



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic:
Szkolnej i Głównej w miejscowości Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki
Lipiec 2026 rok

Poznań, Lipiec 2026 rok
Wykonawca:
mgr inż. arch. kraj. Mikołaj Woźniak

Spis treści:

1. WSTĘP	4
1.1. Podstawy formalno-prawne dla sporządzenia opracowania	4
1.2. Cel i zakres opracowania	4
1.3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy	4
1.4. Powiązanie ustaleń projektu planu miejscowego z innymi dokumentami	4
1.5. Źródła informacji wykorzystane w opracowaniu	4
2. OCENA AKTUALNEGO STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO	8
2.1. Położenie obszaru objętego miejscowym planem	8
2.2. Pokrycie terenu, presja inwestycyjna i charakterystyka fizjograficzna	9
2.3. Gospodarka leśna i stan drzewostanu	12
2.4. Budowa geologiczna, litologia i ukształtowanie powierzchni terenu	15
2.5. Warunki glebowe, stosunki wodne i adaptacja do zmian klimatu	17
2.6. Ochrona prawna zasobów przyrodniczych (Natura 2000)	19
2.7. Krajobraz	20
3. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARZE OBJĘTYM PRZEWIDYWANYM ODDZIAŁYWANIEM	21
3.1. Jakość i zagrożenia powietrza atmosferycznego	21
3.2. Klimat akustyczny i ochrona przed hałasem	21
3.3. Pola elektromagnetyczne (PEM) i infrastruktura elektroenergetyczna	21
4. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI PROJEKTU PLANU, JEGO GŁÓWNYCH CELACH I POWIĄZANIACH.....	22
4.1. Wprowadzenie i główne cele sporządzenia projektu planu miejscowego	22
4.2. Szczegółowa analiza ustaleń projektu planu w kontekście ochrony środowiska	22
4.3. Analiza rozwiązań alternatywnych i uzasadnienie wyboru	22
4.4. Przewidywane skutki zaniechania realizacji projektu planu	22
5. OCENA SKUTKÓW WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU MPZP NA ŚRODOWISKO	24
5.1. Wpływ na różnorodność biologiczną i obszary chronione	24
5.2. Wpływ na powierzchnię ziemi, zasoby wodne i klimat	24
5.3. Szczegółowa matryca oceny oddziaływań (Metoda punktowa)	24
6. ANALIZA DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH I CELÓW OCHRONY ŚRODOWISKA	27
6.1. Dokumenty i strategie szczebla międzynarodowego	27
6.2. Dokumenty i strategie szczebla krajowego i regionalnego	27
7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE MPZP CELÓW OCHRONY ŚRODOWISKA	29
8. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA I ICH RELACJA Z PROJEKTEM PLANU	29
9. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE I OGRANICZANIE NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ	29
10. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ PLANU (MONITORING)	30

11. EWENTUALNE TRUDNOŚCI NAPOTKANE PODCZAS SPORZĄDZANIA PROGNOZY	30
12. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	31

1. WSTĘP

1.1. Podstawy formalno-prawne dla sporządzenia opracowania

Podstawa prawna sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej mpzp) wynika przede wszystkim z zapisów 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 o ocenach oddziaływania na środowisko oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z procedurą, projekt mpzp wraz z niniejszą prognozą został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu w oparciu o wytyczne:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismo powołane w aktach sprawy jako: "wniosek do prognozy RDOŚ mpzp Dąbrówka Leśna.pdf"),
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Obornikach (pismo powołane w aktach sprawy jako: "wniosek do prognozy SANEPID mpzp Dąbrówka Leśna.pdf").

1.2. Cel i zakres opracowania

Główne cele niniejszego opracowania to: (1) scharakteryzowanie obecnego stanu środowiska przyrodniczego terenu w rejonie ulic Szkolnej i Głównej w Dąbrówce Leśnej; (2) wskazanie skutków realizacji ustaleń projektu mpzp – w tym w szczególności skutków wylesienia części obszaru pod zabudowę mieszkaniową i usługową; (3) analiza projektu mpzp pod kątem spójności z polityką i celami dokumentów strategicznych.

1.3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Podczas prac nad prognozą wykorzystano metodę indukcyjno-opisową oraz przestrzenną analizę systemów informacji geograficznej (GIS). Na podstawie udostępnionych warstw tematycznych i map wyciągnięto wnioski dotyczące faktycznej wartości przyrodniczej terenu poddawanego urbanizacji. Ponadto zastosowano matrycę oddziaływań (szczegółowo omówioną w rozdziale 5), polegającą na punktowej ocenie wpływu konkretnych ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.

1.4. Powiązanie ustaleń projektu planu miejscowego z innymi dokumentami

Niniejsze opracowanie jest poprzedzone podjęciem uchwały Rady Miejskiej w Obornikach w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp. Analizie poddano tekst uchwały oraz załącznik graficzny. Dokumenty te są w pełni zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki.

1.5. Źródła informacji wykorzystane w opracowaniu

Prognozę oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego mpzp sporządzono w oparciu o dostępne materiały archiwalne, publikacje mapowe, literaturę oraz materiały niepublikowane. W niniejszej pracy wykorzystano następujące materiały:

- *Aktualizacja Krajowego programu ochrony powietrza do 2025 r. z perspektywą do 2030 r. oraz 2040 r.*
- *Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego. Sejmik Województwa Wielkopolskiego (2023) / Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego (WBPP) w Poznaniu.*
- *Baza Danych Geologicznych (BDG). Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB).*
- *Baza danych E-PRTR (Europejski Rejestr Uwalniania i Transferu Zanieczyszczeń). Główny Inspektorat Ochrony Środowiska.*
- *Bell S., 2001. Architektura krajobrazu. Wzory i procesy (Landscape: Pattern, Perception and Process).*
- *Błażejczyk K., Kunert A., 2011. Bioklimatyczne uwarunkowania rekreacji i turystyki w Polsce. IGiPZ PAN, Warszawa.*
- *Europejska Konwencja Krajobrazowa (EKK), sporządzona we Florencji 20.10.2000 r. (ratyfikowana przez Polskę: Dz.U. z 2006 r. Nr 14, poz. 98).*
- *Hydroportal Wody Polskie (Informatyczny System Oslony Kraju - ISOK). Mapy Zagrożenia Powodziowego i Mapy Ryzyka Powodziowego. (wody.isok.gov.pl).*
- *Jędrzejewski W. (red.), 2011. Korytarze ekologiczne w Polsce. Projektowanie i wdrażanie dla ochrony różnorodności biologicznej. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża.*
- *Kasperczyk K., 2019. Modelowanie rozprzestrzeniania zanieczyszczeń powietrza z emisji niskiej i komunikacyjnej. Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań.*
- *Klimatologiczna Baza Danych dla regionu wodnego Warty. Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy (IMGW-PIB).*
- *Krajowy program ochrony powietrza do 2020 r. z perspektywą do 2030 r.*
- *Kupidura A., Łuczewski M., Kupidura P., 2011. Wartość krajobrazu. Rozwój przestrzeni obszarów wiejskich. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.*
- *Mapa administracyjna (Geoportal.gov.pl).*
- *Mapa Geologiczna Polski, Państwowy Instytut Geologiczny, w skali 1: 300 000, arkusz C2 Poznań. 1948 r.*
- *Mapa geomorfologiczna Niziny Wielkopolsko-Kujawskiej pod redakcją B. Krygowskiego w skali 1:300 000. (1961 / aktualizacja 2007 r.).*
- *Mapa Gleb Polski, IUNiG Puławy, w skali 1: 300 000, arkusz C1 Zbąszyń.*
- *Mapa glebowo-rolnicza (Geoportal.gov.pl).*
- *Mapa hipsometryczna (Geoportal.gov.pl).*
- *Mapa ochrony form przyrody i korytarzy ekologicznych (oborniki.e-mapa.net).*
- *Mapa pokrycia terenu BDOT10k (Geoportal.gov.pl).*
- *Mapa sozologiczna (Geoportal.gov.pl).*
- *Mapa siedliskowa (BDL.gov.pl).*
- *Mapa drzewostanu (BDL.gov.pl).*
- *Mapa zbiorowisk roślinnych (BDL.gov.pl).*
- *Mapa Corine Land Cover (Geoportal.gov.pl).*
- *Mapa hydrograficzna (oborniki.e-mapa.net).*
- *Mapa podatności gleb na suszę (oborniki.e-mapa.net).*
- *Norma PN-E-05100-1:1998 – Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa. Polski Komitet Normalizacyjny.*
- *Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe dla Gminy Oborniki. Archiwum Urzędu Miejskiego w Obornikach.*

