

# ArkOm

ul. Niecała 2D Zielona Góra

## **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
POŁOŻONYCH W ZACHODNIEJ CZĘŚCI KOSTRZYŃSKO-SŁUBICKIEJ SPECJALNEJ  
STREFY EKONOMICZNEJ**

Autorzy prognozy:

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

mgr inż. Grzegorz Mróz

inż. Agnieszka Synowiec

Zielona Góra, luty 2023r.

## 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 (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 1029 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 2409),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 2625 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (Dz.U. z 2019r. poz. 1311),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022r., poz. 2556),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014r. poz. 112),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. z 2022r. poz. 699),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2014r. poz.1409),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. z 2014r. poz.1408),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022r. poz. 2380),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z 2016r. poz. 1395),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2021r. poz. 845),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 grudnia 2020r. w sprawie dokonywania oceny poziomów substancji w powietrzu (Dz.U. 2020r. poz. 2279),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022r. poz. 916),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 czerwca 2011r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów poziomów w środowisku substancji lub energii przez zarządzającego drogą, linią kolejową, linią tramwajową, lotniskiem, portem (Dz.U. z 2011r. poz. 824),
- Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLIX/565/2022 z dnia 27 października 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w zachodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach zmienionej uchwałą LI/596/2022 z dnia 22 grudnia 2022r.

## 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.

Opracowanie sporządzono 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. z 2022r. poz. 1029 z późn. zm.) oraz ustawą 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022r., poz. 2556.).

Sporządzenie planu zostało zainicjowane Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr XLIX/565/2022 z dnia 27 października 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w zachodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach zmienionej uchwałą Nr LI/596/2022 z dnia 22 grudnia 2022r.

Obecnie, na tym obszarze obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone uchwałami Rady Miejskiej w Słubicach:

- Nr LVI/358/98 z dnia 18 czerwca 1998r.
- Nr XIV/147/2000 z dnia 27 stycznia 2000r.
- Nr XXI/196/2016 z dnia 21 czerwca 2016r.
- Nr XIII/102/2019 z dnia 29 sierpnia 2019r.

Plan sporządza się w celu uporządkowania i uregulowania ustaleń (w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa) wyznaczonych w poprzednich dokumentach planistycznych terenów o funkcji przemysłowo-usługowej.

#### **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 zmiany 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,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice
- dokumentach stosowanych w pracach planistycznych,
- wnioskach do planu w tym m.in. z zakresu ochrony środowiska,
- innych opracowaniach fizjograficznych oraz prognozach oddziaływania na środowisko mpzp,
- państwowym monitoringu środowiska,
- innych dokumentach oraz materiałach planistycznych i inwentaryzacyjnych.

Wyniki analizy skonfrontowano z ustaleniami projektu planu miejscowego i obowiązujących miejscowych planów 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 opracowaniem ekofizjograficznym dotyczącymi obszaru opracowania.

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.

### **3.MATERIAŁY WEJŚCIOWE:**

#### **3.1. Archiwalne materiały:**

- kartograficzne,
- inwentaryzacyjne i studialne.

#### **3.2. Inwentaryzacja bezpośrednia w terenie.**

#### **3.3. Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Arkom, Zielona Góra grudzień 2022r.**

- 3.4. Stan środowiska w województwie lubuskim – Raport 2020. Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Zielonej Górze - Zielona Góra 2020r.
- 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 Słubice i województwa lubuskiego.
- 3.7. Geografia Regionalna Polski. Jerzy Kondracki, PWN, Warszawa 2001r.
- 3.8. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Słubice, przyjęte Uchwałą Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXXVIII/398/2021 z dnia 28 października 2021r.
- 3.9. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego – uchwalony Uchwałą Sejmiku Woj. Lub. Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018r.
- 3.10. System informacji przestrzennej w zakresie: obszarów chronionych, Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
- 3.11. Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubuskim – raport wojewódzki za rok 2021. Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Zielonej Górze, Zielona Góra kwiecień 2022r.
- 3.12. Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb K-SSSE w Słubicach. Poznań grudzień 2015r. - marzec 2016r.
- 3.13. Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice – fragment K-SSSE. Architektoniczno-Urbanistyczna Pracownia Projektowa „Romax”, Gorzów Wlkp. 2018/2019r.

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

Opracowanie dotyczy części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (zwanej dalej K-SSSE) w Słubicach, obszaru położonego w południowym rejonie miasta Słubice (Osiedle Przemysłowe), poza terenami zabudowy mieszkaniowej, otoczonego lasami. Ze względu na lokalizację obszar nie ma związku krajobrazowego z miastem Słubice.

Składają się na niego trzy odrębne, zróżnicowane powierzchniowo, tereny o łącznej powierzchni ok. 39,30 ha. Całość graniczy:

- od północy (od południa względem obszaru planu przewidzianego pod połączenie drogowe) – z terenami kolejowymi – czynna linia kolejowa nr 3 relacji Warszawa Zachodnia – Kunowice, a także terenami układu komunikacyjnego,
- od wschodu – z terenami zurbanizowanymi o dominującej funkcji przemysłowo-składowej i towarzyszących, z układem komunikacyjnym,
- od południa – z terenami leśnymi Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Rzepin,
- od zachodu – z terenami leśnymi Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Rzepin, z terenami zurbanizowanymi o dominującej funkcji przemysłowo-składowej i towarzyszących oraz terenami stanowiącymi rezerwę pod realizację inwestycji drogowej (planowana obwodnica Słubic).

Aktualnie obszar planistyczny stanowi wyodrębnioną, wykształconą strefę zorganizowanej działalności gospodarczej, praktycznie w całości zagospodarowaną na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Do zainwestowania pozostaje obszar działek nr ewidencyjny 74/95, 74/94, 74/79 stanowiący grunty rolne.

Dominuje zabudowa o charakterze halowym, wielkopowierzchniowym, magazyny z układem komunikacyjnym, placami manewrowymi, stacjami paliw płynnych, niezbędnymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej.

Grunty sklasyfikowano w ewidencji gruntów jako: drogi (dr), inne tereny zabudowane (Bi), tereny przemysłowe (Ba), tereny zabudowane (B), tereny rolne klasy VI (RVI), tereny zurbanizowane niezabudowane (Bp), tereny kolejowe (Tk, nie będący terenem zamkniętym), las (ls).

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

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.

