

AVANTI

STUDIO PROJEKTÓW URBANISTYCZNYCH I BUDOWLANYCH

UL. **WYSPIAŃSKIEGO** 12/5, 60-**749** POZNAŃ TEL./FAX (061)865 06 65, TEL. (061)–
NIP 779-005-33-93 REGON 632326442

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**DOTYCZĄCA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENÓW DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W SĘKOWIE I
WILCZYNIE**

OPRACOWANIE: MGR INŻ. DARIA ZIEMKOWSKA
(CZŁONEK ZOIU NR Z-180)
MGR INŻ. ALICJA POGORZELSKA

POZNAŃ, WRZESIEŃ 2006

SPIS TREŚCI

1.	<u>PODSTAWY PRAWNE, PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA</u>	3
2.	<u>METODA OPRACOWANIA ORAZ WYKORZYSTANE MATERIAŁY</u>	4
3.	<u>POŁOŻENIE TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYM PLANEM I ICH CHARAKTERYSTYKA</u> ..	5
4.	<u>CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO</u>	5
4.1.	<u>Usytuowanie fizyczno-geograficzne i rzeźba terenu</u>	5
4.2.	<u>Surowce mineralne</u>	6
4.3.	<u>Budowa geologiczna i warunki gruntowe</u>	6
4.4.	<u>Wody powierzchniowe</u>	7
4.5.	<u>Wody gruntowe</u>	7
4.6.	<u>Wody podziemne</u>	7
4.7.	<u>Gleby</u>	8
4.8.	<u>Szata roślinna</u>	8
4.9.	<u>Świat zwierzęcy</u>	8
4.10.	<u>Klimat</u>	8
4.11.	<u>Powiązania obszaru objętego miejscowym planem z istniejącymi formami ochrony przyrody oraz innymi obszarami chronionymi</u>	9
5.	<u>WPŁYW DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE</u>	10
6.	<u>PRZEZNACZENIE TERENÓW W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I SKUTKI ODSTĄPIENIA OD JEJ REALIZACJI</u>	10
7.	<u>PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA</u>	11
8.	<u>PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I ROZWIĄZANIA MINIMALIZUJĄCE JEGO SKUTKI</u>	12
8.1.	<u>Przekształcenia powierzchni ziemi i kształtowanie krajobrazu</u>	12
8.2.	<u>Przekształcenia gleb i umniejszenie arealu gruntów ornych</u>	13
8.3.	<u>Przekształcenia szaty roślinnej i świata zwierzęcego</u>	13
8.4.	<u>Zmiany w złożach kopalin</u>	14
8.5.	<u>Zmiany warunków gruntowo-wodnych</u>	14
8.6.	<u>Zmiany klimatu lokalnego i ochrona powietrza</u>	14
8.7.	<u>Wpływ ustaleń miejscowego planu na istniejące formy ochrony przyrody oraz na inne obszary chronione</u>	15
9.	<u>PODSUMOWANIE I WNIOSKI</u>	15
10.	<u>Załączniki</u>	
10.1.	<u>Lokalizacja terenów objętych miejscowym planem w Sękowie i Wilczynie, gmina Duszniki</u> ...	17
10.2.	<u>Tło przyrodnicze</u>	18
10.3.	<u>Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Sękowie i Wilczynie</u>	19

1. PODSTAWY PRAWNE, PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) prognoza oddziaływania na środowisko jest elementem systemu planowania przestrzennego, a obowiązek jej sporządzania został wprowadzony w 1994 r. Prognoza uwzględnia w głównej mierze zapisy zawarte w art. 41 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.). ~~Zakres problematyki opracowania określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczególnych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667).~~

Podstawą opracowania prognozy są również inne akty prawne, przede wszystkim:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.),
- Ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266),
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. Nr 132, poz. 622 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 28 września 1991 o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435 z późn. zm.).

Prognoza jest sporządzana obligatoryjnie do każdego projektu planu i zmiany planu; wzbogaca miejscowe planowanie przestrzenne w treści ekologiczne. Z chwilą wyłożenia do publicznego wglądu, prognoza łącznie z projektem planu, staje się dokumentem. Przy wyłożeniu jest przedmiotem społecznej oceny, a ustalenia prognozy mogą mieć bezpośredni wpływ na decyzje Rady Gminy w sprawie uchwalenia planu.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Sękowie i Wilczynie, dalej zwanego miejscowym planem, wywołanej Uchwałą Nr XXII-112/04 z dnia 23.06.2004 r. i Uchwałą Nr...../06 z dnia2006 r. Rady Gminy Duszniki, dla obszaru obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 353, 355, 357, 362/1, 362/3 i części działki o numerze ewidencyjnym 354 w Sękowie oraz działki o numerach ewidencyjnych 11, 17, 18, 23/1 i części działek o numerach ewidencyjnych 16 i 24 w Wilczynie. Ustalenia projektu tegoż miejscowego planu przewidują przeznaczenie terenów na cele obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Granice miejscowego planu określa rysunek, stanowiący załącznik do opracowania.

Szczegółowy zakres ustaleń miejscowego planu zawiera:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 (ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Głównym celem prognozy jest określenie skutków działań związanych ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu oraz ich wpływu na środowisko. Do zadań prognozy należy też zaproponowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ planu na środowisko.