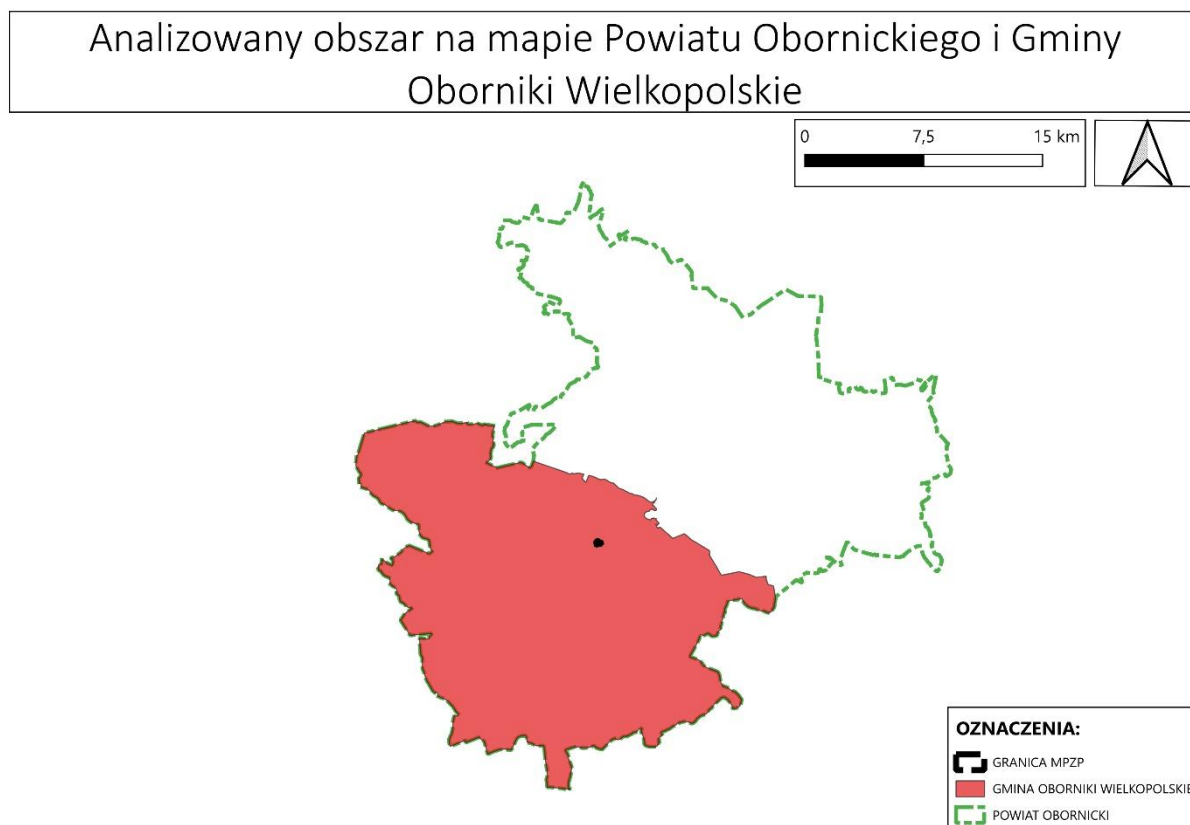
- *Plan gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego na lata 2016-2022 wraz z planem inwestycyjnym.*
- *Podręcznik adaptacji dla miast – wytyczne do przygotowania Miejskiego Planu Adaptacji do Zmian Klimatu (MPA). Ministerstwo Środowiska, Warszawa 2019.*
- *Polskie Towarzystwo Przyjaciół Przyrody "pro Natura" (PTPOP) – Raporty badawcze dotyczące śmiertelności ptaków na napowietrznych liniach średniego napięcia w Polsce.*
- *Program ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej. 2020.*
- *Program ochrony powietrza w zakresie ozonu dla strefy wielkopolskiej. 2019.*
- *Program Ochrony Środowiska dla Gminy Oborniki 2019-2022 z perspektywą na lata 2023-2026.*
- *Program ochrony środowiska dla województwa wielkopolskiego do roku 2030.*
- *Prognoza oddziaływania na środowisko dla Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Oborniki 2019-2022 z perspektywą na lata 2023-2026.*
- *Prognoza oddziaływania na środowisko dla Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki z 2018 r.*
- *Roczna ocena jakości powietrza w strefach w województwie wielkopolskim – raport za rok 2024. Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ), Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu.*
- *Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 lipca 2024 r. w sprawie standardów emisyjnych z instalacji. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1045).*
- *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).*
- *Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448).*
- *Standardowy Formularz Danych (SDF) dla obszaru Natura 2000 Biedrusko (PLH300001). Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska (GDOŚ).*
- *Standardowy Formularz Danych (SDF) dla obszaru Natura 2000 Dolina Węlny (PLH300043). Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska (GDOŚ).*
- *Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki z 2018 r.*
- *Symonides E., 2008. Ochrona przyrody. Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.*
- *System informacyjny o instalacjach wytwarzających promieniowanie elektromagnetyczne (SI PEM). Instytut Łączności – Państwowy Instytut Badawczy (IL-PIB).*
- *Szulczewska B., 2018. Zielona infrastruktura – czy tylko nowe pojęcie? Prace Geograficzne, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN.*
- *Ścieżki historyczno-edukacyjne i wykaz zabytków w miejscowościach Gminy Oborniki. Baza danych Urzędu Miejskiego w Obornikach.*
- *Uchwała nr XXXIX/821/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. (tzw. wielkopolska uchwała antysmogowa).*
- *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).*
- *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54).*
- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).*

- *Wiśniewski J., Gwiazdowicz D. J., 2004. Ochrona przyrody. Wydawnictwo Akademii Rolniczej, Poznań.*
- *Woś A., 2010. Klimat Polski w drugiej połowie XX wieku. Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.*

2. OCENA AKTUALNEGO STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

2.1. Położenie obszaru objętego miejscowym planem

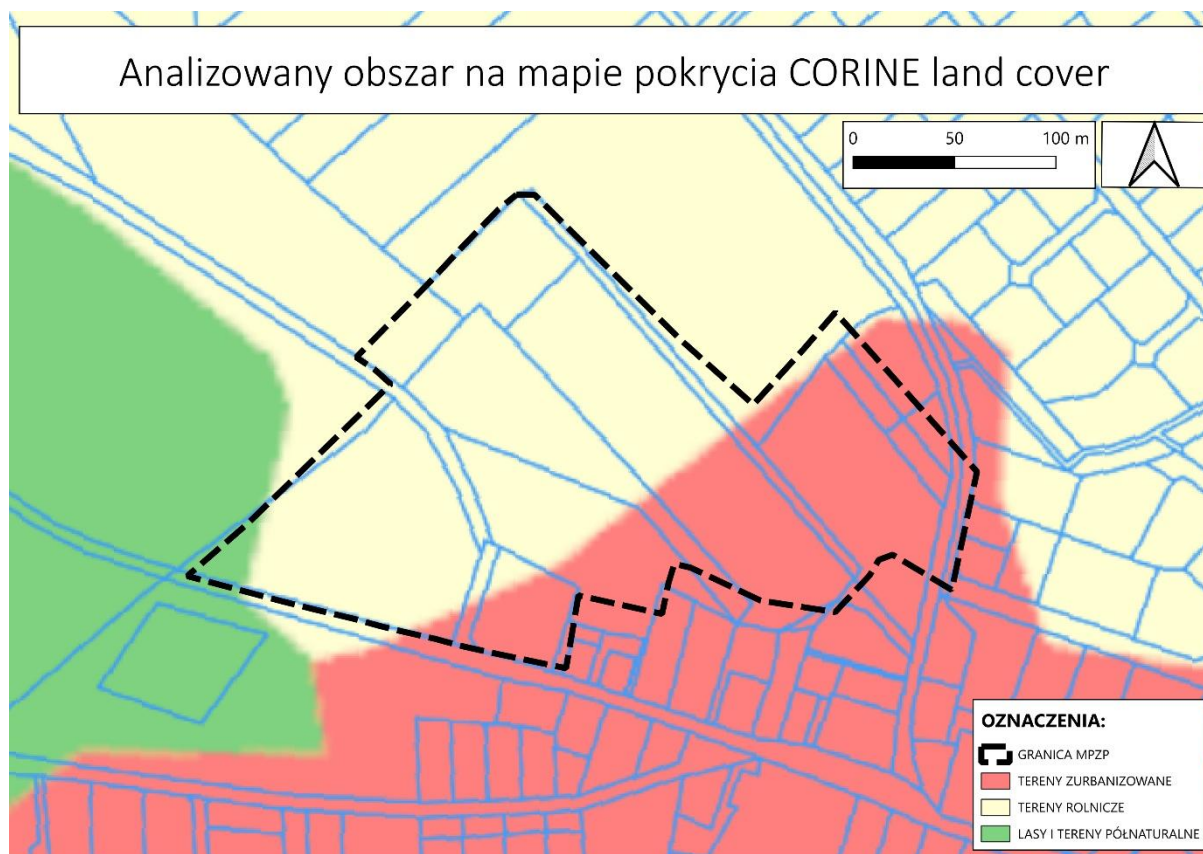
Teren objęty opracowaniem znajduje się w centralnej części gminy Oborniki Wielkopolskie, w granicach powiatu obornickiego, w północnej części miejscowości Dąbrówka Leśna. Obszar ten jest zawarty w widłach wyznaczonych przez ulice Szkolną i Główną.



Analizowany obszar na mapie Powiatu Obornickiego i Gminy Oborniki Wielkopolskie.

