

ArkOm

ul. Niecała 2D Zielona Góra

**PROGNOZA**  
**ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI  
TOMASZOWO, GMINA ŻAGAŃ

Autor prognozy:

mgr inż.arch. Agnieszka Nierzwicka-Mróż – nr upr.urb 1493  
mgr inż. Grzegorz Mróż

Zielona Góra, kwiecień 2009r.

## SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA PRAWNA
2. CEL, ZAKRES, METODYKA PROGNOZY
3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE
4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA TERENU OPRACOWANIA
5. USTALENIA PLANU
6. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM ORAZ PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA KOMPONENTY ŚRODOWISKA
  - 6.1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna
  - 6.2. Warunki wodne
  - 6.3. Gleby
  - 6.4. Lasy
  - 6.5. Flora i fauna
  - 6.6. Zasoby naturalne
  - 6.7. Warunki klimatyczne
  - 6.8. Powietrze
  - 6.9. Zabytki i dobra kulturalne
  - 6.10. Ludzie
7. OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE
8. PROGNOZA ZMIAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO WYNIKAJĄCYCH Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENU
9. ZALECENIA I ROZWIĄZANIA MINIMALIZUJĄCE SKUTKI ZMIAN, ZAGROŻEŃ W ŚRODOWISKU PRZYRODNICZYM, ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE
10. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO
11. STRESZCZENIE

## 1. PODSTAWA PRAWNA

- **Ustawa z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227)**
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr 121 poz.1266 ze zm.),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2005r. Nr 239, poz.2019 ze zm.),
- Rozporządzenie MŚ z dnia 8 lipca 2004r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. Nr 168, poz.1763)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz.150 ze zm)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257 poz. 2573 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826),
- Ustawa z 27.04.2001r. o odpadach (Dz.U. Nr 62 poz.628 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9.07.2004r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168 poz.1764)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9.07.2004r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168 poz.1765)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30.10.2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. Nr 192 poz.1883)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9.09.2002r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165 poz.1359)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3.03.2008r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 47 poz.281)
- Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz.U. z 2005r. Nr 45, poz. 435 ze zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz.880 ze zm.)
- Uchwała Nr XIX/140/08 z dnia 30 października 2008r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tomaszowo gmina Żagań.

## 2. CEL, ZAKRES, METODYKA PROGNOZY

Celem prognozy jest określenie charakteru, nasilenia i zasięgu przestrzennego prawdopodobnych oddziaływań na środowisko, które mogą być wywołane przez realizację dopuszczonych przez plan sposobów użytkowania i zagospodarowania terenu.

Oddziaływania te, prognoza ocenia z punktu widzenia potencjalnych korzystnych i niekorzystnych wpływów na poszczególne elementy środowiska jak: powietrze, powierzchnia terenu łącznie z glebą, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, fauna, flora, krajobraz, dobra kultury oraz warunki życia ludzi, a także z punktu widzenia wywołanych konfliktów między różnymi sposobami użytkowania przestrzeni.

Niniejsza prognoza wykonana została zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227) oraz ustawą 27 kwietnia 2001 - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz.150 ze zm.).

### **Prognoza obejmuje następujące zagadnienia:**

- rozpoznanie środowiska przyrodniczego,
- charakterystykę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- prognozę zmian środowiska wynikających z projektowanego przeznaczenia terenów oraz zależności pomiędzy komponentami środowiska
- zalecenia, rozwiązania minimalizujące skutki zmian w środowisku.

### **Prognoza w szczególności:**

- uwzględnia zagrożenia mające wpływ na środowisko i zdrowie ludzi,
- określa wrażliwość i odporność środowiska na presję i jego zdolność do regeneracji,
- analizuje proponowane w projekcie planu warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

### **Prognozę sporządzono w oparciu o analizę istniejących informacji zawartych w:**

- projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tomaszowo z 1998r.
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań 2000r.
- dokumentach stosowanych w pracach planistycznych,
- wnioskach do planu w tym m. in. z zakresu ochrony środowiska,
- innych opracowaniach fizjograficznych,
- państwowym monitoringu środowiska,
- innych dokumentach oraz materiałach planistycznych i inwentaryzacyjnych.

Wyniki analizy skonfrontowano z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także w szczególności z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o ochronie przyrody oraz ekofizjografią uzupełniającą sporządzoną na potrzeby planu miejscowego.

Określenie charakteru, nasilenia i zasięgu przestrzennego prawdopodobnych oddziaływań na środowisko, które mogą być wywołane przez realizację dopuszczonych przez plan sposobów użytkowania i zagospodarowania terenu, jest rzeczą trudną i trzeba liczyć się z szacunkowym charakterem prognozy. Wpływ na to mają zmieniające się warunki otoczenia, niezależne od ustaleń planu.

Część graficzną prognozy stanowi rysunek planu w skali 1:2000.

### **3.MATERIAŁY WEJŚCIOWE:**

- 3.1. Archiwalne materiały:
  - kartograficzne,
  - inwentaryzacyjne i studialne oraz inwentaryzacja bezpośrednia
- 3.2. Inwentaryzacja bezpośrednia w terenie.
- 3.3. Opracowanie ekofizjograficzne na teren gminy Żagań – Arkom s.c. Zielona Góra, maj 2007r.
- 3.4. Opracowanie ekofizjograficzne uzupełniające na potrzeby projektu m.p.z.p.– Arkom, Zielona Góra 2008r.
- 3.5. Stan środowiska w województwie lubuskim w latach 1999-2005r. i 2006r.2007r,na podstawie badań monitoringowych prowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Zielonej Górze.
- 3.5. Rejestr zabytków, ewidencji dóbr kultury i innych materiałów dokumentujących obiekty kulturowe i stanowiska archeologiczne.
- 3.6.Obowiązujące przepisy prawne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu, obszarów Natura 2000 i innych terenów chronionych na terenie gminy Żagań i województwa lubuskiego.
- 3.7. Atlas hydrologiczny polski. Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej. Wydawnictwo Geologiczne, Warszawa 1986r.
- 3.8. Geografia Regionalna Polski. Jerzy Kondracki, PWN, Warszawa 2001r.
- 3.9. Powszechna inwentaryzacja przyrodnicza – gmina Żagań – praca zespołowa pod redakcją dra Andrzeja Jermaczka, Lubuski Klub Przyrodników – Świebodzin 1991
- 3.10. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Arkom 2000r.
- 3.11. Mapa obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony. Instytut Hydrogeologii i Geologii Inżynierskiej AGH w Krakowie 1990 rok.
- 3.12. Prognozowanie skutków przyrodniczych planu zagospodarowania przestrzennego. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej – oddział w Krakowie, Kraków 1998r.
- 3.13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tomaszowo uchwalony uchwałą Rady Gminy w Żaganiu Nr IV/26/98 z dnia 29 maja 1998r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego Nr 11 z dnia 14 lipca 1998r. poz. 105.