2. METODA OPRACOWANIA ORAZ WYKORZYSTANE MATERIAŁY

Wizja terenu przeprowadzona przed przystąpieniem do sporządzenia prognozy oraz informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Duszniki, pozwoliły stwierdzić sposób jego użytkowania, aktualny stan środowiska oraz podatność na degradację. W opracowaniu ustosunkowano się do projektu ww. miejscowego planu, zwłaszcza przyjętych w nim założeń ochrony środowiska. Wskazano potencjalne zagrożenia oraz przedstawiono rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ ustaleń miejscowego planu na środowisko. Określono możliwości podniesienia kondycji oraz sprawności funkcjonowania środowiska przyrodniczego.

W przedstawionej prognozie wykorzystano następujące materiały, m.in.:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Duszniki*. WBPP-Poznań, 1995 (przyjęto uchwałą nr XIV-59/95 z 8 listopada 1995 r.).
- Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2001*. WIOŚ, Poznań 2002.
- Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Podrzewie-Wilczyna-Sękowo, gm. Duszniki*. Pracownia Geologiczno-Kartograficzna, Poznań, luty 2006.

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Sękowie i Wilczynie.
- Mapę hydrograficzną 1:50 000. GUGiK, Poznań 2001.
- Mapę topograficzną 1:50 000. GUGiK, Poznań 1998.
- Mapa ewidencyjna gruntów 1:1 000.

3. Położenie terenów objętych miejscowym planem i ich charakterystyka

charakterystyka

Gmina Duszniki leży w województwie wielkopolskim, w powiecie szamotulskim, w odległości około 30 km na zachód od Poznania. Graniczy z gminami: Kaźmierz, Tarnowo Podgórne, Buk, Opalenica, Kuślin, Lwówek, Pniewy i Ostroróg.. Przez gminę przebiega droga krajowa nr 92 o znaczeniu międzynarodowym, łącząca Berlin, Poznań i Warszawę.

Przedmiotowy teren, o łącznej powierzchni..... ha, składa się z działek o numerach ewidencyjnych 353, 355, 357, 362/1, 362/3 i części działki o numerze ewidencyjnym 354 w Sękowie oraz działki o numerach ewidencyjnych 11, 17, 18, 23/1 i części działek o numerach ewidencyjnych 16 i 24 w Wilczynie. Teren rozciąga się na długości około 1400 m wzdłuż drogi krajowej nr 92 Poznań-Pniewy, po jej południowej stronie.

Teren obecnie użytkowany jest rolniczo, tylko wzdłuż południowej granicy ciągnie się pas łąk.

Obecnie tereny użytkowane są rolniczo.

Przez teren przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV.

Na terenie zlokalizowano szereg stanowisk archeologicznych. Przedmiotowy teren sąsiaduje z terenem cmentarza usytuowanym na działce nr..... w Wilczynie.

4. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

4.1. Usytuowanie fizyczno-geograficzne i użytkowanie

Według regionalizacji fizyko-geograficznej J. Kondrackiego gmina Dopiewo leży w makroregionie *Pojezierze Wielkopolskie*, w mezoregionie *Pojezierze Poznańskie*, w mikroregionie *Pojezierze Międzychodzko-Pniewskie*. Jest to wysoczyzna, pagórki morenowe stanowiące czoło lodowca, gdzie najwyższe wzgórze w okolicach Pniew osiąga wysokość 125 m.

Omawiany teren leży w gminie duszniki, na obszarze dwóch wsi: Wilczyna i Sękowo, wzdłuż drogi Krajowej nr 92, po jej południowej stronie.

4.2. Rzeźba terenu

Okolice Sękowa i Wilczyny są zróżnicowane pod względem hipsometrycznym. Rzeźba terenu została ukształtowana w okresie fazy poznańskiej ostatniego zlodowacenia. Omawiany teren wg podziału geomorfologicznego *Niziny Wielkopolskiej* B. Krygowskiego należy do *Wysoczyzny Poznańskiej*, subregionu – *Pagórki Pszczewsko-Pniewskie*; jest to pagórkowata, a następnie falista wysoczyzna morenowa, stanowiąca bezpośrednie zaplecze moren spiętrzonych strefy marginalnej (porośnięte lasem pagórki morenowe), z charakterystycznymi

dla niej, licznymi zagłębieniami bezodpływowymi o charakterze wytopiskowym. Teren opada w kierunku południowo-wschodnim. Różnice wysokości pomiędzy lokalnymi kulminacjami wysoczyzny (około 108 m npm.), a dnem zagłębienia bezodpływowego (około 100 m npm.) sięgają 8 m.

4.3. Surowce mineralne

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża kopalin. Tereny te objęte są jednak koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja Pniewy-Stęszew nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001 r. ważna do dnia 19.07.2007 r.

4.4. Budowa geologiczna i warunki gruntowe

Budowa geologiczna gminy jest dobrze rozpoznana głównie dzięki wierceniom przeprowadzonym w związku z poszukiwaniami ropy i gazu ziemnego eksploatowanych we wschodniej części gminy Kaźmierz.

Osady trzeciorzędowe, nie przewiercane jednak w żadnym z wykonanych otworów hydrogeologicznych (najgłębsze z nich zakończono około 160-170 ppt.), w większości tworzą iły plioceńskie i górnioceń; zalegają one bezpośrednio pod warstwą utworów czwartorzędowych.

Podłoże zbudowane jest z utworów czwartorzędowych plejstocieńskich (o miąższości rzędu 80 m) reprezentowanych przez osady bezpośredniej akumulacji lodowca starsze, wykształcone w postaci glin zwałowych, oraz osady wodno-lodowcowe, wykształcone głównie w postaci różnoziarnistych piasków i żwirów. Osady lodowcowe młodsze wykształcone są w postaci silnie spiaszczonych glin piaszczystych i piasków gliniastych z soczewkami piasków.