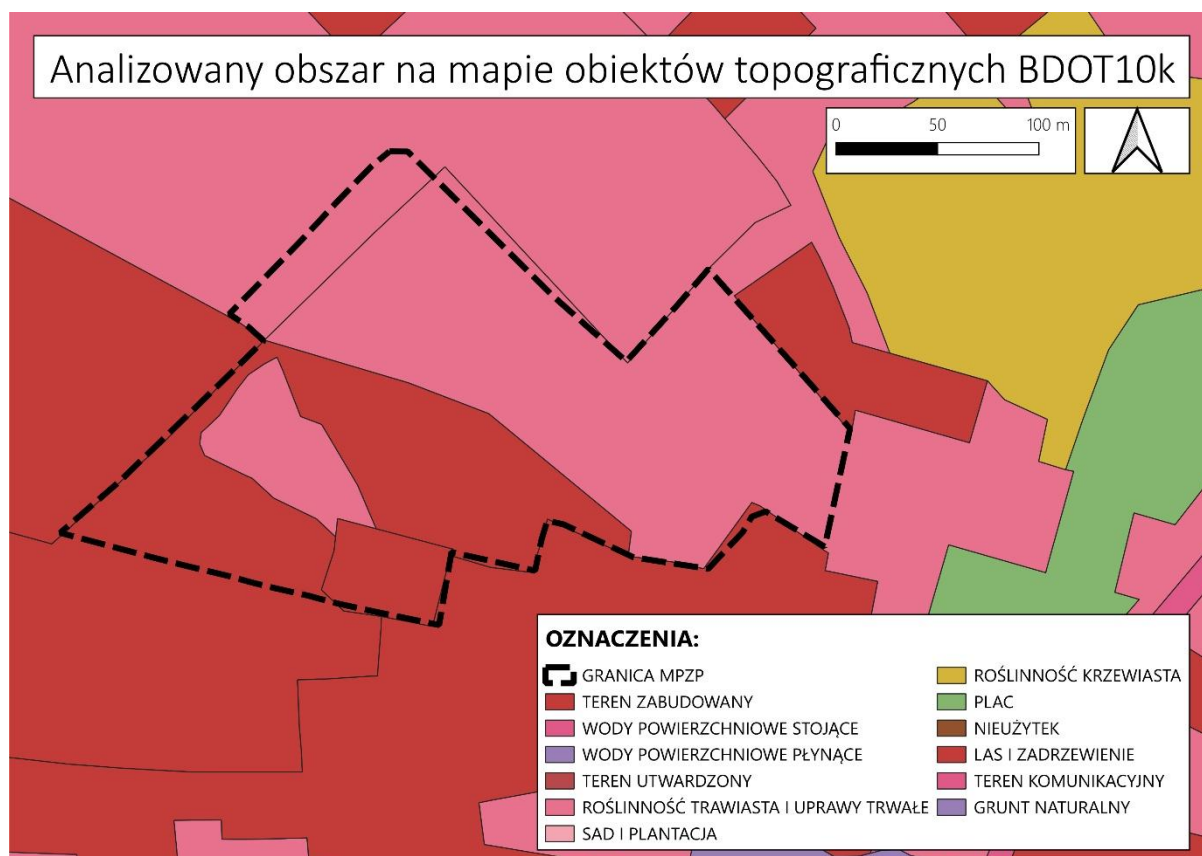
2.2. Pokrycie terenu, presja inwestycyjna i charakterystyka fizjograficzna

Z ekologicznego i planistycznego punktu widzenia obszar ten stanowi typowy ekoton – strefę przejściową, w której ścierają się wpływy zwartej zabudowy wiejskiej z terenami leśnymi. Zjawisko to doskonale ilustrują bazy pokrycia terenu.



Analizowany obszar na mapie pokrycia CORINE land cover.

Analiza mapy CORINE Land Cover wyraźnie ukazuje, że wschodnia granica opracowania MPZP przylega bezpośrednio do terenów silnie zurbanizowanych (oznaczonych kolorem czerwonym), natomiast część zachodnia i północna płynnie przechodzi w tereny rolne (kolor żółty) i wielkoobszarowe tereny leśne / półnaturalne (kolor zielony). Baza ta, stanowiąca ustandaryzowane narzędzie inwentaryzacji pokrycia terenu w Europie, potwierdza wysoką mozaikowość krajobrazu w tej lokalizacji.



Analizowany obszar na mapie obiektów topograficznych BDOT10k.

Szczegółowa mapa topograficzna BDOT10k doprecyzowuje ten obraz. Obszar objęty projektem mpzp dzieli się na dwie strefy pokrycia: część południowa (różowa i czerwona) to tereny zainwestowane, na których obecna jest zabudowa i infrastruktura utwardzona, natomiast północny i zachodni fragment działek to zwarty obszar klasyfikowany jako "lasy i zadrzewienia" (kolor czerwień ceglasta). Taka struktura przestrzenna sprawia, że obszar ten naturalnie ciąży ku zurbanizowaniu (tzw. zjawisko *urban sprawl* od strony południowej).

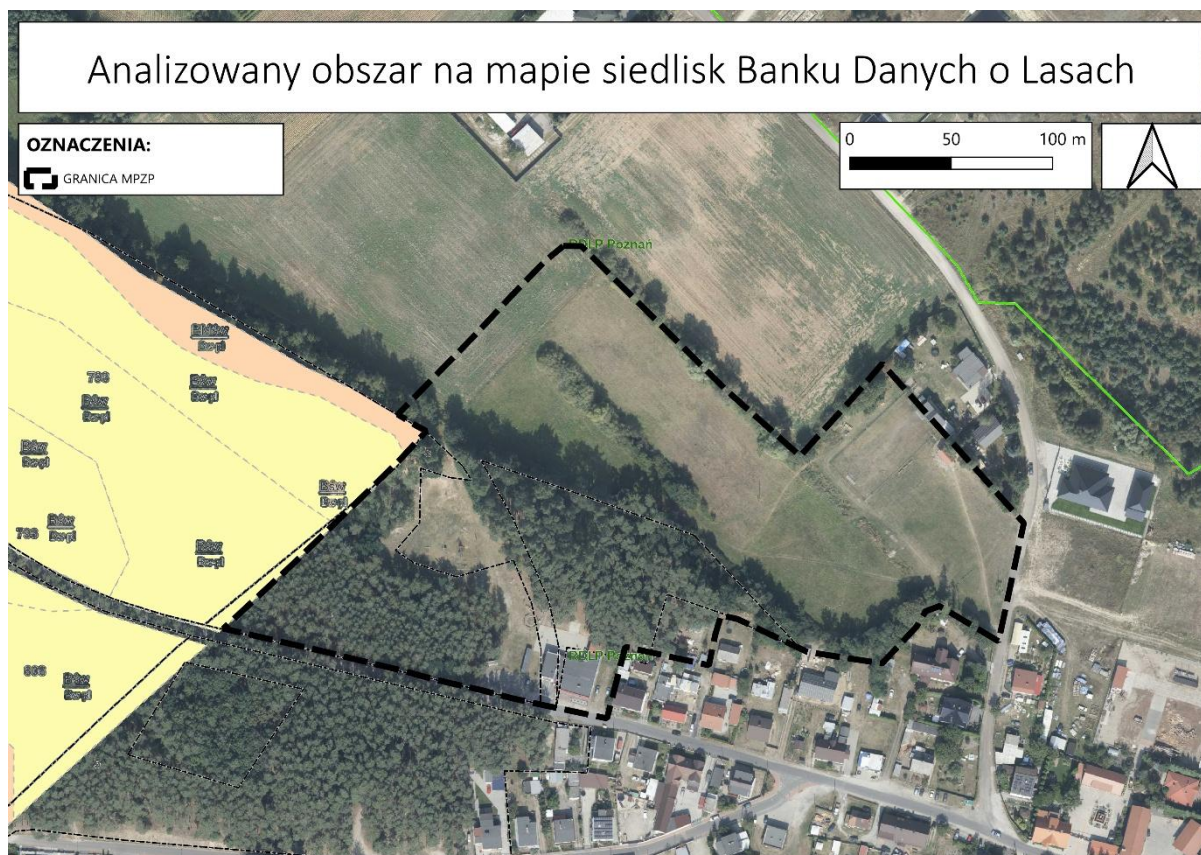


Analizowany obszar na mapie sozologicznej, obrazującej stan środowiska i presję inwestycyjną.

Zjawisko narastającej presji inwestycyjnej doskonale potwierdza ponadto mapa sozologiczna ona wizualny dowód na silną presję antropogeniczną. Ciemnoszare i fioletowe szrafury w południowej, dolnej części opracowania oznaczają tereny silnie przekształcone, zurbanizowane. Granica projektowanego MPZP (zaznaczona przerywaną linią) obejmuje dokładnie ten newralgiczny styk, gdzie tkanka wiejska wciną się w bardziej naturalne obszary. Ustalenia MPZP stanowią zatem racjonalną odpowiedź na tę presję, porządkując linię zabudowy i chroniąc otwarte tereny przed bezładną defragmentacją i stworzeniem spójnego bufora ochronnego.

2.3. Gospodarka leśna i stan drzewostanu

Biorąc pod uwagę fakt, iż projekt planu (na podstawie uzyskanej zgody ujętej w §21 uchwały) przewiduje zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, kluczowa dla oceny oddziaływania była wnikliwa i wieloaspektowa analiza danych z Banku Danych o Lasach (BDL). Aby rzetelnie ocenić ewentualną stratę przyrodniczą, należy precyzyjnie zdekodować parametry i sygnatury widoczne na mapach branżowych PGL Lasy Państwowe.



Analizowany obszar na mapie zbiorowisk roślinnych i siedlisk Banku Danych o Lasach.

2.3.1 Analiza mapy siedlisk

Z danych BDL wynika, że analizowane tereny podlegają administracji Nadleśnictwa Oborniki. Dominującym typem siedliskowym, odzwierciedlonym na mapie za pomocą specyficznej palety barw (przewaga odcieni jasnozielonych i oliwkowych), jest typowy, gospodarczy las mieszany świeży (oznaczenie kodowe LMśw) oraz bór mieszany świeży (BMśw). Są to siedliska powszechne w tej części Wielkopolski. Kolorystyka ta informuje nas, że mamy do czynienia z glebami o przeciętnej żyzności, niewykazującymi oznak zbytniego uwilgotnienia (brak barw niebieskawych i fioletowych, charakterystycznych dla cennych siedlisk łęgowych czy olsów). Z punktu widzenia fitosocjologii, runo leśne na tego typu obszarach ma zazwyczaj charakter powszechny, zdominowany przez mchy, trawy (np. śmiałek darniowy) oraz krzewinki (borówka czernica), bez występowania stanowisk roślin ściśle chronionych lub reliktowych. Brak rzadkich mikrosiedlisk, takich jak leżące martwe drewno czy naturalne wykroty, dodatkowo obniża rangę ekologiczną tego fragmentu względem głębszych, nietkniętych partii Puszczy Noteckiej. Ponadto, ze względu na bliskość zabudowy wiejskiej, naturalna struktura tych zbiorowisk uległa już pewnemu rozluźnieniu na skutek narastających zjawisk brzegowych (tzw. efekt ekotonu). Siedliska typu LMśw i BMśw charakteryzują się jednak w tym regionie dużą elastycznością i stosunkowo wysoką odpornością na umiarkowaną presję antropogeniczną. Z tego względu ewentualna fragmentacja tego obrzeżnego płata pod budownictwo nie doprowadzi do przerwania ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych ani nie zachwieje stabilnością

ościenych, cenniejszych fitocenozy. W ujęciu globalnym, wyłączenie tak pospolitego arealu z gospodarki leśnej będzie miało zasięg wyłącznie mikrolokalny i z całą pewnością nie wpłynie negatywnie na ogólny bilans różnorodności biologicznej siedlisk w gminie.