Zgodnie z obowiązującym studium przedmiotowe obszary określone są jako tereny, zabudowy produkcyjnej, oznaczone symbolem P:

„W ramach zabudowy przemysłowej dopuszcza się lokalizację:

- obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz oraz wszelkich usług,
- obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji oraz zieleni uporządkowanej,
- na terenach produkcyjnych zlokalizowanych poza granicami miasta Słubice, inwestycje (określone na podstawie przepisów odrębnych) mogące znacząco wpływać na środowisko oraz warunki zamieszkania ludzi, mogą być lokalizowane wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów zabudowy produkcyjnej (P), sugeruje się następujące standardy:

- wysokość zabudowy maksymalnie 25 m (nie dotyczy masztów i kominów),
- zabudowa o gabarytach wykraczających poza wyznaczone jest dopuszczalna wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Przyjęte w gospodarowaniu przestrzenią rozwiązania pozwalają na ochronę cennych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz eliminują ewentualne konflikty.

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.

Zakładane w Studium kierunki rozwoju przestrzennego terenów zainwestowanych gminy nie doprowadzą do znacznego pogorszenia istniejącego stanu środowiska przyrodniczego. Przyjęta skala rozwoju przestrzennego poszczególnych jednostek osadniczych gminy nie stwarza znacznych zagrożeń, musi być realizowana z pełnym respektowaniem obowiązujących norm i przepisów w dziedzinie ochrony środowiska.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium i planów miejscowych, należy do zadań własnych gminy. Studium sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Ustalania studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, które muszą w swych ustaleniach być niesprzeczne 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 1:1000 – załącznik nr 1, które podlegają uchwaleniu.

Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

- granice opracowania,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych sposobach zagospodarowania,
- linie zabudowy – nieprzekraczalne,
- tereny funkcjonalne – usługowe, usługowo-przemysłowe, drogi, infrastruktura techniczna – lasy, zieleń urządzona.

Projekt planu ustala podstawowe funkcje użytkowania terenów:

- 1) **U** – tereny usług,
- 2) **U-P** – tereny usług lub produkcji,
- 3) **KDG** – tereny drogi głównej
- 4) **KDL** – tereny drogi lokalnej,
- 5) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 6) **IE** – tereny elektroenergetyki,
- 7) **IK** – tereny kanalizacji,
- 8) **L** – tereny lasu,
- 9) **ZP** – tereny zieleni urządzonej.

W projekcie ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w zakresie: funkcji terenów, minimalnej powierzchni działki budowlanej, powierzchni zabudowy oraz gabarytów obiektów, jak również obsługę komunikacyjną.

Ustalenia planu zawierają zapisy istotne dla ochrony środowiska, m.in.:

- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna,
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągu gminnego,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie odpadów stałych na składowisko odpadów stałych z zastosowaniem recyklingu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne,
- stosowanie jako źródła energii paliw, które spełniają wymogi prawa ochrony środowiska,
- sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- zasad postępowania ze ściekami przemysłowymi,
- maksymalnej wysokości zabudowy, gabarytów obiektów budowlanych oraz geometrii dachów,
- infrastruktury technicznej oraz możliwości zastosowania ogniw fotowoltaicznych jako źródła energii cieplnej i elektrycznej.

W procedurze sporządzania planu uwzględniono wnioski zgłoszone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wymienione w art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy.

W sporządzanym planie przyjęto rozwiązania, umożliwiające powiązanie funkcjonalne w zakresie usług i przemysłu ze zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla terenów KSSSE.

Przyjęte w sporządzanym planie rozwiązania umożliwiają maksymalne wykorzystanie terenów pod intensywną działalność gospodarczą, przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości lokalizowania i rozprzestrzeniania się takich funkcji (samych w sobie stanowiących uciążliwość) na innych terenach, w szczególności sąsiadujących z zabudową mieszkaniową.

W planie uwzględniono postępujący rozwój technologii, pojawienie się nowych działalności gospodarczych, m.in. poprzez zastosowanie odpowiednich wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także odpowiednie zapisy dotyczące infrastruktury technicznej oraz minimalizowania ewentualnego negatywnego oddziaływania planowanych inwestycji na środowisko, w tym w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

## **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, obszar ten położony jest w:

- prowincji – Niż Środkowoeuropejski,
- podprowincji – Pojezierze Południowobałtyckie,
- makroregionie – Pojezierze Lubuskie,
- mezoregionie – Równina Torzymska (315.43).

Pod względem struktury geomorfologicznej analizowany teren stanowi fragment równiny sandrowej, z licznymi drobnymi wzniesieniami moren czołowych o charakterze akumulacyjnym, na kontakcie z rozległą formą dolinną (przełomowa dolina Odry). Jest to północny fragment wysoczyzny z bardzo rozległym sandrem, zalegającym jednorodną powierzchnią na południe od linii Rzepin - Słubice.

Rzędne obszaru kształtują się na poziomie:

- ok. 50,0 m n.p.m. – w części północnej,
- ok. 58,0 m n.p.m. – w części południowej.

Generalnie teren wznosi się w kierunku południowym.

W budowie geologicznej zalegają utwory neogenu (miocen) wykształcone w postaci piasków, mułków i ilów oraz węgla brunatnych. Podłoże przedmiotowego obszaru zbudowane jest z piasków i żwirów sandrowych pochodzące ze zlodowacenia północnopolskiego. Piaski sandrowe to luźna skała osadowa, osadzona na przedpolach moren czołowych przez wody lodowcowe rozmywające morenę czołową i płynące od czoła topniejącego lodowca. Pod względem uziarnienia są to najczęściej piaski dobrze przesortowane, niekiedy o krzyżowym uwarstwieniu, średnio obtoczone, luźne lub słabogliniaste, rzadziej gliniaste, często z wkładkami żwirów, dość zasobne w minerały łatwo wietrzejące.

## 6.2. Warunki wodne.

### 6.2.1 Wody powierzchniowe

Obszar leży na II dziale wodnym rozdzielającym zlewnię Warty od zlewni Odry. Rzeka Odra położona jest w odległości ok. 3,1 km na zachód od obszaru planistycznego.

Cały badany teren położony jest w XVIII zlewni Warty, do której wody odprowadzane są siecią kanałów melioracyjnych. Gęstość sieci rzecznej wynosi między 0,26 a 0,30 km/km<sup>2</sup>. Stan ilościowy wód powierzchniowych na tym terenie ocenia się jako dobry.