### **4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA TERENU OPRACOWANIA**

Miejscowość Tomaszowo położona jest w środkowej części gminy Żagań, na wschód od miasta Żagań i na południe od wsi Stara Kopernia. Jednostka osadnicza została utworzona uchwałą Rady Gminy Żagań Nr VII/47/93 z dnia 29 grudnia 1993r.

Ogólna powierzchnia Tomaszowa wynosi ok. 424 ha. Granicą opracowania objęto całą miejscowość.

W samej miejscowości w końcu roku 2008 zamieszkiwały 1184 osoby.

Jest to teren po dawnym kompleksie lotniska poradzieckiego o charakterze samowystarczalnemu miasteczka.

Tomaszowo, ze względów strategicznych posiadało dużą powierzchnie terenów zadrzewionych i zakrzewionych, stanowiących obecnie zieleń publiczną oraz prywatne ogrody.

Miejscowość, ze względu na swój charakter i istniejące zainwestowanie, jest doskonałym ośrodkiem gospodarczo-mieszkaniowym w gminie. Znajdują się tu różnego rodzaju obiekty już

zagospodarowane na cele przemysłowe oraz tereny przeznaczone do zagospodarowania, w pełni uzbrojone, w tym również pozostałości po pasie startowym o długości 2,5 km.

Na teren miejscowości opracowano w 1998r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który w związku ze zmieniającą się sytuacją społeczno-gospodarczą wymaga uaktualnienia zapisów oraz modyfikacji funkcji terenów.

#### **4.1. Przeznaczenie terenu w Studium.**

Cały obszar objęty projektem planu, jak również tereny sąsiednie, położony jest, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań w strefie osadnictwa wiejskiego i zorganizowanej działalności gospodarczej.

Niniejsze opracowanie sporządzone jest na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całej miejscowości Tomaszowo.

W kierunkach i polityce rozwoju określonych w studium, po analizie występujących uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, określono możliwości przyszłego zagospodarowania i lokalizacji funkcji. Zapisy studium w pewnym sensie determinują przyszłe zagospodarowanie terenu określone w planie miejscowym. Przyjęte w gospodarowaniu przestrzenią rozwiązania pozwalają na ochronę cennych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz eliminują ewentualne konflikty.

W kierunkach rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjętych w obowiązującym studium gminy, analizowany teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, usługi, działalność gospodarczą.

Dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej studium zakłada opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których określone zostaną zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane oraz standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu.

Przyszłe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego muszą w swych ustaleniach być zgodne z przyjętą w studium polityką przestrzenną. Stanowi to pewne zabezpieczenie przed działaniami inwestycyjnymi mającymi negatywny wpływ na środowisko.

## **5. USTALENIA PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego sporządzona jest prognoza, składa się z uchwały (tekstu) oraz rysunku planu w skali 1:2000 (struktura funkcjonalno-przestrzenna i infrastruktura techniczna), które podlegają uchwaleniu.

Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

- granice opracowania,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach obowiązujące i proponowane,
- linie podziału wewnętrznego – istniejące i proponowane,
- linie zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne,
- tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej,
- tereny zieleni publicznej i rekreacyjno-sportowe,
- tereny urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Projekt planu ustala podstawowe funkcje użytkowania terenów:

- tereny projektowanej zabudowy wg funkcji,
- tereny zieleni, komunikacji i infrastruktury technicznej.

Projekt planu ustala szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w zakresie szerokości frontów działek, minimalnej powierzchni działki, powierzchni zabudowy oraz gabarytów obiektów.

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną:

- dojazdy drogami publicznymi dojazdowymi KD, KDL,
- drogami wewnętrznymi KDW oraz obsługę ciągami pieszo-jezdnymi KX,
- parkowanie i garażowanie pojazdów w obrębie działek budowlanych oraz na wyznaczonych terenach parkingów publicznych. i publicznie dostępnych.

Ustalenia planu zawierają zapisy istotne dla ochrony środowiska jak np.:

- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej,
- zwiększenie powierzchni zieleni o charakterze izolacyjnym i parkowym,
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu wiejskiego,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie odpadów stałych na wysypisko odpadów stałych z zastosowaniem recyklingu,
- stosowanie jako źródła energii paliw, które spełniają wymogi prawa o ochronie środowiska naturalnego.

## **6. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM ORAZ PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA KOMPONENTY ŚRODOWISKA**

### **6.1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna.**

Według fizyczno-geograficznej regionalizacji J. Kondrackiego, analizowany obszar położony jest w:

- prowincji – Niż Środkowoeuropejski,
- podprowincji – Niziny Środkowopolskie,
- makroregionie – Wał Trzebnicki,
- mezoregionie – Wzgórza Dalkowskie (318.42).

Formą geomorfologiczną, w obrębie której położona jest miejscowość Tomaszowo, jest wysoczyzna plejstocenska. Wysoczyzna plejstocenska zbudowana jest generalnie z plejstocenskich osadów glacialnych i fluwioglacialnych, które charakteryzują się dużą nieregularnością w stratygrafii i ułożeniu poziomym warstw.

