanować przestrzeń biologicznie czynną. Tym samym wprowadzane przeznaczenie ma uzupełnić już istniejące w sposób planowy, w dbałości o walory przyrodnicze i krajobrazowe danego terenu, pozostawiając niezbędne połączenia przyrodnicze.

W zakresie powierzchni terenu biologicznie czynnego ustalono w projekcie planu 25% powierzchni działki dla terenu MW/U, dla terenu U/US 30%, a dla terenu E 10%. Ponadto wprowadzono dla przedmiotowych terenów zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, oraz z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu.

Na terenie opracowania nie znajdują się żadne siedliska zwierząt objętych ochroną, które mogłyby ulec zniszczeniu, a przez to obniżeniu populacji jakiegoś gatunku.

Wszystkie powyższe zapisy wraz z wytycznymi z przepisów odrębnych powodują zminimalizowanie i zniwelowanie ingerencji człowieka w degradację analizowanego terenu.

Najbliżej położonym (około 160 m w kierunku północnym) obszarem podlegającym ochronie jest Obszar chronionego krajobrazu „H” Międzychód. Opracowywany teren znajduje się w odległości około 330 m w kierunku południowym od najbliższego obszaru Natura 2000 - Puszcza Notecka (PLB300015). Na podstawie analizy zapisów przedmiotowego planu stwierdza się brak jest potencjalnego negatywnego wpływu na ww. obszary chronione.

8.5 Oddziaływanie na stan higieny atmosfery i klimat akustyczny



Realizacja ustaleń projektu planu, szczególnie biorąc pod uwagę projektowane funkcje, nie wpłynie znacząco na zmianę warunków klimatu akustycznego oraz na stan higieny atmosfery.

W zapisach projektu planu ustalono, aby zabudowę, lokalizowaną na tym terenie, stanowiły budynki ogrzewane z miejskiej sieci ciepłowniczej lub poprzez użycie indywidualnych systemów grzewczych - zastosowanie energii elektrycznej lub paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa lub źródeł energii odnawialnej. Jedyne uciążliwości w zakresie emisji pyłów i gazów mogą wystąpić w fazie budowy poszczególnych obiektów i będą one związane z pracami budowlanymi i konstrukcyjno-montażowymi (m.in. wykopy, wzmożony ruch pojazdów, szczególnie ciężarowych), jednakże będą one miały charakter tymczasowy.

Projektowane i istniejące zainwestowanie sankcjonowane zapisami analizowanego projektu planu nie należy do funkcji uciążliwych, a wszelkie oddziaływanie ogranicza się do terenu, na którym dana inwestycja będzie realizowana i będzie mieć niewielki wpływ lokalnie.

8.6 Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

Proponowane zmiany zawarte w omawianym dokumencie nie wpłyną diametralnie na rozerwanie siedlisk. Jednakże część zadrzewień i zakrzewień znajdująca się na dz. nr 1058/1 może okazać się konieczna do usunięcia. Działania te jednak są regulowane przepisami prawa. Ponadto analizowany teren już w chwili obecnej pełni założoną w planie funkcję, jest terenem zurbanizowanym i zainwestowanym. Zapis planu dotyczący zagospodarowania zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu wpłynie pozytywnie na różnorodność biologiczną na analizowanym obszarze.

8.7 Oddziaływanie na ludzi

Projekt planu miejscowego będzie wpływał na warunki życia społeczności lokalnej poprzez rozszerzenie funkcji poszczególnych budynków. Może spowodować to niewielkie zagęszczenie ludności w obrębie analizowanego obszaru. Wprowadzono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, które dają istotne wytyczne do kierunku rozwoju tego terenu.

Zmiana planu może spowodować nieznaczny wzrost ruchu komunikacyjnego na obszarze opracowania, jednakże nie większy, niż istniejący w chwili obecnej w sąsiedztwie. Plan także zapewnia dbałość o przestrzeń zagospodarowania, co będzie pozytywnie oddziaływać na sąsiadującą przy niej mieszkańców oraz mogą inicjować dalsze działania, zmierzające do poprawy wizerunku miasta.

8.8 Oddziaływanie na krajobraz

Projekt planu w swoim zakresie będzie miał pewien wpływ na krajobraz, gdyż obejmuje on częściowo teren w chwili obecnej niezabudowany. Może to spowodować zagęszczenie zabudowy. Projektowane zagospodarowanie będzie wykorzystywało naturalne predyspozycje środowiska, a więc także rzeźbę terenu. Ze względu na występowanie na fragmencie omawianego terenu strefy ochrony konserwatorskiej plan obejmuje odpowiednie zapisy zapewniające ochronę dóbr kultury. Ponadto zapisy planu zapewniają ochronę walorów estetycznych zabudowy miasta.