W granicach obszaru planistycznego nie występują naturalne ciek i zbiorniki wodne.

Teren położony jest poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

### JCWP

Obszar planistyczny położony jest w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych RW600017189686 – Rącza Struga do dopływu z Czarnowa.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PLANU GOSPODAROWANIA WODAMI NA OBSZARZE DORZECZA

RW600017189686 Rącza Struga do dopływu z Czarnowa

- ekoregion: Równiny Centralne,
- typ JCWP: potok nizinny piaszczysty na utworach starogłacialnych,
- status JCWP: silnie zmieniona część wód (SZCW),
- cel środowiskowy - dobry potencjał ekologiczny, dobry stan chemiczny,
- ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – niezagrożona.

### 6.2.2 Wody podziemne

Analizowany teren w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna o łącznej powierzchni 4122 km<sup>2</sup>.

Jest to zbiornik czwartorzędowy, zasobny w wodę, izolowany od powierzchni poziomem glin. Średnia głębokość zbiornika wynosi między 20 a 60 m. Zasoby zbiornika szacuje się na 394,30 tys. m<sup>3</sup>/d. Zbiornik objęty jest wysoką ochroną, w granicach Obszaru Wysokiej Ochrony wód podziemnych.

Wody z tego obszaru pochodzą z okresu czwartorzędu, w którym mogą występować dwa poziomy wodonośne, lokalnie w łączności hydraulicznej z poziomem miocenijskim. W utworach kredowych występuje poziom zasolony.

W bezpośrednim sąsiedztwie (działka nr ewid. 74/14 - obręb 3 miasto Słubice) zlokalizowana jest stacja uzdatniania wody.

W odległości ok. 530 m na wschód od obszaru planistycznego zlokalizowana jest studnia głębinowa nr 9 (dz. nr ewid. 74/5, 260/1 – obręb 3 miasto Słubice), a w odległości ok. 270 m na południowy wschód od największego fragmentu obszaru planistycznego - studnia głębinowa nr 3 (dz. nr ewid. 287/3 – obręb Świecko), będące elementami składowymi ujęcia wody podziemnej „Lotnisko” dla miasta Słubice.

W decyzji Starosty Słubickiego z dnia 06.06.2014r., w której udzielono pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód w zakresie poboru wód podziemnych z utworów czwartorzędowych istniejącego ujęcia wód podziemnych „Lotnisko” w Słubicach, nie wyznaczono żadnych stref. Z informacji udzielonych przez zarządcę ujęcia, nie posiadają one wyznaczonych stref ochronnych.

### **JCWPd**

Pod względem podziału kraju na Jednolite Części Wód Podziemnych (JCWPd), wyodrębnione zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną, analizowany obszar położony jest w obrębie JCWPd Nr 40 (PLGW 600040).

#### **OCENA STANU JCWPd Nr 40:**

W latach 2012-2013 opracowane zostały pełne charakterystyki JCWPd, zgodnie z załącznikiem II.2 RDW. Wyniki oceny stanu JCWPd Nr 40 (ocena stanu JCWPd, 2012r., zgodnie z danymi dostępnymi na stronie [www.wody.isok.gov.pl](http://www.wody.isok.gov.pl), dla Podziału Polski na 172 JCWPd, obowiązującego w latach 2016-2021), przedstawiają się następująco:

- ocena stanu chemicznego – stan dobry,
- ocena stanu ilościowego – stan dobry,
- ogólna ocena stanu – stan dobry,
- cel środowiskowy – dobry stan chemiczny, dobry stan ilościowy,
- ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – niezagrożona,
- typ odstępstwa / uzasadnienie odstępstwa – brak / nie dotyczy.

Zgodnie z danymi PGI (strona [www.pgi.gov.pl](http://www.pgi.gov.pl)), w latach 2022-2027 obowiązuje podział na 174 JCWPd. W ramach prac nad przygotowaniem drugiej aktualizacji Planów gospodarowania wodami na obszarze dorzeczy (3 cykl planistyczny) państwowa służba hydrogeologiczna przeprowadziła przegląd granic JCWPd oraz aktualizację ich charakterystyk. Opracowano podział na 174 JCWPd, obowiązujący w latach 2022-2027. Jest on oparty na podziale na 172 jednostki obowiązującym w latach 2016-2021. Różnica pomiędzy podziałami wynikała przede wszystkim z wyeliminowania sytuacji, w których jedna JCWPd będzie obejmowała obszar kilku dorzeczy (wyodrębniono dwie dodatkowe JCWPd).

W ramach opracowywania charakterystyk JCWPd przeprowadzona została analiza warunków hydrogeologicznych w poszczególnych JCWPd pod kątem naturalnych właściwości ochronnych warstw wodonośnych wyrażonych m.in. poprzez stopień zagrożenia głównego użytkowego poziomu wodonośnego, podatność na zanieczyszczenie, izolację od powierzchni terenu, a także głębokość występowania wód podziemnych i rodzaj ośrodka wodonośnego – porowy, szczelinowo-porowy lub szczelinowo-krasowy.

Kolejnym etapem była identyfikacja potencjalnych presji na wody podziemne oraz odniesienie zgromadzonych informacji do wyników monitoringu wód podziemnych w JCWPd, które traktowano jako wskaźnik efektu oddziaływania presji na stan wód podziemnych. Efektem końcowym analizy było zakwalifikowanie 42 jednolitych części wód podziemnych jako zagrożonych nieosiągnięciem celów środowiskowych. W odniesieniu do wyników z poprzedniego cyklu planistycznego gospodarowania wodami (2016-2021) ocena ryzyka została podtrzymana w przypadku 25 jednolitych części wód podziemnych. W tym cyklu planistycznym ocena ryzyka dla JCWPd Nr 40 została podtrzymana jako niezagrożona.

### **6.3. Gleby.**

Gleby na analizowanym obszarze w większości zostały przekształcone antropogenicznie w wyniku postępującej intensywnej urbanizacji.

Występują użytki rolne klasy VI (RVI) o powierzchni 1,9013 ha, dotychczas nie zabudowane, niezainwestowane, w obowiązującym obecnie mpzp przeznaczone do urbanizacji. Są to działki nr ewidencyjny 74/95, 74/94, 74/97 obręb 3 miasto Słubice.