Do osadów glacialnych zaliczono gliny, gliny piaszczyste, lokalnie gliny pylaste z domieszkami żwiru oraz piaski gliniaste. Grunty te występują w stanie twaroplastycznym, lokalnie plastycznym i półwartym. Miąższość glin jest zmienna – od 2,0m do 10,0m i większa. Gliny występują od powierzchni lub są przykryte lub podścielone piaskami wodnolodowcowymi. Utwory te zalegają od powierzchni terenu na obszarze ok. 40% powierzchni gminy.

Na osady fluwioglacialne składają się piaski o zróżnicowanej frakcji, lokalnie żwiry i pospółki. Grunty te występują w stanie średniozagęszczonym na granicy zagęszczonego. Miąższość tych utworów jest zróżnicowana i waha się od kilku do kilkunastu metrów. Lokalnie przykryte są gliną o miąższości 2,0÷4,0m. Seria ta o zróżnicowanej miąższości występuje w postaci nieregularnych enklaw zalegających od powierzchni terenu, które często podścielone są glinami morenowymi.

Dla analizowanego terenu warunki geotechniczne przedstawiają się następująco:

- piaski, żwiry (utwory wodnolodowcowe) – stanowią wyjątkowo korzystne podłoże dla celów budowlanych. Są to grunty małościśliwe o bardzo korzystnych parametrach geotechnicznych;
- gliny (utwory lodowcowe) – grunty nośne, małościśliwe, o dużym stopniu konsolidacji, nadające się do bezpośredniego posadowienia obiektów budowlanych. Pod wpływem nadmiernego nawilgocenia uplastyczniają się.

## 6.2. Warunki wodne.

### Wody powierzchniowe

W obrębie analizowanego i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują wody powierzchniowe.

Teren badany nie należy do obszarów zalewowych, leży poza zasięgiem wody stuletnie.

### Wody podziemne

Charakter wód gruntowych związany jest głównie z budową geologiczną występujących form geomorfologicznych.

Na analizowanym obszarze występują wody podziemne związane z wysoczyzną plejstoceniową. Tereny wysoczyzny, które zbudowane są z przepuszczalnych piasków i słabo przepuszczalnych glin, charakteryzują się zróżnicowanym charakterem zwierciadła wód gruntowych. Fragmenty zbudowane z miększej serii gruntów przepuszczalnych odznaczają się swobodnym zwierciadłem wód występujących na głębokościach od 2,0 do 4,0m p.p.t. i głębiej.

Na obszarach zalegania gruntów gliniastych woda gruntowa pojawia się w postaci sączeń o różnych wydajnościach i różnych głębokościach od 1,0 do 4,0m p.p.t.

W rejonie Wzgórz Dalkowskich występują dwa poziomy wodonośne: trzeciorzędowy i czwartorzędowy. Poziom trzeciorzędowy tworzą piaszczyste przewarstwienia trzeciorzędowych iłów, występujących na głębokości do 140m. Woda jest na ogół pod ciśnieniem dochodzącym do 1200kPa, a wydajność pojedynczej studni wynosi od kilku do 40m<sup>3</sup>/h. Woda z utworów trzeciorzędowych jest żałaziona i zamanganiona, wykazuje także dużą mętność i bywa zanieczyszczona bakteriologicznie. Do celów pitnych należy ją odżalaziać, odmanganiać i dezynfekować. Poziom czwartorzędowy tworzą wodnolodowcowe osady piaszczyste. Głębokość użytkowa tego poziomu wynosi 20÷50m, a wydajność studni 10÷30m<sup>3</sup>/h. Woda ta jest na ogół pod ciśnieniem. Wykazuje obniżone pH, jest mętna i miękka. Lokalnie jest zanieczyszczona bakteriologicznie, żałaziona i wykazuje obecność amoniaku i siarkowodoru. Wody te wymagają okresowej kontroli pod względem chemizmu i bakteriologii oraz ewentualnego uzdatniania.

Główne ujęcia wód podziemnych zlokalizowane w miejscowości Tomaszowo to: ujęcie komunalne i ujęcie przy bazie paliwowej. Ich szczegółowe parametry zamieszczone są w opracowaniu ekofizjograficznym gminy Żagań.

Generalnie gminne ujęcia wody nie posiadają wyznaczonych zgodnie z prawem strefy ochrony pośredniej. Praktycznie cała miejscowość znajduje się w zasięgu nieformalnej strefy ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody. Jest to strefa wyznaczona orientacyjnie w nieobowiązującym już miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy w 1994r.

## 6.3. Gleby.

W rejonie Tomaszowa występują głównie gleby kompleksu żyniowego słabego.

Gleby na analizowanym obszarze są silnie zdegradowane i zdewastowane. Grunty były skażone materiałami ropopochodnymi pochodzącymi z eksploatacji bazy i lotniska wojsk radzieckich.



W latach 1995-96 przeprowadzono częściową rekultywację gleb, która dała wymierne rezultaty. Jednakże grunty rolne położone pod pasem lądowiska samolotów są bezpowrotnie stracone dla rolnictwa. Pozostałe grunty to tereny zurbanizowane, zabudowane funkcją mieszkaniową, usługową, przemysłową oraz infrastrukturą towarzyszącą.

Na terenie analizowanym występują grunty sklasyfikowane jako tereny zabudowane, zurbanizowane niezabudowane, drogi, nieużytki, tereny różne.

Nie występują gleby i obszary wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art.7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

#### **6.4. Lasy.**

Miejscowość Tomaszowo, ze względów strategicznych, jest położona w terenie silnie zadrzewionym jak na warunki jednostki osadniczej.

Lasy w sąsiedztwie analizowanego terenu administracyjnie należą do Gminy Żagań oraz Nadleśnictwa Szprotawa.

Głównym typem siedliskowym lasu sąsiadującego z analizowanym obszarem jest bór mieszany świeży. W północnej części opracowania występują również niewielkie siedliska lasu mieszanego i olsu jesionowego, powstałe w wyniku samosiewu. W obrębie obszaru objętego opracowaniem planu nie występują tereny sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako leśne, jak również nie planuje się obszarów do planowych zalesień.