W obniżeniach bezodpływowych oraz w dolinach rzek i cieków występują utwory holocieńskie, głównie piaski rzeczne z humusem i lokalnie torfy niskie przypuszczalnie o kilkumetrowej miąższości. Od powierzchni terenu zalega warstwa gleby o miąższości około 0,5 m. Z uwagi na zróżnicowane warunki gruntowe konieczne jest przeprowadzenie szczegółowych badań gruntowo-wodnych w celu określenia warunków budowlanych.

Utwory holocieńskie to występująca od powierzchni gleba oraz stwierdzone w dnach licznych (zwłaszcza w południowo-wschodniej części terenu), zagłębień bezodpływowych, rzeczno- i jeziorno-bagienne piaski próchniczna, namuły organiczne i torfy.

Warunki gruntowe określono na podstawie analizy wyników prac terenowych, makroskopowej oceny gruntów oraz prac kameralnych przeprowadzonych w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla potrzeb planu. Tam też przedstawiono dokładne występowanie gruntów rodzimych.

Grunty rodzime występujące w badanym podłożu do głębokości około 3-3,5 m ppt. można podzielić na cztery zasadnicze grupy:

- grunty organiczne akumulacji bagiennej,
- grunty mineralne niespoiste o charakterze osadów wodnolodowcowych,
- grunty mineralne spoiste o charakterze zastoiskowym (lokalnie nawiercone),
- grunty mineralne spoiste bezpośredniej akumulacji lodowca.

4.8. Gleby

Na terenie występuje mozaika kompleksów glebowo-rolniczych odzwierciedlających istniejącą budowę geologiczną podłoża oraz pozostają w bezpośrednim związku z istniejącym ukształtowaniem terenu. Gleby w obszarze objętym miejscowym planem są mało zróżnicowane. Przeważają grunty orne wysokich klas bonitacyjnych IIIb i IVa, które stanowią około 80% powierzchni terenu. Pozostałe 20% powierzchni terenu stanowią grunty orne klasy RIIIa i RIVb, fragmentarycznie łąki LV i LVI, rowy, nieużytki i drogi, a w zagłębieniach wody.

Omawiane tereny są gruntami o charakterze rolniczym i użytkowane jako pola uprawne.

4.5. Wody powierzchniowe

3.7. Cały obszar opracowania leży w dorzeczu Warty, w zlewniach: Samy, Samicy i Mogielnicy. Urozmaicona rzeźba, liczne zagłębienia bezodpływowe i wykonane pomiędzy nimi połączenia powodują, że poszczególne działy wodne są niepewne. Większość wód powierzchniowych stanowią zresztą wody stojące w postaci oczek wytopiskowych i podmokłości. Cieki i rowy są nieliczne i krótkie, jedynie okresowo wypełnione wodą, nadto miejscami niedrożne, zarośnięte roślinnością.

4.6. Wody gruntowe

3.9. Wody gruntowe swym charakterem i głębokością występowania odzwierciedlają cechy konfiguracyjne terenu oraz budowę geologiczną podłoża, zbudowanego w olbrzymiej większości z gruntów trudno przepuszczalnych. Słabo przepuszczalne są dominujące w podłożu, gliny morenowe oraz lokalnie występujące, zastoiskowe mulki i torfy wypełniające dna niektórych zagłębień bezodpływowych. Znacznie lepszą przepuszczalnością odznaczają się namuły organiczne oraz zalegające na stropie gliny piaski przeobrażone. Tak więc na omawianym terenie woda gruntowa charakteryzuje się zróżnicowanym zaleganiem i zwierciadło wody utrzymuje się na głębokości:

- 0-1 m ppt. – w dnach większych zagłębień bezodpływowych występuje woda gruntowa o zwierciadle swobodnym lub lekko napiętym przez nadległe torfy,
- 1-3 m ppt. – na nisko położonych terenach przyległych przez większą część roku,
- ponad 3 m ppt. – na większości powierzchni wysoczyznowej woda gruntowa ma nieciągle, napięte zwierciadło lub obserwowane są tylko jej ślady, w postaci drobnych, często zanikających latem, sączeń.

3.13. Niemal na całym badanym terenie trzeba się liczyć z okresowym utrzymywaniem i przemieszczaniem tzw. wody zawieszanej. Będzie ona obecna na stropie trudno przepuszczalnych glin, głównie w czasie wiosennych roztopów i długotrwałych, intensywnych opadów atmosferycznych.

4.7. Wody podziemne

3.15. Tereny gminy Kaźmierz położone są na obszarze występowania fragmentu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 145. Zasoby wód podziemnych należą do w czwartorzędowych strukturach wodonośnych Doliny Kopalnej Szamotuły-Duszniki (Doliny kopalnej rz. Samy), szerzej Wielkopolskiej Doliny Kopalnej (WDK). W zbiorniku tym wydzielono dwa główne obszary ochronne:

obszar najwyższej ochrony (ONO) oraz obszar wysokiej ochrony zbiornika (OWO).

3.16. Omawiany teren leży prawie w całości w strefie wysokiej ochrony zbiornika (OWO). Warstwa wodonośna zalega tu na głębokości 30-40 m, a szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą około 36 tys. m³/d. Na terenach objętych miejscowym planem nie występują ujęcia wód podziemnych; tereny te nie są objęte strefami ochronnymi ujęć wody¹.