Analizowany obszar na mapie zbiorowisk roślinnych Banku Danych o Lasach.



Analizowany obszar na mapie drzewostanów Banku Danych o Lasach.

2.3.2 Analiza mapy drzewostanów i klas wieku

Niezwykle istotnych, wręcz kluczowych informacji dostarcza mapa drzewostanów. Kolorystyka tej warstwy jest bezpośrednio powiązana z wiekiem i składem gatunkowym leśnej flory. Wskazuje ona jednoznacznie, że omawiany fragment lasu jest zdominowany w przeważającej części przez sosnę zwyczajną (kod BDL: SO). Poszczególne poligony na mapie różnią się intensywnością barw, co odpowiada różnym klasom wieku (tworząc tzw. mozaikę wiekową drzewostanu):

- Barwy pastelowe i bladozielone oznaczają młodniki i uprawy w pierwszej i drugiej klasie wieku (kody SO14, SO20 – odpowiednio sosna w wieku 14 i 20 lat). Są to nasadzenia sztuczne, charakteryzujące się dużym zwarcim (gęstością), często o niskiej wartości mikrosiedliskowej.
- Barwy głęboko i ciemnozielone wskazują na drzewostany w średnim wieku oraz te zbliżające się do wieku rębności gospodarczej (kody SO50, SO58 – sosna 50- i 58-letnia).

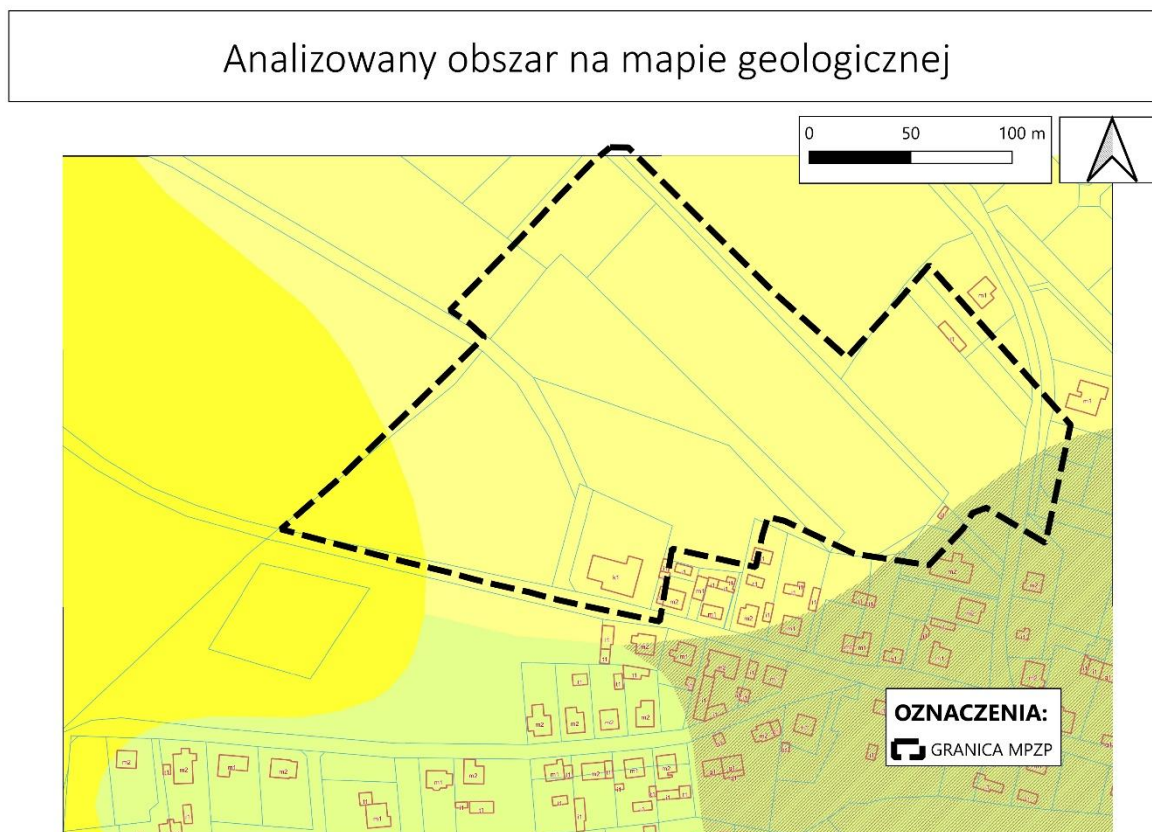
Skład ten może być sporadycznie uzupełniany przez gatunki domieszkowe, takie jak brzoza brodawkowata (BRZ) czy dąb szypułkowy (DB) w formie pojedynczych wtrąceń, jednak nie zmieniają one wybitnie monokulturowego charakteru całego wydzielenia.

Ślady intensywnej gospodarki leśnej (zręby): Co najważniejsze z punktu widzenia oceny środowiskowej, na mapach (szczególnie widoczne na nałożonych warstwach planowania leśnego) ewidentnie widoczne są strefy zidentyfikowane jako zręby, poręby oraz halizny (oznaczone niezwykle charakterystycznym, czerwonym szrafowaniem skośnym). Pojawienie się tego symbolu jest jednoznacznym dowodem na to, że obszar ten jest objęty standardowym, intensywnym Planem Urządzenia Lasu (PUL). Las ten nie ma absolutnie charakteru pierwotnego, nie jest nietkniętym starodrzewem ani unikalnym ekosystemem puszczańskim. To typowa przestrzeń produkcji drewna.

2.3.3 Wnioski dla środowiska

Biorąc pod uwagę powyższe odczyty z ustandaryzowanych map BDL, należy kategorycznie stwierdzić, że zastąpienie części tego ściśle gospodarczego ekosystemu – który i tak jest przeznaczony do cyklicznych wycinek – przez luźną zabudowę jednorodzinną i tereny zieleni naturalnej (1ZN) nie będzie stanowił straty nieodwracalnej dla cennych zasobów genetycznych flory i fauny. Wylesienie obrzeżnych działek w strefie ekotonowej w żaden sposób nie zagrozi stabilności ekologicznej głębszych, bardziej wartościowych partii Puszczy Noteckiej. Wprowadzenie rygorystycznych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, szczególnie w strefach oznaczonych jako 1ZN, zagwarantuje zachowanie funkcji buforowych tego terenu. Co więcej, zaplanowany układ przestrzenny nie tworzy barier architektonicznych mogących zablokować lokalne szlaki migracyjne drobnej fauny. Utrzymanie dużej proporcji terenów otwartych pozwoli na swobodną infiltrację wód opadowych, wspierając tym samym odporność przyległych drzewostanów na zjawiska suszowe. Należy z całą mocą podkreślić, że planowana interwencja ma charakter wyłącznie punktowy na mapie całego makroregionu leśnego. Oznacza to, że realizacja ustaleń planu miejscowego będzie w pełni spójna z zasadą zrównoważonego rozwoju, godząc racjonalną gospodarkę przestrzenną gminy z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego.

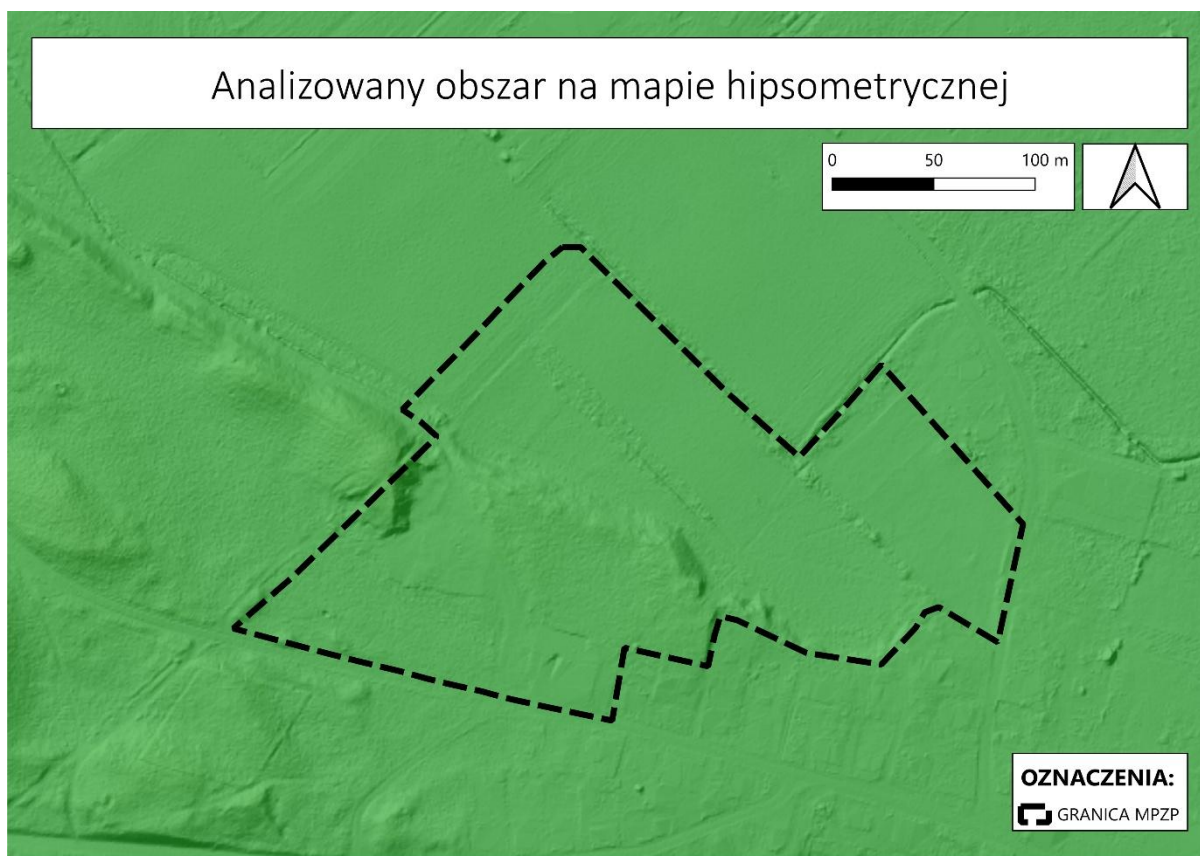
2.4. Budowa geologiczna, litologia i ukształtowanie powierzchni terenu