Pozostałe grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako rolne klasy VI faktycznie stanowią tereny zurbanizowane - budynki magazynowe oraz utwardzone parkingi dla samochodów ciężarowych i dostawczych. Dotyczy to obszarów działek nr ewidencyjny 74/69, 74/129, 74/79, 74/28, część działki nr 74/56 obręb 3 miasto Słubice.

Po analizie dostępnych materiałów (w tym mapy glebowo-rolniczej) należy ogólnie stwierdzić, że analizowany teren charakteryzuje się nieznacznym zróżnicowaniem pokrywy glebowej, przy czym istnieje wyraźna zależność między położeniem w strefie geomorfologicznej a żyznością i klasą gleby. Zdecydowanie przeważają ubogie gleby typu bielcowego, wytworzone na stosunkowo ubogich, jałowych piaskach sandrowych, w bardzo słabych klasach bonitacyjnych (przewaga V i VI klasy). Są to gleby należące do klas bielicoziemnych, obejmujących bielice właściwe, gleby bielcowe, gleby rdzawe i gleby pyłowe.

Gleby przekształcone antropogenicznie zostały bezpowrotnie zniszczone, a proces glebotwórczy został całkowicie zatrzymany.

W obszarze planistycznym nie występują grunty rolne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Lasy w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planistycznego administracyjnie należą do Nadleśnictwa Rzepin.

Grunty leśne położone w obszarze planistycznym to:

- część działki nr ewid. 74/187 – obręb 3 m. Słubice, jest sklasyfikowana jako las własności komunalnej,
- działka nr ewid. 288/5 – obręb Świecko - jako las własności Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Rzepin las świeży, kategoria ochronności – las wodochronny.

W związku z powyższym każda zmiana sposobu użytkowania użytku leśnego na cele nieleśne będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, wydanej dla gruntów komunalnych przez Marszałka Województwa Lubuskiego, a dla gruntów leśnych własności Skarbu Państwa przez Ministra Klimatu i Środowiska.

Ponieważ projekt planu zakłada w obszarze działki nr ewid. 74/187 realizację funkcji usługowej wymagane będzie wystąpienie o uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów leśnych w areale 0,4184 ha na cele nierolnicze i nieleśne. Jest to wąski pasek gruntu o szerokości od ok. 10 m do 33 m wzdłuż działki nr ewid. 74/175.

Sąsiadujące z obszarem planistycznym lasy są częścią znacznej wielkości kompleksu leśnego, którego głównym typem siedliskowym jest las świeży i las mieszany świeży.

Występowanie i rozmieszczenie siedlisk uwarunkowane jest typem, składem mechanicznym gleby i jej wilgotnością.

Lasy wywierają ogromny wpływ na całokształt obiegu materii, bilans wodny, a także na lokalne warunki klimatyczne. Z tego powodu gospodarka leśna winna być szczególnie rozważna. Dotyczy to zwłaszcza sposobu pozyskiwania drzewa (niestosowanie rębni zupełnej), dbanie o właściwą meliorację terenów leśnych, ochronę lasów na siedliskach szczególnie ważnych ekologicznie, utrzymywanie optymalnego stanu zwierzyny.

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

Ze względu na znaczny stopień zurbanizowania obszaru planistycznego, mogą tu występować jedynie takie gatunki zwierząt, które są przystosowane do życia w terenach przekształconych antropogenicznie.

Infrastruktura techniczna i komunikacyjna rozdziela biotopy – areal bytowania gatunków zwierząt, szczególnie o małej mobilności. Na obszarze objętym planem nie zidentyfikowano stałych siedlisk występowania zwierząt. Teren ten może stanowić jedynie obszary okresowego ich bytowania, na co wskazuje chociażby brak gęstych skupisk zieleni.

W samym obszarze planistycznym występuje przede wszystkim zielen miejska w formie zieleni wzdłuż dróg (trawniki, pojedyncze krzewy i niskie drzewa). Jedyne tereny zieleni naturalnej występują w obszarze działki nr ewid. 74/206. Występuje tu skupisko robinii akacjowej (*Robinia pseudoacacia*), pojedyncze klony: jesionolistny (*Acer negundo*), klon pospolity (*Acer platanoides*).

W oparciu o dostępne opracowania specjalistyczne nie stwierdzono występowania gatunków roślin i grzybów oraz zwierząt, objętych ochroną gatunkową.

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

W południowo-zachodniej części obszaru planistycznego występuje niewielki (ok. 60 m<sup>2</sup>) fragment udokumentowanego złoża węgla brunatnego Rzepin.

Ten nieznaczny fragment złoża zlokalizowany jest w obrębie terenu leśnego, którego funkcja w planie miejscowym planowana jest do utrzymania oraz wprowadzony zostanie zakaz zabudowy terenu.

## 6.7. Warunki klimatyczne.

Analizowany obszar znajduje się w strefie tzw. cyrkulacji zachodniej. Odślonięta od zachodu powierzchnia terenu stwarza korzystne warunki do napływu mas powietrza z zachodu.

Średnia roczna temperatura wynosi tu 9°C. Lata są długie i ciepłe, a zimy łagodne i krótkie. Najbardziej deszczowe miesiące w roku to miesiące letnie: czerwiec, sierpień. Pokrywa śnieżna zalega przez ok. 15 dni w roku. Przedmiotowy teren charakteryzuje się najdłuższym w Polsce okresem wegetacyjnym, wynoszącym od 210 do 220 dni.

W zakresie topoklimatu czynnikami różnicującymi są: ukształtowanie terenu, własności termiczne gruntów oraz pokrycie roślinnością.

Duży wpływ na topoklimat obszaru miasta Słubice mają powierzchnie leśne, szczególnie w południowo-wschodniej jego części. Obszary zabudowane kształtują swoisty topoklimat, charakteryzujący się zwiększoną ciepłotą, trudnościami w przewietrzaniu, skłonnościami do utrzymywania mgieł. Poza tym wyższa temperatura powoduje napływ i koncentrację zanieczyszczeń z obszarów zewnętrznych.

Można stwierdzić, że w skali miasta cechy ogólnego klimatu obszaru opracowania w porównaniu z klimatem obszarów sąsiednich wskazują, że panują tutaj korzystniejsze warunki termiczne, lecz z dużymi ekstremami, niekorzystnymi dla wegetacji roślin. Wiąże się to ze znacznie większym niebezpieczeństwem wystąpienia przymrozków

## 6.8. Powietrze.

Zgodnie z art. 89 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556) Główny Inspektor Ochrony Środowiska dokonuje oceny poziomów substancji w powietrzu w danej strefie za rok poprzedni, a następnie dokonuje klasyfikacji stref, dla każdej substancji odrębnie, według określonych kryteriów.