4.9. Szata roślinna

Szata roślinna terenu jest dość uboga, zdominowana przez mało zróżnicowane zbiorowiska antropogeniczne pól uprawnych. Jedynie w dnach kilku zagłębień bezodpływowych występują niewielkie połacie trzcinowisk i turzycowisk, urozmaicone na ogół przez pojedyncze drzewa i krzewy lub ich skupiska. W krajobrazie badanego terenu zwracają uwagę, obsadzone drzewami, drogi. Wzdłuż drogi krajowej nr 2 przeważają dosyć okazałe jesiony, klony i lipy. Obsadzenia drogi powiatowej nr 110, łączącej Kaźmierz z Bukiem, stanowią orzech włoski i lipa. Nadto, pojedyncze drzewa rosną na obrzeżach największego zagłębienia bezodpływowego i (właściwie nieistniejącego już) cieku, zbierającego wody z tej części terenu.

4.10. Świat zwierzęcy

Świat zwierzęcy jest typowy dla nizinnych obszarów kraju. Ze względu na bliskie sąsiedztwo ruchliwej trasy komunikacyjnej, większe zwierzęta leśne pojawiają się tu rzadko. Z uwagi jednak na dosyć rozbudowaną sieć zadrzewień, grup krzewów, zarośniętych trzciną podmokłości oraz pojedynczych zbiorników wodnych o charakterze ekosystemów ostojowych, dogodne warunki dla bytowania i żerowania znajduje tu wielu gatunków zwierząt, m.in. sarny polnej, lisa, zająca oraz licznych ptaków.

¹ ujęcia wód podziemnych na terenie gminy Kaźmierz znajdują się w miejscowościach: Piersko i Gaj Wielki

4.11. Klimat

3.20. Klimat gminy związany jest z ogólną cyrkulacją mas powietrza napływającego głównie z południowego Atlantyku i basenu Morza Śródziemnego. Według regionalizacji W. Okołowicza gmina położona jest w obrębie regionu śląsko-wielkopolskiego. Amplitudy temperatur są tutaj mniejsze od przeciętnych w Polsce, wiosna i lato wczesne oraz długie, zima łagodna i krótka, z nietrwałą pokrywą śnieżną. Wilgotność powietrza oraz zachmurzenie kształtują się w podobny sposób jak na całym obszarze kraju. Roczna suma opadów jest niższa od średniej krajowej i wynosi około 500-550 mm. Przeważają wiatry zachodnie.

3.21. Uwzględniając urozmaicony i zasobny w drobne podmokłości teren klimat lokalnie przedstawia się następująco:

- **teren zasobny w drobne podmokłości charakteryzuje się zmiennymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi i lokalnie nieco utrudnionym przewietrzaniem,**
- **dna obniżen wyrózniają się większą wilgotnością, częstszym występowaniem mgieł oraz zastoisk chłodnego powietrza,**
- **po stronie odwiertnej pagórków, zwiększone są opady atmosferyczne w ciągu roku i tworzą się niewielkie zacisza,**
- **po stronie dowieitrtnej pagórków obserwuje się wzrost prędkości wiatru,**
- **po stronie południowej i zachodniej pagórków występuje zwiększone promieniowanie słoneczne i największe temperatury, w przeciwieństwie do zboczy północnych – najbardziej upośledzonych pod względem promieniowania,**
- **bezpośrednie sąsiedztwo drogi krajowej nr 92 wpływa niekorzystnie na warunki aerosanitarne terenów przyległych i ich komfort akustyczny.**

4.12. Powiązania obszaru objętego miejscowym planem z istniejącymi formami ochrony przyrody oraz innymi obszarami chronionymi

~~Planem objęto tereny położone poza zasięgiem systemu Europejskiej Sieci Ekologicznej (ECONET-PL), systemu obszarów chronionych województwa (WSOCH), obejmującego obszary węzłowe Lasu Bytyńskiego i Lasu Radzyńskiego oraz sieć dużych obniżen, z Jeziozem Bytyńskim i doliną Samy. W granicach opracowania nie ma terenów objętych ochroną rezerwatową, ani istniejących lub projektowanych obszarów ochrony Natura 2000.~~

Funkcjonowanie wododziałowych łączników ekologicznych, na rozległych polaciach rolniczo użytkowanej wysoczyzny, jest ograniczone.

Pomimo bliskości ruchliwej drogi krajowej i widocznych przeobrażeń środowiska, teren zachował pewne walory przyrodniczo-krajobrazowe. Jego środkowa i wschodnia część wyróżnia się urozmaiconą rzeźbą i znacznym udziałem drobnych zagłębień bezodpływowych, kiedyś wypełnionych wodą. Obecnie lustro wody widoczne jest jedynie w stawie położonym przy drodze powiatowej w kierunku Kaźmierza. Pozostałe zagłębienia, chociaż zarośnięte roślinnością są jednak wyraźnie podmokłe. Zachodnia część terenu, niemal bezdrzewna, ma zdecydowanie rolniczy charakter.

Zasoby wód podziemnych gminy Kaźmierz należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 145) tzw. wielkopolskiej doliny kopalnej (WDK) o reżimie wysokiej (OWO) i najwyższej (ONO) ochrony. Omawiane tereny leżą w obszarze wysokiej ochrony OWO.