Analizowany obszar na mapie geologicznej.

Zgodnie ze Szczegółową Mapą Geologiczną Polski, analizowany obszar charakteryzuje się bardzo jednorodną budową litologiczną i stratygraficzną. Zdecydowaną większość terenu pokrywają rozległe pola oznaczone na mapie jednolitym, żółtym kolorem, który w kartografii geologicznej przypisany jest najmłodszym utworom czwartorzędowym. Są to przede wszystkim piaski, żwiry i pospółki pochodzenia rzeczno- oraz wodnolodowcowego (zandrowego).

Z inżyniersko-środowiskowego punktu widzenia, taka struktura osadów jest niezwykle korzystna. Oznacza ona doskonałą przepuszczalność i wysoki współczynnik filtracji gruntu. Zjawisko to potwierdza pełną racjonalność i wykonalność zapisów projektu MPZP, które nakazują zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki (retencja u źródła). Przy zastosowaniu prostych systemów rozsączających, ryzyko tworzenia się zastoisk wodnych zostanie całkowicie wyeliminowane.



Analizowany obszar na mapie hipsometrycznej.

Analiza Numerycznego Modelu Terenu dowodzi, że teren jest wyjątkowo płaski, pozbawiony stromych skarp i deniwelacji. Kombinacja płaskiego ukształtowania z piaszczystym podłożem (oraz brak szrafur oznaczających grunty organiczne typu torfy) stanowi idealne warunki dla budownictwa, bez konieczności inwazyjnych, masowych wymian gruntu.

Analizowany obszar na mapie glebowo-rolniczej

0 50 100 m

OZNACZENIA:
GRANICA MPZP

Mapa glebowo-rolnicza potwierdza, że zalesiona część opracowania to gleby rdzawe i bielcowe (kompleks 8D). Są to gleby słabe, wybitnie piaszczyste, o bardzo niskiej przydatności rolniczej. Ich wyłączenie z ewentualnej produkcji rolniczej pod zabudowę nie narusza bezpieczeństwa żywnościowego.

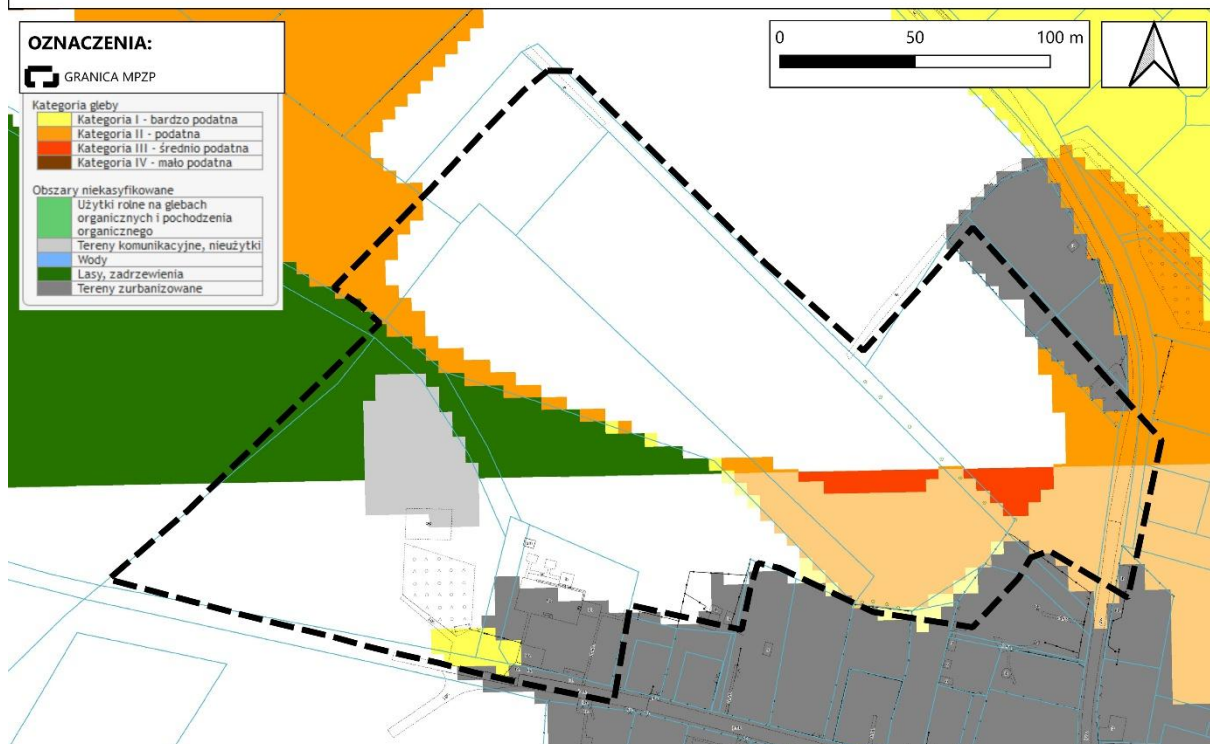
17

Analizowany obszar na mapie hydrograficznej



Analizowany obszar na mapie hydrograficznej.

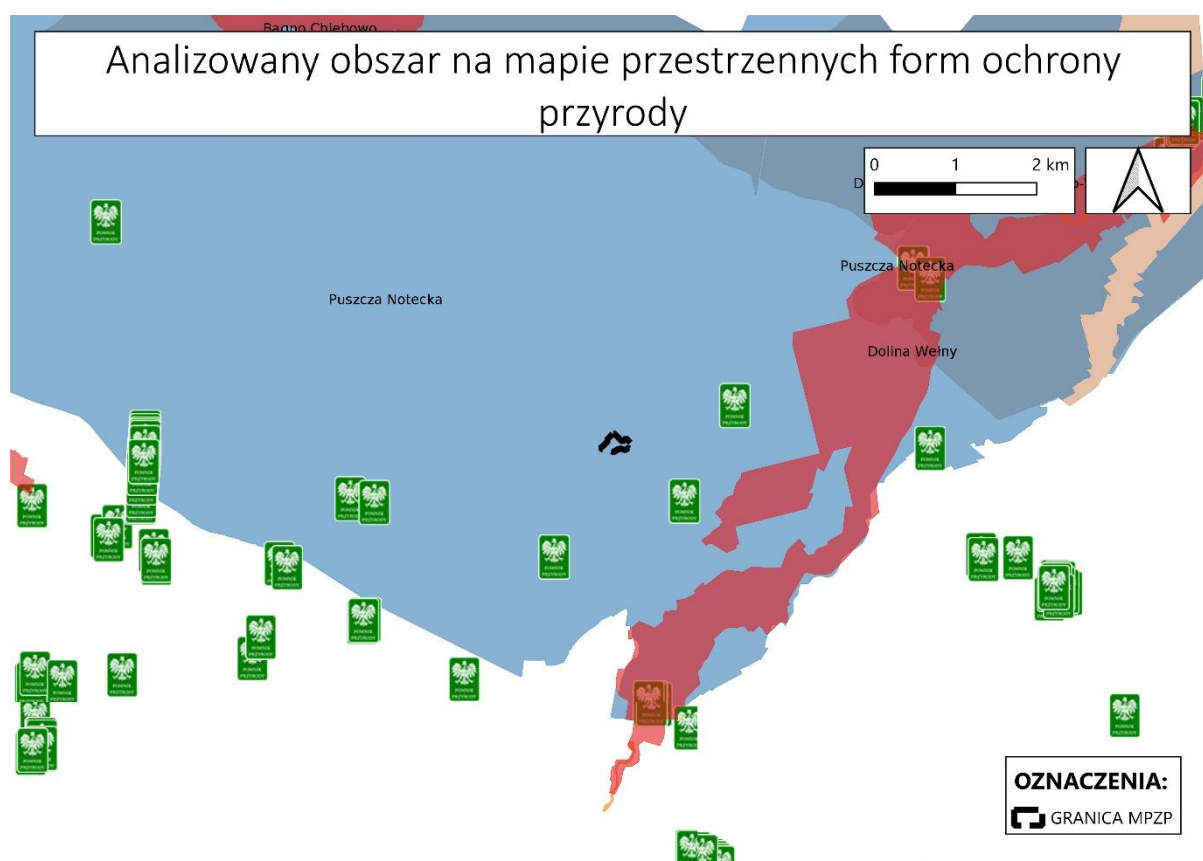
Analizowany obszar na mapie podatności gleb na suszę



Analizowany obszar na mapie podatności gleb na suszę.