8.9 Oddziaływanie na zasoby naturalne

Projekt planu miejscowego nie obejmuje swoim zasięgiem terenów ani obszarów górniczych. Z tego względu nie przewiduje się oddziaływania na zasoby naturalne.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się dla



całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 147 „Dolina rzeki Warta (Sieraków – Międzychód)” jego ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

8.10 Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustalono na terenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Międzychodu, wyznaczonej na rysunku planu, ustalono dla nowej zabudowy nawiązanie do tradycyjnych form architektonicznych miasta, w poszanowaniu do pierwotnej formy istniejącej zabudowy występującej również na sąsiednich działkach, poza obszarem opracowania planu. Przedmiotowy plan zapewnia ochronę zabytków oraz dóbr materialnych. Przy czym przez dobra materialne rozumiemy wszelkie środki zaspokajania potrzeb ludzkich.

8.11 Transgraniczne oddziaływanie

Realizacja projektowanej zabudowy oraz wprowadzone przeznaczenie terenu na obszarze opracowania nie spowoduje negatywnego transgranicznego oddziaływania na stan środowiska.

8.12 Analiza oddziaływań skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko

Zasadnicze zmiany w obecnym zagospodarowaniu, które wynikną na skutek realizacji ustaleń projektu planu dotyczą częściowej zmiany funkcji zabudowy przedmiotowego terenu.

Możliwe negatywne zmiany w środowisku to niewielki wzrost ruchu samochodowego, co daje zwiększenie natężenia hałasu i emisji spalin.

Zważywszy jednak na obecnie występujące zmiany w środowisku można uznać, iż ich zakres jest nieduży – bez większego negatywnego wpływu na stan środowiska i jego różnorodność biologiczną.

Możliwe pozytywne aspekty realizacji ustaleń projektu planu to poprawa walorów krajobrazowych poprzez nowo, świadomie planowaną funkcję zabudowy oraz kształtowanie i pielęgnowanie elementów zieleni.

9. Rozwiązania alternatywne

Zaproponowane w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1) nie powinno wpływać na obszary z nim sąsiadujące oraz nie niesie za sobą negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego, co zapewniają zapisy dotyczące kształtowania środowiska przyrodniczego zawarte w projekcie planu.

Zaproponowane w zmianie planu przeznaczenie terenu na obszarze jest nieznacznie bardziej uciążliwe za to bardziej funkcjonalne i racjonalne niż w obecnie obowiązującym planie, stąd wydaje się najbardziej optymalne.

10. Zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko

W działaniach tych szczególny nacisk położony powinien być na ograniczenie inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na środowisko, a także na zadrzewianie, zalesianie, rekultywację gleby oraz wprowadzanie roślinności, ochronę naturalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych, która pozwoli na przywrócenie równowagi przyrodniczej na danym terenie. Zapisy projektu planu miejscowego omówione w rozdziale 8 zapewniają ograniczenie



ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko istniejącego i projektowanego zagospodarowania.

11. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu miejscowego oraz częstotliwość jej przeprowadzania

Analiza skutków realizacji zapisów zmiany planu miejscowego w zakresie funkcji i sposobu zagospodarowania nastąpi po jego uchwaleniu. Monitorowanie zamierzeń inwestycyjnych odbywać się będzie poprzez coroczną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta zobowiązany jest przynajmniej raz w trakcie kadencji przeprowadzić analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym skutków realizacji postanowień dokumentu). W zakresie ochrony środowiska prowadzony jest monitoring przez odpowiednie służby, zarówno ochrony środowiska, przyrody czy sanitarne, jak również organy administracji. Należą do nich m.in. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska (który przeprowadza coroczną ocenę w ramach monitoringu lokalnego i regionalnego, której podlegają poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego i jego stan), Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, jak i wydziały ochrony środowiska urzędu wojewódzkiego, powiatowego oraz gminy Międzychód. Wyniki monitoringu stanu środowiska przyrodniczego są publikowane w odpowiednich opracowaniach, takich jak np. Raport o stanie środowiska województwa wielkopolskiego, wydawanym co roku.

Zatem po dokonaniu odpowiednich analiz i ocen stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o powyższy monitoring oraz inne dostępne wyniki pomiarów i obserwacji, w odstępach rocznych, bądź częstszych w przypadku odnotowania nieprawidłowości możliwe jest kontrolowanie realizacji ustaleń planu.

12. Streszczenie

Niniejsza prognoza dotyczy oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1), wywołanego uchwałą Nr XLIX/465/2017 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 31 października 2017 r.

