

PODSUMOWANIE
do uchwały nr XXVII/185/2026 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie
planu ogólnego gminy Łobez

na podstawie art. 55 ust. 3 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 (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1112 ze zm.), zwanej dalej „ustawą ooś”

Zgodnie z art. 46 ustawy ooś, w trakcie sporządzania planu ogólnego gminy przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

1) Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko

Zgodnie z art. 51 ust. 1 ustawy ooś opracowana została Prognoza oddziaływania na środowisko do ustaleń planu ogólnego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko poprzez ogłoszenie w prasie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łobzie, tablicach ogłoszeń sołectw, a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Łobzie, stronie WWW urzędu. W ustalonym terminie, tj. 28 dni od 26 czerwca 2024 r., nie wpłynęły żadne wnioski do Prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 53 ustawy stopień szczegółowości i zakres informacji zawarty w Prognozie uzgodniono z organami, o których mowa w art. 57 ust. 1 pkt. 2 i art. 58 ust. 1 pkt. 3., tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łobzie.

Plan ogólny gminy Łobez stanowi akt prawa miejscowego, który zastępuje dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez z 2018 r. z późn. zm. Studium to traci moc najpóźniej z dniem 30 czerwca 2026 r., po tej dacie jedynym dokumentem określającym przeznaczenie terenów będzie plan ogólny.

Celem opracowania planu ogólnego jest nie tylko wypełnienie ustawowego obowiązku, ale przede wszystkim stworzenie instrumentu, który umożliwi racjonalne i zrównoważone prowadzenie polityki przestrzennej. Plan ogólny kształtuje strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, poprzez wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie gminnych standardów urbanistycznych, które definiują możliwe formy zagospodarowania i parametry zabudowy.

Celem sporządzenia prognozy jest ocena przewidywanych skutków realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu ogólnego, w kontekście konieczności zapewnienia ochrony środowiska, racjonalnego gospodarowania zasobami naturalnymi oraz zachowania zasad zrównoważonego rozwoju. Analizie poddano m.in. potencjalny wpływ na wody, glebę, klimat akustyczny, bioróżnorodność, krajobraz, jakość powietrza oraz zdrowie i bezpieczeństwo mieszkańców.

Dokument planu ogólnego dzieli gminę na strefy planistyczne, którym przypisano podstawowe oraz uzupełniające funkcje użytkowania terenu w oparciu o ich aktualne zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie w planie określono gminne standardy urbanistyczne obejmujące m.in. parametry zabudowy, wskaźniki intensywności, udział powierzchni biologicznie czynnej czy maksymalną wysokość budynków. Standardy te zostały dostosowane do lokalnych warunków przestrzennych, środowiskowych i społecznych, a ich celem jest zapewnienie ładu przestrzennego oraz ograniczenie negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko.



Wyznaczenie stref planistycznych oparto na istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, uwarunkowaniach środowiskowych, a także kierunkach rozwoju określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez oraz aktualnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Plan ogólny gminy ma charakter kierunkowy i stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy w wyznaczonych Obszarach Uzupełnienia Zabudowy (OUZ). W związku z tym nie jest możliwe przypisanie konkretnych przeznaczeń do poszczególnych działek ani przeprowadzenie precyzyjnej prognozy oddziaływań środowiskowych dla konkretnych inwestycji. Analiza możliwych skutków ogranicza się do poziomu ogólnego i orientacyjnego.