Możliwości zachowania (i wzbogacenia) istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych są i należy ich upatrywać w:

- ochronie terenów otwartych największych obniżen oraz konieczności zachowania (z jednoczesną, lokalną podbudową biologiczną) istniejących obsadzeń głównych dróg,
- wykluczeniu lokalizacji obiektów i podejmowaniu działań mogących spowodować, istotne dla przyrodniczej funkcji terenu, dalsze obniżenie zwierciadła wód podziemnych,
- dopuszczeniu zabudowy wyznaczonych fragmentów terenu pod warunkiem wyprzedzającego uzbrojenia w sieć kanalizacyjną,
- ograniczeniu zasięgu ewentualnych, szkodliwych dla otoczenia emisji do granic działki inwestora i preferencjach dla stosowania ekologicznych (bezpiecznych dla środowiska) źródeł energii,
- konieczności tworzenia zwartych korytarzy infrastruktury technicznej dla ochrony przyrodniczych i kulturowych wartości terenu,
- dostosowaniu kubatury i usytuowania poszczególnych budynków do warunków wentylacyjnych terenu.

Poza wyżej wymienionymi obszarami chronionymi, na terenach objętych planem miejscowym znajdują się liczne zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską i dwa wpisane do rejestru zabytków, tj. grodzisko wczesnośredniowieczne i cmentarzysko płaskie. Ponadto działka o nr ewid 129 leży w strefie ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, usytuowanego w bezpośrednim sąsiedztwie, i również wpisanego do rejestru zabytków.

5. WPLYW DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Obecny stan środowiska budzi sporo zastrzeżeń. Wskutek intensywnego użytkowania rolniczego nastąpiło jego całkowite odlesienie i znaczne przesuszenie. Naturalną konsekwencją obniżenia zwierciadła wód gruntowych jest zanik szeregu drobnych cieków i zbiorników wodnych. Woda pojawia się w nich jedynie okresowo, podczas wiosennych roztopów i długotrwałych, wzmożonych opadów atmosferycznych.

Na stan środowiska ma wpływ również postępująca urbanizacja obszarów przyległych. Pomimo dostosowania zagospodarowania i użytkowania terenu do naturalnych predyspozycji

środowiska, rozwój rolnictwa, osadnictwa i komunikacji spowodował utratę dużej części walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Ucierpiała na tym sprawność funkcjonowania lokalnych układów zasilania i wymiany wartości ekologicznych, obecnie bazujących na ciągach zadrzewień przydrożnych i sieci drobnych ekosystemów ostożowych. Szanse na to, że południowa część Młodaska obroni swe walory przyrodniczo-krajobrazowe, ekologiczne i retencyjne po wprowadzeniu projektowanego zainwestowania są, ale wymagać będą dużej troski władz gminy oraz przyszłych inwestorów o środowisko.

Chociaż na badanym terenie nie ma żadnych, stacjonarnych źródeł zanieczyszczeń, duże zanieczyszczenie i hałas występuje od źródeł mobilnych (droga krajowa Poznań-Pniewy). Problemem są więc związki zawarte w spalinach samochodowych (tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory, sadze oraz pyły zawierające toksyczne związki ołowiu, cynku, manganu, arsenu, seleniu i in.).

6. PRZEZNACZENIE TERENÓW W PROJEKcie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I SKUTKI ODSTĄPIENIA OD JEJ REALIZACJI

Projekt miejscowego planu określa przeznaczenie terenów jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P), urządzeń gromadzenia i neutralizacji ścieków (NO) oraz na cele dróg publicznych (KDGP, KDG, KDL, KDD). Tak więc przeznaczenie terenów jest zgodne z zapisami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kaźmierz.

Projektowane przeznaczenie terenów powiększa tereny zabudowy związanej z działalnością gospodarczą w pasie drogi krajowej.

Omawiane obszary obecnie stanowią tereny użytkowane rolniczo. Przeznaczenie to jest zgodne z uwarunkowaniami przyrodniczymi (gleby klas III i IV) i predyspozycjami terenu.

Skutkiem odstąpienia od realizacji miejscowego planu będzie spowolnienie procesów inwestycyjnych związanych z działalnością gospodarczą, ważnych nie tylko dla gminy lecz także w skali regionu. Droga krajowa nr 92 charakteryzuje się dużym natężeniem ruchu samochodowego. Emisja spalin już spowodowała degradację terenów uprawnych, a strefa skażenia sięga 150 m od krawędzi jezdni. Przewidywany wzrost ruchu samochodowego spowoduje dalszy spadek wartości gleby dla produkcji rolnej. Teren objęty miejscowym planem leży po części w skażonej strefie. Z czasem nastąpi dalszy wzrost skażenia, który doprowadzi do konieczności wyłączenia tego terenu z produkcji żywności. Możliwe będzie wykorzystanie ich w produkcji przemysłowej, co lokalnie nie stanowi tradycji rolniczej.

Odstąpienie od realizacji miejscowego planu byłoby negatywnie przyjęte również przez właścicieli gruntów.

7. PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA

Przewidywane zagrożenia dla środowiska przy wprowadzaniu dopuszczonych miejscowym planem inwestycji, można podzielić na dwa rodzaje: powstałe w okresie inwestycyjnym oraz w czasie funkcjonowania ustaleń planu. Pierwsze z nich wiązać się będą z budową poszczególnych obiektów, a także uzbrojeniem terenu. Wystąpi wzmożony ruch

budowlany, pogorszenie estetyki terenu. Pewne przekształcenia powierzchni ziemi spowodować może użycie ciężkiego sprzętu budowlanego. Zwiększy się wówczas zanieczyszczenie powietrza, związane z pracą maszyn i pojazdów napędzanych silnikami spalinowymi oraz zagrożenie hałasem. Wzrośnie potencjalne zagrożenie skażenia wód i gruntu substancjami ropopochodnymi. Zaistniałe zmiany będą jednak krótkotrwale i nie wpłyną negatywnie na stan środowiska, w tym na las znajdujący się w granicach opracowywanego planu.