Analizie i ocenie poddano projekt uchwały Rady Miejskiej Międzychodu zawierający ustalenia realizacyjne, a także rysunek projektu planu wykonany w skali 1 : 1000.

Przystąpienie do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1), wynikało z woli dostosowania zapisów planu zgodny ze stanem istniejącym jak również umożliwiającą dalszy rozwój działki i jej racjonalne zagospodarowanie. Z wnioskiem o zmianę przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym wystąpi właściciel gruntu objętego opracowaniem.

W ww. projekcie planu ustalono następujące przeznaczenie terenu: MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, U/US - teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, E - teren infrastruktury technicznej – energetyki.

Niniejsza prognoza złożona jest z dwóch części. Pierwsza część stanowi ocenę istniejących uwarunkowań środowiska przyrodniczego, z uwzględnieniem podziału na jego poszczególne elementy: obecne użytkowanie terenu, warunki gruntowe, warunki glebowe, rzeźbę terenu, warunki wodne, szatę roślinną i świat zwierzęcy, klimat lokalny i komfort akustyczny, ludzi, zabytki oraz krajobraz.

Opracowanie dotyczy działek oznaczonych numerem ewidencyjnym 1057/1 i fragmentu 1058/1 zlokalizowanych w zachodniej części centrum miasta Międzychód, po północnej stronie ulicy Dworcowej. Analizowany teren położony jest w odległości około 400 m w kierunku północo-



wschodnim od stacji kolejowej (Dworzec główny w Międzychodzie). Powierzchnia obszaru opracowania wynosi około 0,5 ha.

Druga część prognozy natomiast odnosi się do konkretnych zapisów projektu planu w kontekście ich zgodności z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, jak również ich oddziaływania na poszczególne komponenty.

Prognoza wykazuje, iż zapisy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód - dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1) – etap I nie powinny spowodować realizacji inwestycji wpływających negatywnie na środowisko na analizowanym obszarze oraz w jego otoczeniu. W projekcie planu umieszczono zapisy dot. ochrony środowiska zgodnie z obowiązującymi standardami i dostosowano treść planu do obowiązujących w tym zakresie regulacji prawnych.

W prognozie odniesiono się m.in. do zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska, o ochronie przyrody, Prawo wodne oraz przytoczono konkretne zapisy projektu planu, spełniające wymogi wynikające z tych ustaw. Dotyczą one m.in. gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, gospodarki odpadami, zagospodarowania ścieków, mas ziemnych, a także zakaz lokalizowania inwestycji mogących potencjalnie lub zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na obszar. Parametry wprowadzanej zabudowy i intensywność zagospodarowania terenu jest dostosowana do istniejącej zabudowy oraz obowiązujących na terenie gminy przepisów, w tym Studium.

Realizacja ustaleń projektu planu, szczególnie biorąc pod uwagę projektowane funkcje, może wpłynąć na zmianę warunków klimatu akustycznego, ze względu na zwiększenie ruchu samochodowego do terenów mieszkaniowych, usługowych i rekreacyjnych. Jednocześnie projektowane przeznaczenie podlega już przekształceniom na podstawie obowiązujących aktów prawa miejscowego. Ponadto każde zwiększenie terenów zabudowy kosztem terenów biologicznie czynnych, przyczynia się do przekształcanie warunków topoklimatycznych.

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków podjęto odpowiednie ustalenia ze względu na występowanie stref ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Międzychodu. Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Projekt planu miejscowego będzie wpływał na warunki życia społeczności lokalnej poprzez ewentualne zwiększenie czasowe ruchu samochodowego. Ponadto spowodować może również bardzo znikome czasowe i stałe zagęszczenie ludności w obrębie analizowanego obszaru.

Projekt planu w swoim zakresie nie będzie miał znaczącego wpływu na krajobraz, gdyż sam teren jak i jego sąsiedztwo w chwili obecnej są już w dużej mierze zainwestowane, a przedmiotowy obszar inwestycyjny jest kontynuacją i formą usprawnienia funkcjonalności sąsiednich terenów. Niemniej jednak projektowane zagospodarowanie będzie wykorzystywało naturalne predyspozycje środowiska, a więc także rzeźbę terenu.



Ponadto w prognozie zawarto informację o braku konieczności wprowadzania rozwiązań alternatywnych do zaproponowanych w projekcie planu, o braku oddziaływania transgranicznego w trakcie realizacji zapisów projektu planu, a także o metodach monitoringu i częstotliwości jego przeprowadzania.

Podsumowując należy stwierdzić, iż przedkładany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód dla części obrębu Międzychód – dla części obrębu Międzychód (dz. nr 1057/1, 1058/1) w swoich zapisach normatywnych nie budzi zastrzeżeń.