Obszar gminy Łobez wyróżnia się znacznym udziałem terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, co znajduje odzwierciedlenie w obecności form ochrony przyrody. Na terenie gminy zlokalizowane są dwa obszary Natura 2000: Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Dorzecze Regi” (PLH320049) i Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Ostoja Ińska” (PLB320002), użytek ekologiczny „Niebieski korytarz ekologiczny rzek Łożnicy i Gardominki – III” oraz pomniki przyrody, a także obszary leśne i wodno-błotne o szczególnej wrażliwości ekologicznej. System przyrodniczy gminy tworzy spójną i funkcjonalną strukturę ekologiczną, której zachowanie stanowi jeden z kluczowych priorytetów polityki przestrzennej. W projekcie planu ogólnego tereny o szczególnej wartości przyrodniczej zostały objęte przede wszystkim strefą otwartą (SO), której funkcja polega na ograniczeniu możliwości intensywnej zabudowy oraz wspieraniu ciągłości środowiskowej i krajobrazowej. Strefa ta obejmuje m.in. doliny rzek Regi i jej dopływy, torfowiska, kompleksy leśne, tereny podmokłe, łąkowe oraz grunty rolne i zadrzewienia śródpolne – elementy kluczowe z punktu widzenia migracji fauny, retencji wód, ochrony gleb i zachowania mozaikowego krajobrazu wiejskiego. Jej wyznaczenie przyczynia się do zachowania bioróżnorodności, ograniczenia fragmentacji siedlisk oraz przeciwdziałania skutkom zmian klimatu, takim jak susze, podtopienia czy erozja gleb. Przyjęte w planie podejście oparte na zasadzie unikania kolizji z obszarami chronionymi oraz minimalizacji presji inwestycyjnej na tereny o szczególnej wrażliwości przyrodniczej, tworzy solidne podstawy dla zrównoważonego rozwoju gminy, z poszanowaniem jej unikalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Wpływ realizacji planu na środowisko będzie w dużej mierze zależał od lokalizacji i charakteru nowych inwestycji. W przypadku terenów już zurbanizowanych, ustalenia planu ogólnego nie prowadzą do znaczącego zwiększenia obciążeń środowiskowych, lecz raczej porządkują i utrwalają istniejący sposób użytkowania przestrzeni. Dogęszczanie zabudowy może skutkować wzrostem natężenia oddziaływań, takich jak redukcja powierzchni biologicznie czynnych, wzrost emisji zanieczyszczeń czy hałasu. Jednak działania te, realizowane w ramach istniejących struktur osadniczych, wpisują się w zasady ładu przestrzennego i sprzyjają efektywnemu wykorzystaniu dostępnej infrastruktury. Taki sposób rozwoju ogranicza rozpraszanie zabudowy, a tym samym minimalizuje presję na tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowo.

Zwiększone oddziaływania mogą wystąpić w wyniku przekształceń terenów dotąd niezainwestowanych, zwłaszcza tych posiadających wysokie walory środowiskowe, przyrodnicze lub rolnicze. Projekt planu ogólnego gminy Łobez ogranicza możliwości realizacji intensywnej zabudowy w takich obszarach, uwzględniając m.in. formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, tereny wzdłuż rzeki Regi i jej dopływów oraz inne przestrzenie o istotnym znaczeniu ekologicznym lub krajobrazowym.

Podsumowując, projekt planu ogólnego gminy Łobez sprzyja zrównoważonemu rozwojowi, łącząc potrzeby społeczne i rozwojowe z ochroną zasobów przyrodniczych i krajobrazowych. Ustalenia planu nie powinny prowadzić do znaczącego pogorszenia stanu środowiska naturalnego. Wszelkie potencjalne oddziaływania będą przedmiotem szczegółowych analiz na kolejnych etapach planowania, przede wszystkim w ramach opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub procedur oceny oddziaływania na środowisko.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustaleń projektu planu ogólnego gminy Łobez oraz ich potencjalnego oddziaływania na środowisko, stwierdza się, że dokument został opracowany z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych, społecznych i infrastrukturalnych.