W obrębie terenu objętego przyszłym planem miejscowym występują niewielkie obszary zieleni parkowej o charakterze leśnym, związane z dawną funkcją maskującą obiekty lotniska.

Ze względu na pełnione przez wysoką roślinność funkcje, należy utrzymać duży stopień zadrzewienia na terenie miejscowości. Stanowi ona o jej charakterze i jest elementem podnoszącym atrakcyjność jako miejsca zamieszkania, a także pracy.

#### **6.5. Flora i fauna.**

W podziale zoogeograficznym Polski (wg A. Jakubowskiego) analizowany teren zaliczony jest do Kraju Południowobałtyckiej, regionu piaszczysk zachodniolubuskich.

Na terenach rolnych obszaru analizowanego stwierdzono występowanie gatunków objętych częściową ochroną prawną, tj. kreta, myszy polnej, a także innych drobnych gryzoni.. Występują również: lisy, kuny leśne, mysz leśna. Gatunki będące pod ochroną prawną to: jeże, krety, wiewiórki.

Ornitofaunę reprezentują: kawka, gawron, wróbel oraz gatunki gniazdujące typowe dla ekosystemów rolnych oraz gatunki gniazdujące typowo leśne, jak m.in.: kowaliki, sikory. Na terenach leśnych stwierdzono występowanie gatunków ptaków objętych ochroną ścisłą, tj. kukułki, dzięciołów, puszczyka, pustułka, myszołowa, żurawia, kaczki.

Rozpoznanie występującej fauny wymaga wieloletnich badań i w tym zakresie jest niepełne. Dotyczy to przede wszystkim owadów.

Na części niezabudowanej analizowanego obszaru występuje roślinność nieużytków rolnych, reprezentowana przede wszystkim przez roślinność stepową odłogów, łąk i terenów zakrzewionych stanowiących zbiorowisko roślin zielnych z domieszką traw.

#### **6.6. Zasoby naturalne.**

Na terenie opracowania brak jest rozpoznanych i udokumentowanych złóż surowców naturalnych.

## 6.7. Warunki klimatyczne.

Według podziału klimatycznego Polski W. Okołowicza, teren gminy Żagań położony jest w krainie nr 56, której klimat jest kształtowany przez Sudety i w silnym stopniu modyfikowany przez wpływy oceaniczne.

Charakterystyczne cechy klimatu tego regionu są następujące:

- średnia temperatura stycznia –  $-1,5^{\circ}\text{C}$ ,
- średnia temperatura lipca –  $17,8^{\circ}\text{C}$ ,
- czas trwania zimy – 62 dni,
- czas trwania lata – 97 dni,
- liczba dni pogodnych – 63 dni,
- liczba dni pochmurnych – 115 dni,
- liczba dni z szatą śnieżną – 50 dni,
- roczna suma opadów – 640 mm.

Na omawianym obszarze przeważają wiatry południowo-zachodnie i zachodnie, przy czym najwyraźniej zaznacza się to latem. Najrzadziej występują wiatry z północy i północnego wschodu.

Klimatem lokalnym panującym na analizowanym obszarze jest klimat terenów wysoczyznowych. Jest on zdecydowanie najkorzystniejszy dla osadnictwa. Występuje tu dobre mieszanie mas powietrza. Nie obserwuje się, zatem zastoisk chłodnego powietrza, które spływa w kierunku doliny Bobru głównie naturalnymi rynnami spływu, którymi są liczne dolinki boczne. Z tego też powodu należy unikać ich przegradzania. Korzystnie prezentują się tu warunki solarne, zwłaszcza w obrębie stoków o wystawie SW-S-SE. Dobre nawietrzenie tych terenów stwarza korzystne warunki do rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, jak również do ich usuwania z atmosfery.

## 6.8. Powietrze.

Ocenę jakości powietrza przeprowadza Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w oparciu o następujące akty prawne:

- ustawę z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska;
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 47, poz.281);
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826).

Według oceny jakości powietrza przeprowadzonej w 2007r. przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Zielonej Górze, z uwzględnieniem kryteriów ochrony zdrowia ludzi, teren powiatu żagańskiego, w tym gmina Żagań, zaliczony został do klasy A, ponieważ ilość emitowanych do powietrza substancji (benzen  $\text{C}_6\text{H}_6$ , dwutlenek azotu  $\text{NO}_2$ , dwutlenek siarki  $\text{SO}_2$ , ołów Pb, tlenek węgla CO, ozon  $\text{O}_3$ , pył  $\text{PM}_{10}$ ) nie przekracza wartości dopuszczalnych określonych w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesu tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji. W klasyfikacji pod kątem ochrony roślin powiat żagański zaliczony został do najwyższej klasy A.

Przeprowadzona była również analiza wielkości ładunków zanieczyszczeń wnoszonych z opadami atmosferycznymi w 2001r. na teren województwa z rozróżnieniem poszczególnych powiatów. Z analizy przedstawionej w publikacji „Stan środowiska w województwie lubuskim w 2007 roku” (wyd. WIOŚ, Zielona Góra – Gorzów Wlkp. 2008r.) wynika, że na teren powiatu żagańskiego wnoszony jest i deponowany do ziemi:

- ładunek jednostkowy siarczanów w ilości 8,96-12,36 kg SO<sub>4</sub><sup>2-</sup>/ha/rok, jest to wielkość identyczna dla powiatów krośnieńskiego, zielonogórskiego i żarskiego;
- ładunek jednostkowy azotu ogólnego w ilości 9,05-10,41kg N/ha/rok, jest to wartość identyczna dla powiatów żarskiego i nowosolskiego i jedna z najniższych wartości w porównaniu do pozostałych powiatów;
- ładunek jednostkowy fosforu ogólnego w ilości 0,124-0,201 kg N/ha/rok, wartości identyczne jak dla powiatu żarskiego i wschowskiego – najniższe w województwie;
- ładunek jednostkowy ołowiu w ilości 0,0225-0,0453kg Pb/ha/rok, jest wielkością identyczną dla powiatu żarskiego i najwyższą wartością w województwie lubuskim;
- ładunek jednostkowy miedzi w ilości 0,0469-0,0610 kg Cu/ha/rok, wartości te są wyższe od wartości określonych dla pozostałych powiatów województwa lubuskiego.