Niezwykle ważnym uwarunkowaniem dla omawianego terenu są zmiany klimatu, co dobitnie obrazuje mapa podatności gleb na suszę. Tereny te opierają się na silnie przepuszczalnym podłożu piaszczystym. Teren ten jest wysoce wyeksponowany na zjawisko suszy glebowej. Nakaz zagospodarowania wód opadowych bezpośrednio na działkach inwestycyjnych oraz rygorystyczny wymóg zachowania aż do 70% powierzchni biologicznie czynnej (na terenach IZN) stanowią kluczowe mechanizmy adaptacji. Przepuszczalne podłoże będzie działać tu jak naturalny filtr i zbiornik retencyjny, przeciwdziałający suszy.

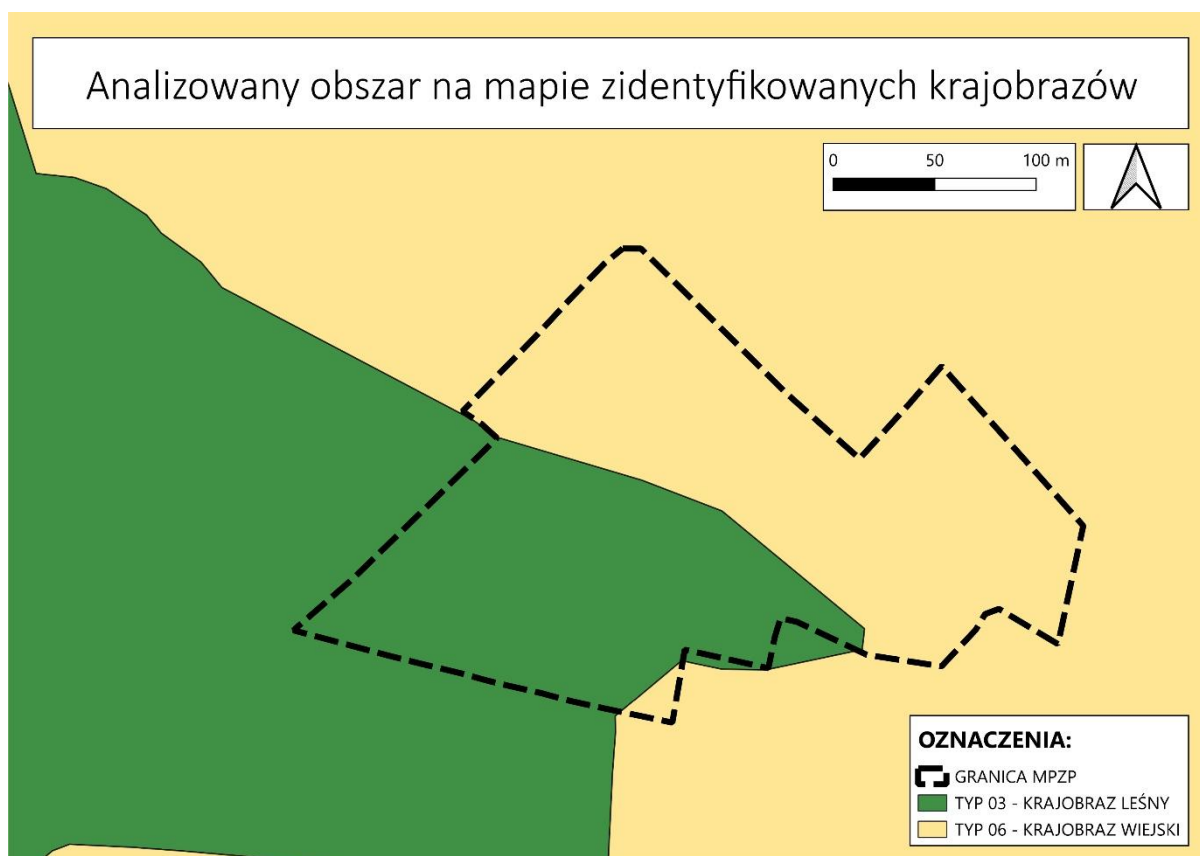
2.6. Ochrona prawna zasobów przyrodniczych (Natura 2000)



Analizowany obszar na mapie form ochrony przyrody.

Omawiany obszar objęty projektem planu leży w granicach wielkoobszarowego Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015. Jak wynika z mapy form ochrony, przedmiotowy teren jest jednak marginalnym wycinkiem (położonym na samej zewnętrznej krawędzi) ogromnego kompleksu Puszczy Noteckiej (błękitne tło). Przedmiotem ochrony w tej ostoi są rzadkie gatunki ptaków, m.in. lelek, skowronek borowy czy dzięcioł czarny. Przekształcenie omawianego, obrzeżnego fragmentu lasu gospodarczego nie naruszy kluczowych lęgów tych ptaków, które preferują zaciszne starodrzewia w głębi puszczy. Ponadto mapa wykazuje brak jakichkolwiek punktowych form ochrony (pomników przyrody - zielone ikony) na analizowanej działce i w jej najbliższym buforze.

2.7. Krajobraz



Analizowany obszar na mapie zidentyfikowanych krajobrazów.

Zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego, granica objęta projektem MPZP przebiega dokładnie na granicy dwóch form krajobrazowych. Rozdziela ona strefę zieloną („TYP 03 - KRAJOBRAZ LEŚNY”) od strefy żółtej („TYP 06 - KRAJOBRAZ WIEJSKI”). Projekt uchwały MPZP doskonale wpisuje się w ten dualizm. Realizacja zabudowy (tereny 1MNW, 1UA) stanowić będzie przedłużenie krajobrazu wiejskiego, natomiast wyznaczenie terenów 1ZN (zieleń naturalna z 70% pow. biologicznie czynnej) stworzy łagodne, estetyczne przejście do ścisłego krajobrazu leśnego, minimalizując ewentualny dysonans.

3. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARZE OBJĘTYM PRZEWIDYWANYM ODDZIAŁYWANIEM

3.1. Jakość i zagrożenia powietrza atmosferycznego

Zgodnie z wymogami określonymi w dokumencie "wniosek do prognozy RDOŚ mpzp Dąbrówka Leśna.pdf", przeanalizowano stan powietrza pod kątem „Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej” (POP). Gmina znajduje się w strefie ryzyka przekroczeń dla pyłów zawieszonych (PM10, PM2.5) oraz benzo(a)pirenu, pochodzących z niskiej emisji (domowe piece). Teren projektowany znajduje się w strefie peryferyjnej, gdzie przewietrzanie jest korzystne. Nowa zabudowa potencjalnie zwiększy niską emisję, jednak obowiązujące prawo wyklucza stosowanie przestarzałych kotłów węglowych.

3.2. Klimat akustyczny i ochrona przed hałasem

Zgodnie z zaleceniami PPiS ("wniosek do prognozy SANEPID mpzp Dąbrówka Leśna.pdf") i RDOŚ, dokonano kwalifikacji terenów. Obecnie tło akustyczne kształtowane jest przez ruch lokalny na ulicy Głównej i Szkolnej.

- Tereny 1MNW, 2MNW podlegać będą rygorystycznej ochronie akustycznej (jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).
- Teren 1MNW-U podlegać będzie ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe.
- Teren 1UA nie podlega ścisłej ochronie, lecz staje się potencjalnym emitentem hałasu.

3.3. Pola elektromagnetyczne (PEM) i infrastruktura elektroenergetyczna

Przez obszar planu przebiega infrastruktura elektroenergetyczna (linie SN i NN). Stanowi to bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia w przypadku niewłaściwej lokalizacji budynków. Zjawisko to narzuca konieczność strefowania przestrzeni.

4. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI PROJEKTU PLANU, JEGO GŁÓWNYCH CELACH I POWIĄZANIACH

4.1. Wprowadzenie i główne cele sporządzenia projektu planu miejscowego

Celem sporządzenia mpzp, określanym zresztą w dokumentacji "mpzp Dąbrówka Leśna Szkolna Główna uchwała v.2 29.06.2026.docx", jest kompleksowe uporządkowanie urbanistyczne terenu na styku lasu i wsi.

Plan wyznacza następujące kierunki przeznaczenia:

- **1UA** – tereny usług biurowych i administracji (do 50% zabudowy, max 12m wys.),
- **1MNW, 2MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (do 35% zabudowy, max 10m wys.),
- **1MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami,
- **1US** – tereny sportu i rekreacji (bez budynków, 40% zieleni),
- **1ZN** – tereny zieleni naturalnej (bez budynków, 70% zieleni).

4.2. Szczegółowa analiza ustaleń projektu planu w kontekście ochrony środowiska

Projekt uchwały zawiera szereg mechanizmów mitygujących:

- Ochrona przed hałasem: Pomiędzy strefą biurową (1UA) a mieszkaniową (1MNW) zaplanowano obowiązkowy **pas zieleni izolacyjnej o szerokości 4 m**.
- Adaptacja do zmian klimatu (SPA2020): Nakazano zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie.
- Ochrona przed PEM: Wyznaczono rygorystyczne pasy technologiczne: 7 m dla linii napowietrznych nn-0,4 kV oraz 0,5 m dla linii kablowych, w których obowiązuje całkowity zakaz nasadzeń zieleni wysokiej. Uregulowano też odległości mikroinstalacji PV.