Obowiązek wykonywania rocznej oceny jakości powietrza w strefach wynika z przepisów prawa UE, przeniesionych do prawa krajowego.

Podstawowymi krajowymi aktami prawnymi, określającymi obowiązki, zasady i kryteria w zakresie prowadzenia oceny jakości powietrza w Polsce są:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz. 845);
- rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie dokonywania oceny poziomów substancji w powietrzu (Dz. U. z 2020 r. poz. 2279);
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. z 2012 r. poz. 914).

Z wykonywaniem oceny powiązane są również inne przepisy prawa krajowego:

- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 września 2012 r. w sprawie sposobu obliczania wskaźników średniego narażenia oraz sposobu oceny dotrzymania pułapu stężenia ekspozycji (Dz. U. z 2012 r. poz. 1029) (*dla pyłu zawieszonego PM<sub>2,5</sub>*);
- rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 13 listopada 2020 r. w sprawie zakresu i sposobu przekazywania informacji dotyczących zanieczyszczenia powietrza (Dz. U. z 2020 r. poz. 2221);
- rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie systemu informatycznego Inspekcji Ochrony Środowiska „Ekoinfonet” (Dz. U. z 2020 r. poz. 2386);
- ustawa z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1070).

Oceny jakości powietrza i wynikające z nich działania odnoszone są do obszarów nazywanych strefami.

Gmina Słubice zaliczona została do strefy lubuskiej (kod strefy PL0803).

Przeprowadzenie rocznej oceny jakości powietrza wykazało wystąpienie w roku 2021 przekroczeń wybranych poziomów – kryteriów określonych w przepisach prawa dla poszczególnych substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne dla strefy lubuskiej w odniesieniu do:

- poziomu docelowego benzo(a)pirenu zawartego w pyłe zawieszonym PM<sub>10</sub>, określonego ze względu na ochronę zdrowia ludzi,

- poziomu celu długoterminowego ozonu, którego termin osiągnięcia wyznaczono na rok 2020, określonego ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz na ochronę roślin.

W rocznej ocenie jakości powietrza wykonanej dla województwa lubuskiego za rok 2021 wykorzystano przede wszystkim wyniki pomiarów prowadzonych na stacjach włączonych do sieci Państwowego Monitoringu Środowiska.

Ocena jakości powietrza dla województwa lubuskiego została wykonana na podstawie aktualnych przepisów prawnych, a także zgodnie z Wytocznymi do wykonania rocznej oceny jakości powietrza w strefach za 2021 rok zgodnie z art. 89 ustawy - Prawo ochrony środowiska na podstawie obowiązującego prawa krajowego i UE. Wykorzystano w niej wyniki pomiarów przeprowadzonych na terenie województwa, a także wyniki modelowania i tzw. metody obiektywnego szacowania.

Przeprowadzone analizy wykazały, podobnie jak w latach poprzednich, że głównym problemem w zakresie zanieczyszczenia powietrza w województwie lubuskim są obserwowane wysokie stężenia benzo(a)pirenu przekraczające na wybranych obszarach części województwa poziom docelowy określony w przepisach prawa. Klasę C, decydującą o konieczności opracowania lub aktualizacji programu ochrony powietrza, wskazano dla wszystkich stref w województwie lubuskim ze względu na benzo(a)piren, dla którego programy opracowano już w ubiegłych latach.

W porównaniu z oceną jakości powietrza wykonaną dla roku 2020 nastąpiła poprawa – w strefie lubuskiej nie odnotowano przekroczenia poziomu docelowego ozonu w powietrzu ze względu na ochronę zdrowia. Największa liczba dni z ośmiogodzinną średnią ozonu wyższą niż  $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$  była mniejsza niż w roku 2020 i wyniosła 23. W strefie lubuskiej ponownie odnotowano przekroczenia poziomu celu długoterminowego – ze względu na ochronę zdrowia oraz ze względu na ochronę roślin, którego termin osiągnięcia jest wyznaczony na 2020 rok.

Powyższa ocena i wynikająca z niej klasyfikacja stref potwierdza konieczność kontynuacji działań naprawczych, zawartych w już opracowanych programach ochrony powietrza oraz aktualizacji tych programów. Jako główną przyczynę występowania podwyższonych i wysokich stężeń zanieczyszczeń (zwłaszcza pyłu zawieszonego PM10 i zawartego w nim benzo(a)pirenu) wskazuje się tzw. niską emisję, pochodzącą z sektora komunalno-bytowego i związanego z indywidualnym ogrzewaniem budynków z wykorzystaniem paliw kopalnych, głównie węgla. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na podniesienie poziomu koncentracji substancji zanieczyszczających w powietrzu jest komunikacja samochodowa. Istotne znaczenie, w określonych przypadkach, mogą mieć również napływy zanieczyszczonego powietrza z obszaru innych stref, w tym spoza granic kraju.

Wymienione powyżej czynniki mogą prowadzić do występowania przekroczeń poziomów normatywnych, a także, zwłaszcza w sytuacjach wyjątkowo niekorzystnych warunków meteorologicznych, do powstawania epizodów wysokich i bardzo wysokich stężeń zanieczyszczeń, potocznie zwanych epizodami smogowymi. W przypadku zanieczyszczeń pyłowych mają one miejsce przede wszystkim w okresie jesienno-zimowym.

Zasadnym jest dalsze kontynuowanie monitoringu jakości powietrza, w tym pyłu zawieszonego dla oceny kształtowania się stężeń zanieczyszczeń na obszarze województwa i określenia efektów podejmowanych działań naprawczych. Pomiarami, w miarę możliwości, powinny być – przynajmniej okresowo – obejmowane wybrane tereny, dla których dotychczas nie wykorzystywano tej metody na potrzeby diagnozy problemów zanieczyszczenia powietrza.

Na klimat akustyczny obszaru planistycznego ma wpływ przede wszystkim komunikacja drogowa i obszary istniejących baz transportowych. W odległości ok. 420 m od południowej granicy planu (od skrajnego najmniejszego obszaru objętego planem) przebiega droga krajowa nr 29, a w odległości ok. 890 m na południe od tegoż obszaru – odcinek drogi krajowej nr 2 (w ciągu autostrady A2 w kierunku granicy państwa).