Roczny ładunek jednostkowy badanych zanieczyszczeń zdeponowanych na obszar województwa lubuskiego kształtuje się na zbliżonym poziomie jak średni dla całego obszaru Polski.

Zanieczyszczenie powietrza w omawianym rejonie powodowane jest głównie przez emisje gazów i pyłów na terenie miasta Żagań oraz przez zanieczyszczenia napływające z południa i z zachodu (miasto Żary). O stanie zanieczyszczenia powietrza decydują lokalne emitory zanieczyszczeń, w tym przede wszystkim emitory energetyczne ciepłowni lokalnych na terenie miasta Żagań.

Głównym problemem jest tzw. niska emisja (emisja zanieczyszczeń pochodzących z lokalnych kotłowni (emitor do 40m) i indywidualnych palenisk domowych) związana ze stosowaniem paliw o niskiej jakości i spalaniem odpadów w całkowicie do tego nie przystosowanych paleniskach domowych. W wielu gospodarstwach domowych często stosuje się różnego rodzaju "paliwa zastępcze" (butelki i opakowania z mas plastycznych, guma, papier zafoliowany, itp.). Szczególnie dotyczy to okresu jesiennego, kiedy temperatura powietrza jest na tyle wysoka, że można ogrzać pomieszczenie mniej kalorycznymi, zastępczymi paliwami.

Część mieszkańców posiada ogrzewanie z własnych, lokalnych źródeł, o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków. W związku z dużą liczbą kotłowni wykorzystujących jako paliwo węgiel kamienny, miał węglowy oraz koks (paliwa nieekologiczne), oprócz problemu emisji niskiej i stosowania nieekologicznych paliw, dochodzi jeszcze niska sprawność kotłowni. Stopniowo jednak obserwuje się zmianę nośników energii z paliw stałych w postaci węgla i koksu na paliwa ekologiczne, w tym głównie gaz i energię elektryczną, olej opałowy i brykiety ze słomy i odpadów stolarskich.

W rejonach tras komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu do atmosfery przedostają się zanieczyszczenia gazowe: tlenki azotu, tlenek węgla, dwutlenek węgla i węglowodory (m.in. benzen) oraz pyły zawierające m.in. związki ołowiu, kadmu, niklu i miedzi. Ponadto drogi są źródłem hałasu. Zjawisku temu towarzyszą drgania mechaniczne, wstrząsy, infradźwięki i ultradźwięki, dlatego hałas traktowany jest jako szczególny rodzaj zanieczyszczenia powietrza. Emisja spalin wytwarzanych przez silniki pojazdów osobowych i ciężarowych powoduje wzrost ilości ozonu. Zjawisku temu towarzyszą drgania mechaniczne, wstrząsy, infradźwięki i ultradźwięki, dlatego hałas traktowany jest jako szczególny rodzaj zanieczyszczenia powietrza. W przypadku analizowanego terenu należy przyjąć, że hałas pochodzący z układu komunikacji kołowej będzie przez wiele lat na poziomie średnim. Wytwarzać go będą pojazdy osobowe mieszkańców nowo wyznaczanych działek budowlanych. Zwiększenie hałasu drogowego nastąpi w chwili uruchomienia terenów działalności gospodarczej wraz z budową obsługującego układu komunikacyjnego i zwiększeniem się ruchu pojazdów ciężarowych o nośności powyżej 3,5t.

## 6.9. Zabytki i dobra materialne.

Po I wojnie światowej, na polach położonych pomiędzy miejscowościami Stara Kopernia i Bożnów, Niemcy zlokalizowali lotnisko szybowcowe. W 1936r. przebudowali je na lotnisko wojskowe z hangarami i budynkami mieszkalnymi dla załogi i obsługi lotniska. W czasie II wojny światowej na lotnisku urządzono warsztaty, w których uzbierano nowo wyprodukowane samoloty bojowe. Pod koniec wojny testowane były tu także pierwsze samoloty o napędzie odrzutowym.

Po 1945r. bazę przejęły Wojska Radzieckie, rozbudowując ją sukcesywnie do 1970r. W skład kompleksu lotniskowego, przypominającego samowystarczalne miasteczko, wchodziły m.in.:

- dwa wybetonowane pasy startowe wraz z wieżami kontroli lotów i schronami na samoloty;
- budynki pomocnicze, m.in. służące do naprowadzania samolotów;
- sześć hangarów remontowych na samoloty;
- osiedle mieszkaniowe, złożone z bloków typu Leningrad, baraków mieszkalnych, poniemieckich obiektów mieszkalnych ze sklepami, przedszkolem i szkołą;
- budynki sztabowe i szkoleniowe;
- stacja paliw połączona bocznica kolejową z Żaganiem.

Radary i obiekty do naprowadzania samolotów znajdowały się w lesie we wschodniej części kompleksu.

30 lipca 1992r. Gmina Żagań przejęła bezpośrednio od strony rosyjskiej poszczególne elementy byłego lotniska Armii Radzieckiej. Na bazie tego obiektu, po skomunalizowaniu gruntów, powstała nowa jednostka osadnicza o nazwie Tomaszowo. Najszybciej zagospodarowano budynki mieszkalne. W hangarach i innych obiektach pomocniczych ulokowały się różne podmioty gospodarcze. Pasy startowe częściowo rozebrano.

Pod względem rozplanowania jest to miejscowość bez określonego planu, rozbudowywana spontanicznie, zgodnie z funkcją obsługi istniejącego lotniska.

Istniejąca zabudowa (w przeważającej części o charakterze przemysłowym) nie przedstawia wartości historycznej. Przebudowywana wielokrotnie, na przełomie lat 80-tych i 90-tych XXw. zdewastowana przez wojska radzieckie, zostaje odbudowywana przez nowych użytkowników.

Pomimo malowniczego położenia miejscowość z punktu widzenia konserwatorskiego jest mało interesująca.