Ustalenia planu ogólnego w zakresie wyznaczenia stref planistycznych, określenia gminnych standardów urbanistycznych oraz wskazania obszarów uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej pozwalają na uporządkowanie struktury przestrzennej gminy oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy. Przyjęte rozwiązania zmierzają do racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury, minimalizując jednocześnie potencjalną presję na obszary cenne przyrodniczo, takie jak dolina Regi z dopływami, tereny leśne, użytki ekologiczne, torfowiska i tereny podmokłe, które pełnią istotne funkcje hydrologiczne, klimatyczne i krajobrazowe w strukturze przestrzennej gminy.

Uwzględniając powyższe, realizacja ustaleń projektu planu ogólnego gminy Łobez nie powinna skutkować znaczącym negatywnym wpływem na środowisko. Dokument stanowi narzędzie wspierające zrównoważony rozwój przestrzenny gminy i może zostać przyjęty bez konieczności wprowadzania rozwiązań alternatywnych bądź kompensacyjnych.

2) Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy ooś

Zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt. 2 oraz art. 58 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łobzie.

3) Zgłoszone uwagi i wnioski

Projekt Prognozy łącznie z projektem planu ogólnego był poddany konsultacjom społecznym zgodnie z art. 13i pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w siedzibie Urzędu Miejskiego w Łobzie, w dniach od 9 kwietnia 2026 r. do 11 maja 2026 r. O terminie konsultacji oraz możliwości i terminie wnoszenia uwag i wzięcia udziału w geankiecie, podano do publicznej wiadomości informację w prasie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łobzie, tablicach ogłoszeń sołectw, a także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Łobez i stronie WWW urzędu oraz na portalu voxly.pl/lobez.

W trakcie konsultacji społecznych do projektu planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ww. terminie, wpłynęło 47 pism z uwagami. Żadna z nich nie dotyczyła prognozy oddziaływania na środowisko.

4) Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone

Ponieważ żadne z podanych w prognozie oddziaływań nie miało zasięgu transgranicznego, postępowania w tej sprawie nie prowadzono.

5) Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Według prognozy, plan ogólny nie powoduje wprowadzania funkcji i związanych z nimi oddziaływań, które skutkowałyby zmianami w środowisku i wymagałyby prowadzenia monitoringu środowiska, przewidzianego w art. 55 pkt 5 ustawy ooś.

6) Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych

Przeprowadzono analizę wariantową, która wykazała, iż projekt planu ogólnego opracowano w sposób minimalizujący potencjalne negatywne oddziaływania na środowisko, zarówno w skali lokalnej, jak i całej gminy, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz obowiązującymi regulacjami prawnymi. Dla celów

analizy porównawczej rozważono również wariant alternatywny – zakładający brak uchwalenia planu ogólnego i utrzymanie dotychczasowego stanu planistycznego, tj. funkcjonowania wyłącznie na podstawie obecnego Studium oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wariant ten skutkowałby: ograniczeniem możliwości kompleksowego zarządzania przestrzenią gminy; zwiększoną presją urbanizacyjną na obszary o wysokich walorach przyrodniczych; brakiem dostosowania dokumentów planistycznych do obowiązujących przepisów prawa, w szczególności wynikających z nowelizacji ustawy planistycznej z 2023 r.

Mając powyższe na uwadze jako wariant preferowany przyjęto realizację planu ogólnego w zaproponowanym kształcie. Rozwiązania przyjęte w dokumencie zostały ocenione jako optymalne, zarówno pod względem gospodarczym, społecznym, jak i środowiskowym.

Podsumowując, projekt planu ogólnego gminy Łobez uwzględnia wyniki analiz przestrzennych, środowiskowych i infrastrukturalnych, a także postulaty zgłaszane w toku procedury planistycznej. Zaproponowane strefy planistyczne oraz standardy urbanistyczne stanowią racjonalną podstawę do dalszego, zrównoważonego rozwoju gminy, gwarantując zgodność z przepisami oraz spójność z polityką przestrzenną na poziomie lokalnym i regionalnym.

Z up. BURMISTRZA

Tomasz Sobolewski
ZASTĘPCA BURMISTRZA

.....
(Podpis Burmistrza Łobza)

CS