Obszar planistyczny graniczy z linią kolejową nr 3 relacji Warszawa Zachodnia - Kunowice, która może wytwarzać znaczny hałas odczuwalny na przedmiotowym obszarze, przy czym zjawisko to ma miejsce tylko w momencie przejeżdżania pociągów.

## **6.9. Zabytki i dobra materialne.**

Obszar planistyczny stanowi wyodrębnioną, wykształconą strefę zorganizowanej działalności gospodarczej, praktycznie w całości zurbanizowaną, zagospodarowaną na podstawie ustaleń planów miejscowych, obowiązujących na tym terenie:

- Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XIII/102/2019 z dnia 29 sierpnia 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu K-SSSE w Słubicach,
- Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XXI/196/2016 z dnia 21 czerwca 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej strefy Ekonomicznej w Słubicach,
- Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr XIV/147/2000 z dnia 27 stycznia 2000r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice wraz z obszarem funkcjonalnym Świecko.
- Uchwała Rady Miejskiej w Słubicach Nr LVI/385/98 z dnia 16 czerwca 1998r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej strefy Ekonomicznej w Słubicach,

Występuje faktycznie jeden obszar gruntów rolnych o powierzchni 1,9013 ha, na którym brak jest zabudowy.

Dominuje zabudowa o charakterze halowym, wielkopowierzchniowym, z układem komunikacyjnym oraz sąsiadującą linią kolejową, niezbędnymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej oraz place, składowiska, parkingi i bazy transportowe dla samochodów dostawczych i ciężarowych.

Ważną rolę w krajobrazie odgrywają kompleksy leśne, sąsiadujące z obszarem planistycznym. Oprócz wartości produkcyjnych, są czynnikiem klimatotwórczym, pełnią rolę bariery wzrokowej i akustycznej oddzielającej tę wykształconą strefę przemysłową od terenów wymagających ochrony przed oddziaływaniem uciążliwości wynikających z prowadzonej działalności gospodarczej.

Cały teren zlokalizowany jest poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków. Nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.

Realizacja ustaleń sporządzanego planu nie będzie miała wpływu na inne elementy środowiska kulturowego gminy. Nie przewiduje się wystąpienia negatywnych oddziaływań na dobra materialne.

## 6.10. Ludzie.

Obecnie teren objęty projektem planu jest zainwestowany, a niewielki, niezagospodarowany obszar gruntów rolnych o powierzchni 1,9013 ha jest od wielu lat odłogujący, nie jest wykorzystywany rolniczo.

Przewidzianą w planie miejscowym funkcję usługowo-przemysłową określono w obowiązującym Studium, według którego analizowany teren może być przeznaczony pod działalność produkcyjno-usługową. Nie wprowadza się tu preferencji ani ograniczeń inwestycyjnych.

Projekt planu dotyczy części obszaru Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Osiedle Przemysłowe i sporządzany jest w celu uporządkowania gospodarki przestrzennej oraz dostosowaniu do obecnie obowiązujących przepisów. Ustalenia sankcjonują rozwiązania przyjęte we wcześniejszych opracowaniach planistycznych, jednocześnie doprecyzowują niektóre kwestie, a zwłaszcza możliwość wykorzystania fotowoltaiki w prowadzonej działalności.

Mając na uwadze charakter prowadzonych w analizowanym obszarze działalności, a w szczególności funkcji związanych z logistyką, magazynowaniem, transportem, jego ekonomiką należało rozważyć wyznaczenie terenu, na którym możliwe będzie realizowanie funkcji noclegowej dla pracowników przedsiębiorstw. Większość zatrudnionych to kierowcy, dla których organizacja miejsc noclegowych to podstawowy problem. W tym celu wyznaczono tereny usług gdzie umożliwiono realizację obiektów hoteli, gastronomicznych itp. – teren o symbolu 1U. Celem jest poprawa warunków socjalnych kierowców oraz zwiększenie bezpieczeństwa wykonywanych przewozów drogowych, tak by eliminować przyczyny ich niewyspania, zmęczenia i przepracowania. Ponadto, obiekty mają służyć szeroko rozumianej kadrze pracowniczej odbywającej delegacje i spotkania służbowe.

Obszar znajduje się na obrzeżach planu, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu leśnego, terenu zieleni urządzonej oraz w sąsiedztwie stacji uzdatnia wody.

Ustalenia planu pozwalają na maksymalne wykorzystanie terenów pod intensywną działalność gospodarczą, przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości lokalizowania i rozprzestrzeniania się takich

funkcji (samych w sobie stanowiących uciążliwość) na innych terenach, w szczególności sąsiadujących z zabudową mieszkaniową.

Zapisy sporządzanego planu umożliwiają lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

Hałas, pyły i gazy, promieniowanie – to podstawowe zanieczyszczenia wprowadzane do powietrza w wyniku prowadzonej przez człowieka działalności, mające zasadniczy wpływ na zdrowie i życie ludzi.

Źródłami tych zanieczyszczeń będą w szczególności: funkcjonowanie w środowisku terenów przemysłowo-usługowych, eksploatacja obiektów infrastruktury technicznej, komunikacja.

W związku z powyższym, w obowiązującym planie zawarto zapis o zakazie stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów środowiskowych. W projekcie planu dopuszczono stosowanie ogniw fotowoltaicznych jako źródła energii cieplnej i elektrycznej, niewymagających wyznaczenia oraz ustanowienia stref ochronnych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o maksymalnej mocy określonej w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto, w celu minimalizacji negatywnych skutków promieniowania oraz zapewnienia bezpieczeństwa i komfortu korzystania z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w planie wskazano obowiązek zachowania odległości podstawowych projektowanych obiektów od sieci infrastruktury technicznej.

Realizacja inwestycji zgodnie z ustaleniami projektu planu nie spowoduje dodatkowego, znaczącego wzrostu zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza (w tym hałasu, pyłów i gazów) oraz do ziemi i wód.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości ok. 330 m na północ od obszaru planistycznego w obrębie Kunowice, za linią kolejową.

Mając na uwadze powyższe, na najbliższych terenach chronionych akustycznie nie zostaną przekroczone wartości dopuszczalne hałasu, na terenach chronionych akustycznie nie będzie dochodzić do kumulowania się hałasu.

Emisje zanieczyszczeń do powietrza obligatoryjnie muszą mieścić się w granicach prowadzonej inwestycji – zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie może wykraczać poza teren/obszar inwestycji.