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania przedstawiono orientacyjną lokalizację wykazanych trzech stanowisk archeologicznych. Lokalizacja ta nie odzwierciedla jednak faktycznego zasięgu stanowiska.

NR OBSZARU	NR STANOWISKA	FUNKCJA	CHRONOLOGIA
68-13	10	punkt osadniczy	późne średniowiecze - nowożytność
	11	osada	wczesny i środkowy laten – brak możliwości weryfikacji (1973r.)
	12	cmentarzysko ciałopalne	kultura łużycka – III EB – halsztat brak możliwości weryfikacji(1973r.)

Zgodnie z obowiązującym prawem wszelkie prace inwestycyjne w obszarze stanowisk i bezpośrednim sąsiedztwie wymagają uzgodnienia i zgody Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednakże, mając na uwadze fakt, iż tereny wykazanych stanowisk zostały już w dużym stopniu zainwestowane (budowa hangarów na samoloty, budowa

głównych sieci infrastruktury technicznej), należy się spodziewać, że stanowiska te zostały w dużym stopniu zniszczone.

Ze względu na brak większych wartości estetycznych, szczególną rolę w krajobrazie analizowanego terenu odgrywają tereny zieleni wysokiej o charakterze parkowym, które, oprócz wartości klimatotwórczych, pełnią rolę rekreacyjną i podnoszą walory estetyczne analizowanego terenu.

Na terenie objętym niniejszym opracowaniem nie występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie prawnej.

Jednakże ustalenia planu, poprzez zapis: „Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Żagań.” chronią ewentualne odkryte podczas prac ziemnych wartości kulturowe tego obszaru.

## **6.8. Ludzie.**

Teren objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest częściowo zabudowany i w związku z tym zamieszkały. Dotyczy to części administracyjno-socjalno-mieszkaniowej dawnego kompleksu lotniska wojskowego.

Na terenie miejscowości rozwija się przede wszystkim funkcja mieszkaniowa i usługi towarzyszące.

Tereny, dawniej pełniące funkcje pasa startowego, zaplecza technicznego przeznacza się na tereny zorganizowanej działalności gospodarczej. Wykorzystywane są tereny zdegradowane i zdewastowane poprzez niekontrolowaną działalność w zakresie dystrybucji paliw do pojazdów i samolotów wojskowych. W latach 90-tych XXw. Gmina Żagań przeprowadziła częściowe czyszczenie gruntu w celu wyeliminowania zanieczyszczeń pochodzących z działania jednostki wojsk radzieckich. Tereny te nie powinny jednak służyć celom produkcji rolnej, polegającej na wypasie zwierząt oraz produkcji roślin przeznaczonych do celów spożywczych. Ekonomicznie nieuzasadnione jest też prowadzenie prac rozbiórkowych elementów płyty lotniska i rekultywacja tych terenów w kierunku rolnym.

W tym stanie rzeczy, należy stwierdzić, że wykorzystanie tych terenów do celów stworzenia nowych miejsc pracy pozwoli na ochronę innych niezabudowanych terenów rolnych oraz leśnych.

Prawidłowe rozmieszczenie poszczególnych funkcji z wygaszaniem konfliktów poprzez strefowanie uciążliwości powinno ograniczyć lub wyeliminować negatywny wpływ przyszłych rozwiązań planistycznych na życie i zdrowie ludzi przebywających na terenie.

Projektowane zainwestowanie musi uwzględniać przepisy obowiązującego prawa w zakresie oddziaływania inwestycji na środowisko, w tym zdrowie ludzi. Wobec powyższego, ustalenia planu muszą spełniać warunki w zakresie ochrony środowiska i możliwości przebywania w nim ludzi bez narażania na negatywne znaczące oddziaływanie przedsięwzięć.

## **7. OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE**

Na analizowanym obszarze elementami podlegającymi ochronie prawnej są określone właściwymi przepisami gatunki chronionych roślin i zwierząt. Nie stwierdzono występowania innych form ochrony przyrody, w tym obszarów Natura 2000.

Analizowany obszar położony jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarami potencjalnego zagrożenia powodzią.

## **8. PROGNOZA ZMIAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO WYNIKAJĄCYCH Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENU.**

Przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami przyjętego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań.

Przeznaczenie gruntów niezabudowanych pod planowaną zabudowę, spowoduje zmiany w środowisku przyrodniczym, które polegać będą na:

- **zmianie użytkowania terenu i gleby**

W trakcie prac ziemnych nastąpi zerwanie oraz przemieszczenie powierzchniowych warstw glebowych. Nastąpi znaczny przyrost terenów zabudowanych w gminie Żagań zgodnie z ustaleniami „Studium”; Innym źródłem zanieczyszczeń gruntu i wody podziemnej będą drogi dojazdowe do terenów przemysłowo-usługowych. W strukturze ruchu przewiduje się znaczny udział samochodów ciężarowych o tonażu powyżej 4,5t. Ze względu na zwiększony ruch kołowy drogi te stanowią element zagrożenia skażenia środowiska poprzez wprowadzanie zanieczyszczeń do powietrza, pośrednio do gleby i wód gruntowych. Zanieczyszczenia komunikacyjne to przede wszystkim tlenki azotu, tlenek węgla i węglowodory aromatyczne. W rejonach zwiększonego ruchu drogowego prawdopodobnie są przekraczane dopuszczalne stężenia ozonu w powietrzu. Podwyższone stężenia tlenków azotu mogą powodować zmiany w funkcjonowaniu ekosystemów, objawiające się zanikaniem szczególnie wrażliwych gatunków roślinnych na terenach położonych wzdłuż tras komunikacyjnych.