4.3. Analiza rozwiązań alternatywnych i uzasadnienie wyboru

- **Wariant zerowy (Brak MPZP):** Rozwój oparty na Decyzjach WZ. Skutkowałby chaotyczną deforestacją. Inwestorzy mogliby całkowicie wyciąć zielen na swoich działkach, nie będąc związanymi wskaźnikami np. 70% pow. biologicznie czynnej (jak w strefie 1ZN).
- **Wariant leśny (100% zalesienia):** Zignorowanie zjawiska urban sprawl i wytycznych studium. Społecznie i ekonomicznie nieakceptowalny na obrzeżach rozwijającej się wsi.
- **Wariant ostateczny (Zrównoważony):** Stanowi racjonalny kompromis. Zgoda na wylesienie części działek rekompensowana jest twardymi rygorami zachowania stref 1US, 1ZN i wysokimi współczynnikami retencji.

4.4. Przewidywane skutki zaniechania realizacji projektu planu

Brak planu doprowadziłby do powstania nieuporządkowanej zabudowy i degradacji strefy brzegowej Natura 2000 bez zapewnienia spójnych korytarzy komunikacyjnych i pasów infrastrukturalnych dla mediów.

5. OCENA SKUTKÓW WPLYWU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU MPZP NA ŚRODOWISKO

5.1. Wpływ na różnorodność biologiczną i obszary chronione

Zgodnie z wymaganiami RDOŚ, ocenie poddano oddziaływanie na OSO Puszcza Notecka PLB300015. Wpływ ten ocenia się jako nieznaczący. Jak udowodniono w analizie mapy BDL, wycinka będzie dotyczyć lasu gospodarczego z monokulturą sosny w wieku rębny. Ograniczony zasięg planu nie wpłynie na cele ochrony ostoi, nie zakłóci spójności sieci, a zachowane tereny IZN posłużą jako obszar kompensacji. Zniszczeniu ulegną jedynie pospolite siedliska roślin ruderalnych i leśnych w pasie ekotonowym.

5.2. Wpływ na powierzchnię ziemi, zasoby wodne i klimat

- Powierzchnia ziemi: Odwracalne przekształcenie, częściowe uszczelnienie.
- Wody podziemne: Piaszczyste podłoże (mapa geologiczna) z sukcesem przyjmie wody opadowe rozsączone z nowych dachów, zapobiegając deficytowi wody. Tymczasowe korzystanie z szamb niesie niewielkie ryzyko incydentalnych zanieczyszczeń.
- Klimat i jakość powietrza: Emisja z nowych kominów domostw. Mitygacja poprzez nakaz stosowania nowoczesnych źródeł energii wg uchwały antysmogowej i dopuszczenie dachowych PV.

5.3. Szczegółowa matryca oceny oddziaływań (Metoda punktowa)

W celu uszczegółowienia przewidywanych skutków środowiskowych, zastosowano metodę matrycową. Polega ona na przypisaniu konkretnym ustaleniom projektu planu (poszczególnym terenom) wartości punktowych obrazujących potencjalną siłę i charakter oddziaływania na wybrane komponenty środowiska.

Legenda ocen punktowych:

- **+3** - Oddziaływanie silnie pozytywne (np. ochrona zasobów, przywrócenie naturalnych funkcji)
- **+2** - Oddziaływanie umiarkowanie pozytywne
- **+1** - Oddziaływanie słabo pozytywne (np. wprowadzenie zorganizowanej zieleni zamiast nieużytków)
- **0** - Brak oddziaływania / Oddziaływanie neutralne
- **-1** - Oddziaływanie słabo negatywne (np. niewielka emisja hałasu, odwracalne przekształcenia)
- **-2** - Oddziaływanie umiarkowanie negatywne (np. konieczność wycinki drzewostanu gospodarczego, uszczelnienie gleby)
- **-3** - Oddziaływanie silnie negatywne (np. bezpowrotne zniszczenie rzadkich siedlisk - *nie występuje w tym planie*)

Ustalenia projektu planu (Przeznaczenie terenu)	Powierzchnia ziemi i gleby	Zasoby wód podziemnych i powierzchniowych	Powietrze i klimat	Krajobraz i zabytki	Flora, fauna i różnorodność biologiczna	Ludzie i dobra materialne (hałas, zdrowie)
1UA (Tereny usług biurowych)	-2	-1	-1	-1	-2	+1
1MNW, 2MNW (Tereny zabudowy mieszkaniowej)	-2	0	-1	0	-2	+2
1MNW-U (Mieszkaninowa z usługami)	-2	-1	-1	-1	-2	+1
1US (Tereny sportu i rekreacji)	-1	+1	0	+1	0	+2
1ZN (Tereny zieleni naturalnej)	0	+2	+2	+2	+2	+1
Układ komunikacyjny (KDD, KR)	-2	-1	-1	-1	-1	+1

Interpretacja matrycy:

Jak wynika z powyższej tabeli, najsilniejsze oddziaływania o charakterze negatywnym (ocena -2) dotyczą powierzchni ziemi oraz flory i fauny. Jest to naturalna konsekwencja zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele budowlane (1MNW, 1UA). Nastąpi tu odwracalne przekształcenie profilu glebowego oraz ubytek zadrzewień. Jednocześnie, plan generuje wyraźnie pozytywne oddziaływania

(oceny +1, +2) w aspekcie rozwoju lokalnego i zdrowia ludzi (porządkowanie przestrzeni, izolacja od linii PEM). Wprowadzenie stref 1ZN o bardzo wysokim współczynniku powierzchni biologicznie czynnej skutecznie bilansuje (kompensuje) utratę różnorodności biologicznej w innych częściach planu, działając pozytywnie na retencję wód (+2) i krajobraz (+2).

6. ANALIZA DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH I CELÓW OCHRONY ŚRODOWISKA

Opracowanie projektu MPZP dla Dąbrówki Leśnej wymagało przeanalizowania jego zgodności z szerokim spektrum dokumentów strategicznych na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przeprowadzona analiza dowodzi, że projekt nie stoi w sprzeczności z globalnymi i lokalnymi celami polityki ekologicznej.

6.1. Dokumenty i strategie szczebla międzynarodowego

- **Agenda na Rzecz Zrównoważonego Rozwoju 2030 (SDGs):** Projekt planu realizuje w szczególności Cel 11 („Uczynić miasta i osiedla ludzkie bezpiecznymi, stabilnymi, zrównoważonymi oraz sprzyjającymi włączeniu społecznemu”). Dokonuje się to poprzez zapobieganie dzikiemu, niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy (urban sprawl) na cenne tereny leśne i wprowadzenie uporządkowanych ram urbanistycznych.
- **Europejski Zielony Ład (European Green Deal):** W dokumencie tym kładzie się szczególny nacisk na efektywność energetyczną i przeciwdziałanie utracie bioróżnorodności. MPZP Dąbrówka Leśna wspiera te założenia poprzez: (a) umożliwienie montażu odnawialnych źródeł energii (mikroinstalacje PV) na nowo powstających budynkach, (b) ochronę korytarza ekologicznego (tereny 1ZN).
- **Ramowa Dyrektywa Wodna (2000/60/WE):** Zgodnie z nadrzędnym celem dyrektywy, jakim jest zapobieganie pogarszaniu się stanu wód, plan narzuca obowiązek retencjonowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działek budowlanych, co w połączeniu z wysoce przepuszczalnym podłożem geologicznym, promuje naturalną infiltrację i zapobiega zanieczyszczeniu cieków powierzchniowych.
- **Europejska Konwencja Krajobrazowa:** Plan respektuje wytyczne Konwencji poprzez wprowadzenie stref buforowych. Ustalenia dla terenów 1US i 1ZN (wymagające odpowiednio 40% i 70% powierzchni biologicznie czynnej) gwarantują zachowanie płynnego, nieinwazyjnego przejścia (ekotonu) pomiędzy zurbanizowaną tkanką wiejską a głębią Puszczy Noteckiej.

6.2. Dokumenty i strategie szczebla krajowego i regionalnego

- **Polityka Ekologiczna Państwa 2030 (PEP2030):** Plan jest spójny z celami PEP2030, szczególnie w zakresie ochrony powietrza i adaptacji do zmian klimatu. Poprzez normatywy ograniczające wysokość i intensywność zabudowy (max. 10m dla domów, niska intensywność), plan unika tworzenia tzw. "miejskich wysp ciepła" i zachowuje lokalne kanały przewietrzania.
- **Strategiczny Plan Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 (SPA2020):** Projekt wpisuje się w ramy SPA2020 promując tzw. "błękitno-zieloną infrastrukturę". Przejawia się to w obowiązku tworzenia pasów zieleni izolacyjnej (np. 4m pas między usługami a zabudową mieszkaniową) oraz mikrostref retencyjnych w ogrodach przydomowych.
- **Program Ochrony Powietrza (POP) dla strefy wielkopolskiej:** Gmina Oborniki znajduje się w strefie ryzyka przekroczeń dla pyłów zawieszonych (PM10, PM2.5) pochodzących z niskiej emisji. Nowa zabudowa potencjalnie wygeneruje nowe źródła ciepła, jednak plan (w oparciu o

nadrzędną uchwałę antysmogową) domyślnie wymusza korzystanie z czystych technologii grzewczych (gaz, pompy ciepła, fotowoltaika), nie utrudniając realizacji celów naprawczych POP.