Aby ograniczyć zagrożenia dla środowiska na etapie inwestycyjnym, wskazane jest użycie sprawnego sprzętu budowlanego i transportowego oraz natychmiastowe oczyszczenie terenu w przypadku wycieku substancji ropopochodnych.

W przeciwieństwie do wyżej wymienionych działań, realizacja ustaleń miejscowego planu niesie ze sobą znacznie więcej zagrożeń. Zagrożenia w czasie funkcjonowania ustaleń miejscowego planu będą związane głównie ze sposobem użytkowania terenu i z bieżącą konserwacją wszystkich elementów inwestycji oraz, w mniejszym stopniu, z ruchem pojazdów. Projekt miejscowego planu przewiduje budowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Wpływ inwestycji na środowisko przyrodnicze będzie zależeć od jej charakteru i wielkości. Inwestycje mogą być przyczyną skażenia gleby i wód związkami chemicznymi przedostającymi się do nich w nadmiernym stężeniu oraz skażenia powietrza. Stałym dyskomfortem dla otaczających ją terenów mogą okazać się rozchodzące się opary i przykre zapachy. Dużym też zagrożeniem może okazać się wzrost poziomu hałasu.

W celu wyeliminowania zagrożeń dla gruntów i wód podziemnych nakazuje się w projekcie miejscowego planu wykonanie uzbrojenia terenu w podstawową sieć infrastruktury technicznej, tj. w sieci kanalizacji sanitarnej.

W celu wyeliminowania zagrożeń dla powietrza atmosferycznego projekt miejscowego planu nakazuje zastosowanie przy doborze wyposażenia odpowiednich rozwiązań technicznych i technologicznych, w tym zastosowanie odpowiednich filtrów oraz wprowadzenie ogrzewania ze źródeł o ograniczonej emisji, nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów.

Problemy związane ze wzrostem hałasu należy minimalizować poprzez wprowadzenie nasadzeń zieleni izolacyjnej oraz właściwy dobór materiałów budowlanych, jak również technologii ograniczającej emisję hałasu.

Przewiduje się sytuowanie zabudowy wolnostojącej, zharmonizowanej z otoczeniem pod kątem skali budynków, ich wystroju i kubatury.

Ponadto przewiduje się wyposażenie inwestycji w sieci wodociagową i elektroenergetyczną oraz zapewnienie obsługi związanej z wywozem odpadów.

Zagrożenia nadzwyczajne mogą dotyczyć niespodziewanych zjawisk przyrodniczych oraz awarii będących wynikiem wadliwie działających urządzeń infrastruktury technicznej.

8. PROGNOZA SKUTKÓW WPLYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I ROZWIĄZANIA MINIMALIZUJĄCE JEGO SKUTKI

Możliwość pojawienia się zagrożeń dla środowiska przyrodniczego w wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zasygnalizowano już w rozdziale poprzednim. Rodzaj oraz skala prognozowanych zmian zależą zarówno od charakteru i wielkości inwestycji, jak również wrażliwości i zdolności do samoregeneracji środowiska przyrodniczego.

W niniejszym rozdziale przeanalizowano następujące elementy: przekształcenia powierzchni ziemi, kształtowanie krajobrazu, przekształcenia gleb, szaty roślinnej i świata zwierzęcego, zmiany w złożach kopalin, zmiany warunków gruntowo-wodnych (czystość wód), zmiany w atmosferze. Przedstawiono również rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ realizacji ustaleń miejscowego planu na zdrowie ludzi i środowisko.

8.1. Przekształcenia powierzchni ziemi i kształtowanie krajobrazu

Na działkach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nastąpią zmiany powierzchni ziemi i krajobrazu spowodowane budową nowych obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Mogą pojawić się również terminale przeładunkowe, centra logistyczne, budynki administracyjno-biurowe, obiekty handlu hurtowego, zabudowa usługowa związana z produkcją oraz obiekty związane z prowadzoną działalnością. Na ogół przewiduje się niewielkie prace niwelacyjne przy zagospodarowaniu terenów oraz okresowe przemieszczenia gruntów w czasie trwania budowy, związane z wykopami pod fundamenty lub zakładaniem zieleni. Wraz z realizacją poszczególnych obiektów kubaturowych powinna powstawać zieleń towarzysząca, w ten sposób, aby w momencie zakończenia budowy teren działki był w pełni zagospodarowany. Projekt miejscowego planu ustala odpowiednie parametry zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P, projekt miejscowego planu dopuszcza podział terenu i ustala minimalną powierzchnię działki na 2.500 m². Na cele zabudowy kubaturowej przeznacza się nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej. W obrębie miejscowego planu należy wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych w ilości niezbędnej dla obsługi prowadzonej działalności gospodarczej, dla osobowych 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach usługowych, 4 stanowiska na każdych 10 użytkowników obiektach produkcyjno-magazynowych i 5 stanowisk na każde 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych. Zakazuje się stawiania budynków oczyszczalni ścieków wyższych niż 6 m, ochrony – 4 m, a pozostałych – 18 m. Dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej. Projekt planu dopuszcza wznoszenie budynków tymczasowych wznoszonych na czas budowy jako jej zaplecze i na czas trwania budowy obiektów zgodnych z podstawową funkcją terenu.