- **zmianie rzeźby terenu**

Posadowienie budynków, projektowane dojazdy, spowodują konieczność niwelacji i plantowania terenu, jednakże zmiany będą minimalne, bez wpływu na krajobraz;

- **zmianie krajobrazu naturalnego**

W krajobrazie pojawią się nowe obiekty kubaturowe (budynki przemysłowe, magazynowe, usługowe, mieszkalne, gospodarcze oraz towarzysząca im infrastruktura techniczna, obce dla środowiska przyrodniczego;

- **zmianie czystości atmosfery**

Realizacja ustaleń spowoduje powstanie nowych, lokalnych źródeł hałasu (układ komunikacyjny, motoryzacja) i zanieczyszczenia atmosfery (lokalne źródła). Przewiduje się, że stopień oddziaływania tych czynników na otoczenie będzie niewielki i nie będzie przekraczał standardów dla terenów miejskich. Projektowane trasy drogi lokalnej mają na celu wyeliminować ruch pojazdów ciężarowych o podwyższonym tonażu z terenów przeznaczonych na cele funkcji mieszkaniowej. Projektowana zieleń wysoka w liniach rozgraniczających drogi powinna spełniać rolę bariery akustycznej oraz zatrzymywać zanieczyszczenia pyłowe. Badania środowiska akustycznego i hałasu pochodzącego z użytkowania dróg w obrębie miejscowości nie były przeprowadzane. Prowadzone w ostatnich latach przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad wykazały, że negatywne oddziaływanie drogi obejmuje grunty niezabudowane, płaskie w odległości do ok. 250-280 m wzdłuż pasa drogowego dla ruchu na drogach krajowych. W przypadku miejscowości Tomaszowo mamy do czynienia z drogami gminnymi, a w szczególnej sytuacji rozbudowy układu urbanistycznego zgodnie z projektem planu, drogi te nabiorą charakteru ulic miejskich

## 9. ZALECENIA I ROZWIĄZANIA MINIMALIZUJĄCE SKUTKI ZMIAN I ZAGROŻEŃ W ŚRODOWISKU PRZYRODNICZYM, ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE:

- **W zakresie ochrony gleb i gruntu:** plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej funkcji mieszkaniowej średnio do 25%, wyznacza dość duże działki, których znaczną powierzchnię będą stanowiły ogrody; w obszarach funkcji usługowej wyznacza się duże obszary stanowiące powierzchnie biologicznie czynną.. Podwyższone stężenia tlenków azotu, pochodzące z układu komunikacji drogowej mogą powodować zmiany w funkcjonowaniu ekosystemów, objawiające się zanikaniem szczególnie wrażliwych gatunków roślinnych na terenach położonych wzdłuż tras komunikacyjnych, w tym celu, przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej należy stosować bariery wyłapujące zanieczyszczenia, w tym zieleń izolacyjną, urządzoną i inną. Również zabudowa usługowa o większych gabarytach stanowić będzie taką barierę; w zakresie lokalizacji zabudowy przemysłowej i usługowej zakłada się maksymalną powierzchnię zabudowy 60% i wykorzystuje się przede wszystkim grunty zdegradowane i zdewastowane, chroniąc pozostałe grunty rolne w gminie Żagań przed zmianą przeznaczenia;
- **W zakresie ochrony rzeźby terenu i krajobrazu naturalnego:** rozmiary i jakość zmian krajobrazowych uzależnione będą od przyjętych rozwiązań urbanistyczno – architektonicznych planowanych inwestycji mieszkaniowych; ustalenia planu wyznaczają obszary buforowe zieleni publicznej – o charakterze parkowym; ustalenia planu zakładają utrzymanie naturalnych enklaw zieleni i przeznaczają je na cele rekreacyjno-sportowe, tereny cmentarza oraz innej zieleni izolacyjnej i leśnej.
- **W zakresie ochrony wód:** w projekcie planu wprowadzono zakaz odprowadzania do gruntu nieoczyszczonych ścieków oraz konieczność realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, ze względu na budowę geologiczną oraz warunki środowiskowe zakazano lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków; jest to rozwiązanie chroniące duży obszar przewidziany do intensywnego zagospodarowania, z istniejącym punktem poboru wód podziemnych, przy niewłaściwym użytkowaniu urządzeń przydomowej oczyszczalni ścieków – co zdarza się nagminnie – do gruntu zostaną wprowadzone nieoczyszczone ścieki pochodzące przede wszystkim ze stosowania środków czystości oraz nieczystości pochodzących z toalet.
- **W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:** stosowanie proekologicznych nośników energii; Dla ograniczenia niskiej emisji winny być propagowane do wytwarzania ciepłej wody i ogrzewania skojarzone systemy, wykorzystujące energię słońca, ziemi, ze wspomaganiami gazowym. Podobnie powinno być na nowych terenach przewidzianych w przyszłości do zainwestowania. Postęp gazyfikacji istniejącej zabudowy, pozwalający na eliminację spalania kopalnych paliw stałych, przyczyni się do zmniejszenia ilości emitowanych do powietrza zanieczyszczeń gazowych i pyłowych. Powyższe działania winny zapewnić poprawę jakości powietrza, zwłaszcza w sezonie grzewczym, kiedy niska emisja jest najbardziej odczuwalna,
- **W zakresie ochrony zdrowia ludzi:** przy realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami planu nie wystąpią zagrożenia dla zdrowia ludzi; realizacja nowej zabudowy powinna uwzględniać strefowanie funkcji od uciążliwej poprzez zabudowę „obojętą” do chronionej zabudowy mieszkaniowej; ze względu na przewidywane zanieczyszczenia – hałas i wibracje oraz pyły – pochodzące z dróg prowadzących do terenów przemysłowo-usługowych wprowadzono w projekcie planu zapisy dotyczące realizacji pasów zieleni

wysokiej i niskiej, która powinna wraz z enklawami zieleni izolacyjnej oraz innej publicznej stanowić ekran ochronny dla projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Jednakże, mając na uwadze fakt, że na analizowany teren obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tomaszowo uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Żaganiu Nr IV/26/98 z dnia 29 maja 1998r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego Nr 11 z dnia 14 lipca 1998r. poz. 105, w których obszar objęty funkcją przemysłową i drogową jest większy niż w sporządzanym projekcie jak również zwiększono tereny zieleni izolacyjnej można stwierdzić, że projektowane zagospodarowanie pozwoli ograniczyć uciążliwości pochodzące z funkcjonowania inwestycji w stosunku do proponowanych w dokumencie z 1998r.