7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE MPZP CELÓW OCHRONY ŚRODOWISKA

Wnioski płynące z analizy dokumentów strategicznych z Rozdziału 6 zostały fizycznie przekute na konkretne paragrafy w projekcie uchwały MPZP. Najważniejsze z nich to:

- **Ochrona przed hałasem:** Realizacja zielonego ekranu izolacyjnego (teren 1UA). Zgodność z celami PEP2030.
- **Bezpieczeństwo zdrowotne:** Wyznaczenie stref wolnych od zabudowy pod liniami elektromagnetycznymi (PEM).
- **Ochrona krajobrazu i retencja:** Wymuszenie wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej na obrzeżach (tereny 1ZN i 1US) stanowiących miękkie wejście w strukturę Puszczy Noteckiej. Zgodność z RDW i Europejską Konwencją Krajobrazową.

8. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA I ICH RELACJA Z PROJEKTEM PLANU

Głównym problemem jest wkraczanie zabudowy wiejskiej w granice terenów leśnych (zjawisko widoczne na mapie topograficznej). Projekt planu nie powstrzymuje tego zjawiska całkowicie, ale nadaje mu ramy organizacyjne, nie pozwalając na postępującą degradację głębszych partii Puszczy. Drugim problemem jest niska emisja – plan mityguje to zezwalając na budowę infrastruktury gazowej i OZE.

9. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE I OGRANICZANIE NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ

W odpowiedzi na pismo RDOŚ oraz analizę środowiskową, zaleca się rygorystyczne przestrzeganie na etapie pozwoleń na budowę następujących zaleceń mitygujących:

1. **Ochrona ornitofauny:** Prace związane z wylesianiem stref 1MNW i 1UA muszą bezwzględnie odbywać się poza sezonem lęgowym ptaków.
2. **Zakaz stosowania gatunków inwazyjnych (IGO):** Zgodnie z jednoznacznym wnioskiem RDOŚ, przy zakładaniu zieleni przydomowej oraz tworzeniu pasa izolacyjnego 4m, **zakazuje się** stosowania inwazyjnych gatunków obcych, takich jak: jesion pensylwański, dąb czerwony, bożodrzew gruczołowaty, wiązowiec zachodni czy orzech włoski. Nasadzenia kompensacyjne muszą opierać się na gatunkach rodzimych.
3. **Ochrona wód:** Zabezpieczenie na czas budowy zaplecza maszynowego przed wyciekami ropopochodnymi do dobrze przepuszczalnego gruntu piaszczystego.

10. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ PLANU (MONITORING)

Monitoring będzie polegał na analizie ortofotomap w celu weryfikacji zachowania ustalonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej (20% dla zabudowy, 70% dla terenów 1ZN) oraz kontroli zgłaszanych systemów grzewczych w Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB).

11. EWENTUALNE TRUDNOŚCI NAPOTKANE PODCZAS SPORZĄDZANIA PROGNOZY

Trudnością był brak ostatecznych projektów podziału geodezyjnego i architektonicznego poszczególnych budynków, co wymusiło ocenę opartą na "najgorszym dopuszczalnym wariancie zabudowy" (worst-case scenario), zakładającym maksymalną wycinkę

12. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Przedmiotem niniejszego opracowania jest Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Szkolnej i Głównej w miejscowości Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki wraz z załącznikiem graficznym (rysunkiem przedstawiającym opisywany teren).

Celem Prognozy jest: oszacowanie skutków realizacji postanowień projektu mpzp na środowisko przyrodnicze, ocena ich prawidłowości, a także optymalizacji użytkowania zasobów przyrodniczych.

Miejscowy plan jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do wydawania decyzji administracyjnych. Zobowiązuje on samorząd do kierowania się jego ustaleniami w polityce przestrzennej, nie tylko w zakresie zagospodarowania, ale także ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Dlatego niniejsza prognoza jest tak ważna.

Omawiany projekt mpzp zawiera załącznik graficzny, czyli rysunek przedstawiający ustalenia tego dokumentu. Prognoza ocenia analizowany dokument w zakresie, którego ramy wyznaczają przepisy prawne. Samą ocenę można podzielić na kryteria formalne (zgodność z wymaganiami przepisów odrębnych) i kryteria merytoryczne (powszechnie znane prawa funkcjonowania środowiska przyrodniczego, wyniki badań naukowych itp.).

Pierwsza część prognozy (rozdział II) przedstawia położenie obszaru objętego projektem mpzp w świetle podziału administracyjnego Polski oraz regionalizacji geograficznej. Dokonano tu także oceny stanu poszczególnych elementów składających się na świat fizyczny tego terenu. Opisano elementy przyrodnicze ożywione (szata roślinna, świat zwierzęcy), a także elementy nieożywione (klimat, rzeźbę terenu, stosunki wodne i in.). Ustalono m.in., że teren ten stanowi strefę przejściową między zwartą zabudową wsi a lasem. Gleby dominujące na omawianym obszarze to słabe gleby piaszczyste, bardzo dobrze przepuszczające wodę. Znajduje się tu roślinność wysoka – jest to jednak pospolity, gospodarczy las sosnowy, regularnie poddawany wycinkom (zrębom). Teren jest płaski, co zapobiega erozji gleb. Brak tu wód powierzchniowych (rzek, jezior). Nie stwierdzono tu stanowisk chronionych prawem rzadkich roślin czy unikalnych pomników przyrody.

W tym samym rozdziale dokonano wyszczególnienia szczególnie ważnych i koniecznych do zachowania elementów przyrodniczych i kulturowych. Okazało się, że choć obszar objęty planem leży na skraju wielkoobszarowego obszaru chronionego Natura 2000 "Puszcza Notecka", to ten konkretny, obrzeżny fragment lasu nie stanowi kluczowego miejsca rozrodu dla rzadkich ptaków, dla których utworzono tę ostoję.

W kolejnej części niniejszej prognozy (rozdział III) przeanalizowano i oceniono jakość istniejących elementów przyrodniczych i kulturowych. Stwierdzono, że ogólna jakość środowiska jest tu dość dobra. Zagrożeniem dla jakości powietrza jest tzw. niska emisja (pochodząca z domowych pieców), typowa dla terenów podmiejskich, choć nowe technologie grzewcze stopniowo ten problem eliminują. Klimat akustyczny jest kształtowany jedynie przez lokalny ruch drogowy. Istotnym uwarunkowaniem jest jednak przebieg infrastruktury elektroenergetycznej, co stwarza zagrożenie w postaci pól elektromagnetycznych (PEM). Wymaga to odpowiedniego zaplanowania przestrzeni, aby teren był bezpieczny i korzystny dla funkcji mieszkaniowych czy usługowych.

Następnie (rozdział IV) przedstawiono rozwiązania zaplanowane w projekcie mpzp. W tym miejscu przedstawiono najważniejsze postanowienia co do tego, jak będzie wyglądał rozwój obszaru (wyznaczenie terenów pod domy jednorodzinne, biura oraz rekreację), oraz jakie zadania mają być zrobione by osiągnąć cele ochronne (np. zachowanie do 70% terenów zielonych w pasach granicznych).

W kolejnym rozdziale (rozdział V) oceniono, jak realizacja planów zawartych w projekcie

mpzp będzie wpływała na środowisko przyrodnicze. Oceny dokonano dla każdego elementu środowiska przyrodniczego z osobna oraz dla całości. Oceniono również oddziaływanie na zdrowie i życie ludzi. W wyniku analizy uznano, że:

- nie przewiduje się znaczącego pogorszenia jakości powietrza (nowe domy będą musiały stosować ekologiczne źródła ciepła),
- pomimo konieczności wycięcia części lasu gospodarczego pod zabudowę, zachowanie szerokich stref zieleni naturalnej i izolacyjnej odpowiednio zrekompensuje te straty,
- nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na obszar Natura 2000 oraz integralność całej sieci puszczy,
- wody deszczowe z nowych dachów będą bezpiecznie wsiąkać w piaszczysty grunt na własnych działkach, chroniąc przed suszą i podtopieniami,
- nie przewiduje się przekroczeń norm natężenia pól elektromagnetycznych, ponieważ plan wyznacza twarde strefy bezpieczeństwa wolne od zabudowy wokół linii prądu,
- ustalenia projektu chronią mieszkańców przed ewentualnym hałasem usług poprzez nakaz sadzenia pasów zieleni izolacyjnej.

Zestawiono też wady i zalety, które ujawniłyby się w przypadku nie uchwalania projektu mpzp. Ocenia się, że brak planu skutkowałby niekontrolowanym, dzikim wcinaniem się zabudowy w las (tzw. rozlewanie się zabudowy), co miałoby o wiele więcej wad.

W rozdziale VI i VII dokonano oceny realizacji celów ochrony środowiska w projekcie mpzp zawartych w przepisach prawnych oraz strategiach krajowych i międzynarodowych. Analiza wykazała, że oceniany projekt m.in. wspiera retencję wody i zapobiega utracie różnorodności biologicznej.

W rozdziale VIII przedstawiono istniejące problemy ochrony środowiska (np. presja inwestycyjna na tereny leśne) i oceniono, w jaki sposób plan ujęty w ramy prawne te problemy porządkuje.

W rozdziale IX przedstawiono podstawowe działania chroniące środowisko przed negatywnymi skutkami inwestycji. Zapisano tam tak istotne wymogi jak: obowiązek przeprowadzania wycinki drzew poza sezonem lęgowym ptaków oraz kategoryczny zakaz sadzenia agresywnych, obcych gatunków roślin (tzw. IGO) w przydomowych ogródkach.

W rozdziale X przedstawiono przykładowy sposób oceny i monitorowania skutków planu (np. poprzez weryfikację zachowania wymaganych wskaźników zieleni na mapach satelitarnych).

W rozdziale XI pokuszono się o analizę rozwiązań alternatywnych. Okazało się, że przyjęty projekt – godzący racjonalny rozwój osadniczy z twardymi rygorami zachowania zieleni naturalnej na obrzeżach – jest rozwiązaniem najbardziej optymalnym i wygrywa z wariantem całkowitego zablokowania rozwoju wsi.