Realizacja i funkcjonowanie przedsięwzięć zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu nie spowoduje dodatkowego, znaczącego wzrostu zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza (w tym hałasu, pyłów i gazów) oraz do ziemi i wód.

Gospodarka odpadami musi być prowadzona w sposób uporządkowany, zgodnie z przepisami prawa, wytwarzane odpady będą magazynowane na terenie inwestycji. Ze względów środowiskowych, w projekcie planu określono zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Planowane zainwestowanie nie wiąże się z wprowadzeniem biogenów do wód powierzchniowych i podziemnych. Ścieki sanitarne, które mogą być źródłem tego typu substancji, są i będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków.

Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, po których poruszać się będą pojazdy, muszą być odprowadzane przez system podczyszczający – separatory substancji ropopochodnych.

W zakresie odnawialnych źródeł energii (OZE) w projekcie planu zakazuje się lokalizowania instalacji, wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii, za wyjątkiem mikroinstalacji, instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, niewymagających wyznaczenia oraz ustanowienia stref ochronnych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Fotowoltaika, pompy ciepła należą do grupy bezkonfliktowych OZE i generują pozytywne oddziaływania na środowisko.

Energetyka wiatrowa stanowi zagrożenie dla populacji ptaków, energetyka wodna zmienia reżim hydrologiczny rzeki, zaś energetyka oparta na biomasie może powodować eutrofizację wód poprzez nawożenie.

Ze względu na skalę i rodzaj działań nie będą występować oddziaływania transgraniczne.

Zagrożenia dla zdrowia ludzi w związku z eksploatacją inwestycji są związane z wykonywaniem pracy na stanowisku pracy, jak i emisją do środowiska, głównie: hałasu, ścieków, odpadów i substancji. Za bezpieczeństwo pracownika na stanowisku pracy, w tym jego ochronę zdrowia, odpowiada pracodawca.

Analizując charakter przewidzianych działań można uznać, że realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie negatywnie na zdrowie ludzi.

Ze względu na specyfikę planowanych funkcji i na ich uciążliwość, w sąsiedztwie nie planuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej. Teren zlokalizowany jest poza układami urbanistycznymi miasta Słubice i miejscowości Kunowice.

## 7. OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE

Na obszarze planistycznym nie występują formy ochrony przyrody, utworzone na mocy przepisów o ochronie przyrody.

W zakresie obszarów podlegających ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody stwierdza się, że:

- parki narodowe – najbliższym położonym jest Park Narodowy Ujście Warty – otulina, oddalony o około 17 km na północ od obszaru planistycznego, znajduje się on poza zasięgiem oddziaływania planowanej inwestycji;
- rezerwaty przyrody - najbliższymi są: rezerwat „Łęgi koło Słubic”, oddalony o około 1,7 km na zachód od obszaru planistycznego, rezerwat „Mokradła Sułowskie” w odległości ok. 7,4 km na północny wschód od obszaru planistycznego, znajdują się one poza zasięgiem oddziaływania planowanej inwestycji;
- parki krajobrazowe - najbliższymi są: Park Krajobrazowy Ujście Warty – w odległości ok. 11,4 km na północ od obszaru planistycznego, Łagowsko-Sulęciński Park Krajobrazowy – w odległości ok. 38 km na zachód od obszaru planistycznego, Krzesiński Park Krajobrazowy – w odległości ok. 22 m na południe od obszaru planistycznego, znajdują się one poza zasięgiem oddziaływania planowanej inwestycji;
- Obszary Chronionego Krajobrazu - najbliższymi są: OCHK Słubicka Dolina Odry – w odległości ok. 0,90 km na północ od najwyższego położonego fragmentu obszaru planistycznego oraz ok. 2,30 km na południowy zachód od najniższego położonego fragmentu obszaru planistycznego, OCHK Dolina Ilanki – w odległości ok. 15 km na wschód od obszaru planistycznego, znajdują się one poza zasięgiem oddziaływania planowanej inwestycji;
- obszary Natura 2000 – najbliższymi są: Łęgi Słubickie PLH080013, Dolina Środkowej Odry PLB080004 – w odległości ok. 1,7 km na zachód od obszaru planistycznego, Ujście Ilanki PLH080015 – w odległości ok. 5,3 km na południe od najniższego położonego fragmentu obszaru planistycznego, Rynna Jezior Rzepińskich PLH080049 – w odległości ok. 8,3 km na wschód od obszaru planistycznego, Torfowiska Sułowskie PLH080029 – w odległości ok. 7,37 km na północny wschód od obszaru planistycznego, znajdują się one poza zasięgiem oddziaływania planowanej inwestycji;
- pomniki przyrody – najbliższym jest pomnik przyrody przy ul. Wodnej w Słubicach – w odległości ok. 3 km na północny zachód od obszaru planistycznego, znajduje się on poza zasięgiem oddziaływania planowanej inwestycji;
- stanowiska dokumentacyjne - nie występują w rejonie obszaru planistycznego w promieniu 30 km;
- użytki ekologiczne - najbliższymi są: użytek Smogórze Drzecińskie – w odległości ok. 2,90 km na północny wschód od najwyższego położonego fragmentu obszaru planistycznego, użytek Jezioro – w odległości ok. 1,50 km na wschód od obszaru planistycznego, użytek Przy Torach – w odległości ok. 1,7 km na zachód od obszaru planistycznego, znajdują się one poza zasięgiem oddziaływania planowanej inwestycji;

- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe - najbliższy położony zespół to „Uroczysko Ośniańskich Jezior” – w odległości ok. 17 km na północny wschód od obszaru planistycznego, znajduje się poza zasięgiem oddziaływania planowanej inwestycji.

#### INNE OBSZARY I ELEMENTY CHRONIONE

Obszar planistyczny w całości położony jest w zasięgu GZWP Nr 144 i w niewielkim zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego Rzepin.

Elementami podlegającymi ochronie prawnej są określone właściwymi przepisami gatunki chronionych roślin i zwierząt.

Nie stwierdzono występowania innych form ochrony przyrody.

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

Analizowany teren położony jest poza obszarami osadniczymi, zurbanizowanymi miasta Słubice, miejscowości Kunowice, w obszarze wykształconej strefy działalności gospodarczej. Dominująca, funkcja przemysłowa, usługowa ustalona jest w obowiązującym studium oraz w obowiązujących obecnie na obszarze, planach miejscowym jak również w planach na obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie sporządzanego planu.