W celu utrzymania ładu przestrzennego należy zadbać o to by nie tylko poszczególne budynki miały estetyczną formę i wykonanie, ale były wzajemnie ze sobą zharmonizowane. Mimo, że krajobraz ulegnie znacznej zmianie – tereny użytkowane rolniczo zostaną zastąpione przez tereny zabudowy kubaturowej oraz związane z nimi drogi wewnętrzne, parkingi i tereny infrastruktury technicznej, tj. krajobraz wiejski zostanie zastąpiony krajobrazem przemysłowych – projekt miejscowego planu zakazuje dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu poza niezbędną niwelacją potrzebną do posadowienia obiektu i nakazuje maksymalne zachowanie istniejących form przyrodniczych. Projekt miejscowego planu określa również dopuszczalną formę reklam, miejsce ich sytuowania, rodzaj, parametry a także nakazuje by ogrodzenia od strony dróg były ażurowe o wysokości do 1,8 m.

8.2. Przekształcenia gleb i umniejszenie areалу gruntów ornych

Przekształcenia gleb będą dość znaczne i nieodwracalne. Zmniejszy się udział gruntów rolnych w ogólnej strukturze użytkowania ziemi, gdyż na dotychczasowych gruntach rolnych miejscowy plan przewiduje inny sposób użytkowania. Należy zapewnić ochronę choćby

części charakterystycznych zagłębień bezodpływowych z ich specyficznymi zbiorowiskami roślinnymi oraz zrezygnować z usytuowania tam obiektów i działań degradujących środowisko.

Część gleb jednak ulegnie degradacji. Podczas budowy różnych obiektów oraz powierzchni komunikacyjnych nastąpi zerwanie warstwy gleby. Można założyć, że usuwana wierzchnia, żyzna warstwa gleby, zostanie wykorzystana na urządzenie części przeznaczonych na nasadzenia drzew i krzewów, natomiast ziemia z wykopów zagospodarowana zostanie w obrębie działki lub – potraktowana jako odpad i zagospodarowana zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami. Projekt miejscowego planu nakazuje stosowanie rozwiązań dotyczących odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych oraz ścieków deszczowych, które będą gwarantować ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty rolne w obrębie terenów objętych miejscowym planem uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze¹.

8.3. Przekształcenia szaty roślinnej i świata zwierzęcego

Przekształcenia szaty roślinnej na prawie całym terenie będą duże, choć nastąpi znaczne jej wzbogacenie. Dotychczasową roślinność pól uprawnych zastąpi zieleń zorganizowana. Ze względu na charakter planowanego zainwestowania powinna powstawać zieleń towarzysząca i izolacyjna w postaci drzew i krzewów zróżnicowanych kolorystycznie i gatunkowo oraz nawierzchni trawiastych. Zieleń ta powinna być zakładana równocześnie z realizacją inwestycji kubaturowych. Na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie najmniej niż 20% powierzchni działki. Należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenu istniejącą zieleń naturalną. Podobnie sprawa wygląda z przedstawicielami fauny. Zdecydowanie zmieni się jego reprezentacja; planowane zagospodarowanie spowoduje, że występować będą przede wszystkim gatunki synantropijne, pospolite i najlepiej przystosowane do miejscowych warunków życia i bytowania w pobliżu siedlisk ludzkich: głównie drobne ssaki, ptaki, płazy i owady.

8.4. Zmiany w złożach kopalin

Analizowane działki nie leżą w pobliżu żadnego udokumentowanego złoża surowców mineralnych, w związku z czym zagospodarowanie ich nie będzie miało wpływu na te złoża.

8.5. Zmiany warunków gruntowo-wodnych

Wpływ ustaleń planu na zmianę warunków gruntowo-wodnych dotyczy przede wszystkim etapu realizacji inwestycji. Przeobrażeniu ulegnie podłoże gruntowe, tj. strefa, w której właściwości gruntów mają wpływ na projektowanie, wykonanie i eksploatację budowli. Czasowo zwiększy się udział nasypów budowlanych.

Ochrona gruntów i wód w projekcie miejscowego planu, polega na:

- zakazie lokalizacji przedsięwzięć mających wpływ na zmianę stosunków wodnych w gruncie,
- obowiązku odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnejzakazie budowania indywidualnych oczyszczalni ścieków (z wyjątkiem podczyszczalni ścieków technologicznych),

-zakazie rozsączkowania do gruntu ścieków deszczowych, które mogą wykazywać zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi,

obowiązku odprowadzania ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej (lub poprzez stosowanie indywidualnych rozwiązań pod warunkiem uzyskania wymaganych prawem uzgodnień i pozwoleń) gromadzeniu odpadów bytowych w pojemnikach (wywóz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami) Przewidywane zmiany klimatu lokalnego mogą być odczuwalne. Charakter tych zmian będzie zależał od sposobu zagospodarowania terenu, wyposażenia budynków produkcyjnych i urządzeń w filtry i urządzenia odpylające oraz sposobu utylizacji odpadów produkcyjnych. Pożądane są zatem przedsięwzięcia, zmierzające do zapewnienia możliwie najlepszych warunków higieny atmosfery (np. ekologiczne źródła i nośniki energii).