## **10. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO**

Mając na uwadze położenie miejscowości Tomaszowo oraz gminy Żagań, projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

## **11. STRESZCZENIE**

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może spowodować pewne zmiany w środowisku przyrodniczym dotyczące:

- użytkowania i rzeźby terenu,
- warstwy glebowej,
- krajobrazu naturalnego.

Jednak zapisy zawarte w planie minimalizują skutki realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze poprzez maksymalną ochronę jego istniejących walorów i nie pogarszania stanu środowiska, respektując lokalne uwarunkowania fizjograficzne oraz zasady realizacji w/w inwestycji. Na terenie objętym planem miejscowym brak jest elementów składowych środowiska przyrodniczego i kulturowego, które by nie dopuszczały realizacji zamierzeń określonych w studium.

Należy zaznaczyć, że na analizowany teren obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tomaszowo uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Żaganiu Nr IV/26/98 z dnia 29 maja 1998r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego Nr 11 z dnia 14 lipca 1998r. poz. 105.

W nowej edycji planu miejscowego na teren miejscowości Tomaszowo faktycznie nie zmienia się struktury funkcjonalno-przestrzennej. Regulacji poddane są ustalenia w zakresie ewentualnej zamiany funkcji przemysłowej i usługowej na mieszkaniową wielorodzinną, inne regulacje dotyczą linii zabudowy, linii podziału terenu na działki (zwiększenie powierzchni działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną).

Projektowane w projekcie planu miejscowego wyznaczenie nowych terenów zabudowy wymagać będzie dodatkowych działań zabezpieczających środowisko przyrodnicze w zakresie:

- uzbrojenie terenów zurbanizowanych i projektowanych do urbanizacji w media infrastruktury technicznej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania tych terenów zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, w celu zabezpieczenia przed skażeniem wód, gleby i powietrza,
- stopniowania uciążliwości funkcji terenu w celu „wygaszenia” konfliktów,
- zachowanie właściwej retencji terenowej.



W obrębie analizowanego terenu brak jest warunków do odprowadzania do gruntów ścieków oczyszczonych w przydomowych oczyszczalniach. Dominują tu grunty spoiste charakteryzujące się małą chłonnością wody i zaburzone glacitektonicznie, stąd śledzenie podziemnych dróg przepływu wprowadzanych ścieków do stwierdzonych niecek piaszczystych jest bardzo trudne. Wypełnianie niecek piaszczystych wprowadzanymi ściekami może spowodować z kolei zmiany parametrów wytrzymałościowych gruntów spoistych okalających te niecki, co może powodować zagrożenie dla innych posesji. Ponadto, Tomaszowo posiada własną sieć kanalizacji sanitarnej i oczyszczalnię ścieków.

Panują tu korzystne warunki klimatu lokalnego dla lokalizacji budownictwa mieszkaniowego.

Przyszły rozwój inwestycyjny nie powinien powodować drastycznych zmian w czystości powietrza. Planowane tereny zainwestowania mają być uzbrojone w sieć gazową, co pozwoli wyeliminować spalanie stałych paliw kopalnych i tzw. „niską emisję”.

Powyższe działania zapewniają jak najczystsze powietrze, stanowiące jeden z czynników przyciągających inwestorów skłonnych lokować przedsięwzięcia turystyczne, usługowe czy zabudowę mieszkaniową.

Wyznaczone duże powierzchnie na terenach dawnego lotniska pozwolą na zabezpieczenie potrzeb w zakresie lokalizacji funkcji przemysłowo-usługowej alternatywnie mieszkaniowej wielorodzinnej o znaczeniu nie tylko gminnym, lecz również w skali mikroregionu, zabezpieczając potrzeby miasta Żagania.

Diagnoza stanu naruszeń, ocena gospodarki przestrzennej i ochrony środowiska w gminie pozwala określić działania, jakie samorząd i społeczność lokalna winny podjąć, by skutki zagrożeń środowiska zminimalizować i umożliwić jego funkcjonowanie.

Obszar objęty opracowaniem charakteryzuje się umiarkowanym potencjałem zdolności odpornościowej na postępujące zmiany w jego strukturze. Zmiany w sferze gospodarczo-społecznej i politycznej kraju znalazły swoje odzwierciedlenie w zagospodarowaniu przestrzeni, a co za tym idzie również w środowisku naturalnym.

W obrębie analizowanego terenu obszarem konfliktowym są tereny przebiegu dróg, występujące grunty zdegradowane stanowiące pozostałość po lotnisku poradzieckim.. Mówiąc o konfliktach mamy na myśli sytuacje, w których określone formy działalności człowieka powodują niepożądane zmiany cech komponentów środowiska przyrodniczego, w istotny sposób zakłócając jego funkcjonowanie, utrudniając lub uniemożliwiając prawidłowy rozwój innych form działalności oraz zagrażając egzystencji samego człowieka. Tereny dróg powodują natomiast przerwanie ciągłości ekosystemów, są miejscami niekorzystnymi dla migracji zwierząt oraz mają negatywny wpływ ze względu na emisję zanieczyszczeń komunikacyjnych i hałasu.

Niekorzystnym zjawiskiem występującym na przedmiotowym obszarze jest duży udział gruntów ugorowanych i odłogowanych.

Środowisko w obrębie analizowanego terenu jest przekształcone w wyniku funkcjonowania w latach 20-tych lotniska sportowego, po II Wojnie Światowej (do roku 1990) lotniska wojskowego wojsk radzieckich. Elementami antropogenicznymi są tutaj betonowe pasy startowe, drogi dojazdowe, hangary lotnicze, budowle infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, baza paliwowa. Brak jest atrakcyjnych przyrodniczo, krajobrazowo i kulturowo elementów środowiska.

**Proces użytkowania i zagospodarowania terenu opracowania, powinien odbywać się z uwzględnieniem jego naturalnych (przyrodniczych) predyspozycji dla rozwoju funkcji jednostki osadniczej o charakterze małego miasteczka jako ośrodka podstawowego z uwzględnieniem infrastruktury niezbędnej do prawidłowego spełnienia tej funkcji.**