Nastąpi wzrost ruchu samochodów, a wraz z nim należy się liczyć z możliwością zwiększenia negatywnego oddziaływania na otoczenie poprzez zanieczyszczenie spalinami oraz hałas. Urządzenia produkcyjne mogą być również poważnym źródłem hałasu. W celu jego eliminacji lub znacznego zmniejszenia należy zastosować odpowiednie materiały i technologie, aby poziom hałasu nie stanowił zagrożenia dla zdrowia ludzi oraz umożliwiał im pracę i wypoczynek w zadowalających warunkach.

Wprowadzenie zieleni izolacyjnej, w formie nasadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości co najmniej 3 m, wokół zabudowań i wzdłuż granic działki będzie mieć korzystny wpływ na stan środowiska.

8.7. Wpływ ustaleń miejscowego planu na istniejące formy ochrony przyrody oraz na inne obszary chronione

Inwestycje związane z realizacją ustaleń miejscowego planu przeprowadzane będą na obszarze objętym jednocześnie przez ten plan ochroną. Ochronie podlegają tereny położone w obszarze występowania wód podziemnych należących do GZWP. Ustalenia miejscowego planu nie wpłyną negatywnie na ww. formę ochrony przyrody; planowane zagospodarowanie nie spowoduje zaburzeń jej struktury i funkcji. Zaproponowane rozwiązania – np. w zakresie odprowadzenia ścieków oraz warunków uzyskiwania energii cieplnej dla celów technologicznych i ogrzewania budynków, wyznaczenie strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parku, wyznaczenie pasów zieleni izolującej, ustalenie nieprzekraczalnych minimalnych powierzchni działek gwarantują bezpieczne dla środowiska użytkowanie działek.

Z uwagi na bogatą rzeźbę terenu zakazano dokonywania zmian w jego ukształtowaniu, z wyjątkiem nadsypań gruntu niezbędnych dla wyrównania terenu związanego z posadowieniem budynków.

Ochroną, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, objęte są również wpisane do rejestru zabytków i zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. Zgodnie z miejscowym planem wszelkie prace prowadzone w ich granicach powinny zostać uzgodnione z właściwymi służbami ochrony zabytków. Z uwagi na to, że określone na rysunku miejscowego planu miejsca występowania stanowisk archeologicznych posiadają granice orientacyjne, prace ziemne wykonywane również w otoczeniu tych stref muszą odpowiadać wyżej określonym zasadom.

Mimo występowania gleb chronionych nie trzeba występować o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III i IV na cele nierolnicze z uwagi na to, że taką zgodę uzyskano w trakcie sporządzania poprzedniego planu miejscowego.

9. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Przeznaczenie terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na cele działalności produkcyjnej bez możliwości zabudowy mieszkaniowej jest zgodne z polityką gminy nakreśloną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz i stanowi kontynuację trendu rozwojowego. Wszelkie inwestycje będące wynikiem ustaleń miejscowego planu spowodują następstwa w środowisku i w krajobrazie, zróżnicowane, co do charakteru, trwałości oraz zasięgu przestrzennego.

Tereny objęte miejscowym planem leżą w pasie przyspieszonego rozwoju gmin położonych na trasie przebiegu drogi krajowej nr 92. Pas przyspieszonego rozwoju obejmuje tereny położone w zasięgu oddziaływania tej drogi i będące w strefie zainteresowań kapitału w związku z lokowaniem inwestycji działalności gospodarczej, centr logistycznych, baz itp. Tereny te stanowią więc naturalne przedłużenie pasa zabudowy przemysłowej wzdłuż trasy nr 92 Poznań-Berlin, który rozciąga się od Poznania poprzez silnie uprzemysłowioną gminę Tarnowo Podgórne w kierunku zachodnim.

Dostępność i przydatność rolną obszaru, prócz zanieczyszczeń spowodowanych bliskością drogi, w dużym stopniu zmniejsza ukształtowanie terenu rzeźby, rowy i zbiorniki wodne usytuowane w jego południowej części. Co więcej, uprawa roli niszczy ukształtowanie objętego ochroną urzeźbienia terenu.

Istnieje bardzo dobra możliwość wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną poprzez włączenie nowobudowanej sieci wodociągowej do istniejącego wodociągu i dostawę wody z sąsiedniego Pierska. Odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi do istniejącej w Bytyniu kanalizacji sanitarnej i dalej do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków. Zaopatrzenie w gaz nastąpi z istniejącej sieci.

Atutem jest też lokalizacja poza terenami gęsto zamieszkаныmi z równoczesnym zapewnieniem dobrej dostępności komunikacyjnej. Z uwagi na przemysłowy charakter inwestycji istnieje konieczność zastosowania odpowiednich technologii przy wznoszeniu obiektów jak też w trakcie prowadzenia działalności gospodarczej. Jako, że zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć przekraczających dopuszczalne emisje czynników szkodliwych, a uciążliwość prowadzonej działalności nie powinna przekraczać granic działki, charakter nowej inwestycji nie powinien stanowić zagrożenia dla zdrowia ludzi.

Zgodnie z powyższym projekt miejscowego planu nakazuje:

- stosować energię ciepłą (jak i urządzenia do jej uzyskiwania) pochodzącą z przyjaznych dla środowiska źródeł,
 - obiekty lokalizować w ściśle określonym obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - przestrzegać zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - przestrzegać ustalonych w planie norm intensywności zabudowy oraz nasycenia działek zielenią,
- uwzględnić