W zakresie terenów zieleni w projekcie planu nie wyznaczono terenów zieleni pełniące funkcje publiczne. W planie wskazano realizację zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym na granicy z terenem stacji uzdatniania wody (poza obszarem planu) o powierzchni 0,3836 ha. Obecnie jest to obszar zwartej samosiewu drzew i krzewów, który ze względu na charakter i lokalizację należy utrzymać.

Przeznaczenie gruntów pod planowane inwestycje, muszą być rozpatrywane w aspektach, takich jak:

- **oddziaływanie na ludzi**

Z uwagi na położenie inwestycji poza obszarami zurbanizowanymi poszczególnych miejscowości, analiza wykazała brak istotnych oddziaływań na lokalną społeczność, która nie będzie narażona na ponadnormatywne emisje – nie identyfikuje się negatywnych oddziaływań na ludzi.

Wielkość terenu zapewnia możliwość manewrowania i zatrzymywania się pojazdów na terenie, pojazdy obsługujące istniejące planowane funkcje nie będą zatrzymywały się poza nim, nie będą powodowały utrudnienia w dostępie do działek sąsiednich, ani wjazdów do posesji.

Inwestycje muszą być realizowane z poszanowaniem interesów osób trzecich, nie będą powodować ograniczenia:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

W fazie eksploatacji inwestycji oddziaływanie na ludzi będzie ograniczone wyłącznie do grup pracowników realizujących poszczególne operacje związane z działalnością zakładu.

- **oddziaływanie na rośliny, zwierzęta, grzyby, porosty i siedliska przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną**

Głównymi czynnikami mającymi wpływ na rośliny, zwierzęta, grzyby, porosty i siedliska przyrodnicze wokół terenów przemysłowych są emisje zanieczyszczeń.

Jak wykazano we wcześniejszej części opracowania, eksploatacja planowanych przedsięwzięć nie będzie powodować przekroczeń dopuszczalnych wartości w zakresie poziomu zanieczyszczenia atmosferycznego w okolicy planowanych inwestycji ani nie zmieni istotnie stanu klimatu akustycznego, będzie prowadzona uporządkowana gospodarka odpadami i wodno-ściekowa. Tym samym nie będzie istotnie oddziaływać na stan roślin, zwierząt i grzybów ani na różnorodność biologiczną terenów wokół.

Wystąpi konieczność wycinki pojedynczych okazów drzew w obszarze działki nr ewid. 74/187 (w części grunty sklasyfikowane jako las własności komunalnej) oraz nieznacznej ilości samosiewu w obszarze działki nr 74/200 w celu realizacji drogi dojazdowej wewnętrznej. W tym drugim przypadku dotyczy to obszaru przebiegu dużej ilości sieci infrastruktury technicznej podziemnej.

Potencjalna wycinka drzew nie będzie miała znaczącego wpływu na stan zadrzewienia analizowanego terenu.

- **oddziaływanie na najbliższe zlokalizowane formy ochrony przyrody**

Sporządzany plan dotyczy terenu położonego poza obszarami chronionymi na mocy ustawy o ochronie przyrody i w znacznych odległościach od tych obszarów.

Biorąc pod uwagę zakres przedsięwzięć inwestycyjnych oraz przewidziane działania minimalizujące nie przewiduje się możliwości jego negatywnego oddziaływania na etapie realizacji inwestycji, eksploatacji i nie ma konieczności stosowania szczególnych rozwiązań ograniczających oddziaływanie w tym zakresie.

- **oddziaływanie na stan powietrza**

Realizacja ustaleń planu spowoduje utrzymanie oraz powstanie nowych, lokalnych źródeł hałasu (motoryzacja, dostawa towaru) oraz zanieczyszczenia atmosfery (lokalne źródła – ewentualne hale). Ze względu na obowiązek stosowania do celów grzewczych paliw spełniających standardy środowiskowe, stopień oddziaływania tych czynników na otoczenie będzie niewielki i nie będzie przekraczał standardów, określonych w przepisach odrębnych. W tym zakresie przewiduje się niewielki wpływ na otoczenie i brak przekroczenia standardów środowiskowych.

Wyniki modelowania poziomów substancji w powietrzu nie wykazują przekroczeń poziomów dopuszczalnych i wartości odniesienia przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań techniczno-technologicznych, zatem nie przewiduje się istotnego oddziaływania przedsięwzięcia na etapie jego normalnej eksploatacji.

- **oddziaływanie na klimat / klimat akustyczny**

Wpływ na klimat mają emisje znaczących ilości gazów cieplarnianych (dwutlenku węgla, metanu) oraz znaczących ilości substancji zubażających warstwę ozonową. Planowane przedsięwzięcie nie będzie źródłem emisji substancji w ilościach, które mogłyby mieć jakkolwiek wpływ na klimat, nie występuje zatem konieczność stosowania szczególnych rozwiązań ograniczających jego oddziaływanie na klimat. Analiza wyników obliczeń modelowania poziomów hałasu w środowisku wskazuje, że planowane przedsięwzięcia nie będą ponadnormatywnie wpływać na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej.

Emisja hałasu nie będzie powodować przekroczeń wartości dopuszczalnych równoważnego poziomu dźwięku w porze dnia i porze nocy na terenach chronionych akustycznie.

- **oddziaływanie w zakresie gospodarki odpadami**

Nie przewiduje się, by właściwie prowadzona gospodarka odpadami wytworzonymi na etapie eksploatacji inwestycji powodowała istotne oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi.

- **oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby**

Posadowienie budynków, projektowane pojazdy, powodują konieczność niwelacji i plantowania terenu. Prowadzone roboty ziemne będą obejmowały przede wszystkim wykopy pod fundamenty oraz pod sieci uzbrojenia, a także przemieszczanie mas ziemnych, sprzymowanie humusu na terenach jeszcze niezagospodarowanych tj. ok. 1,9013 ha. Przy pracach fundamentowych hali oraz obiektów dodatkowych może wystąpić konieczność odwodnienia dna wykopów. W razie potrzeby na terenie nieruchomości musi być wykonany drenaż zapewniający stabilizację poziomu wód gruntowych.

Masy ziemne zostaną wykorzystane do robót niwelacyjnych (profilowanie i wyrównanie powierzchni terenu), do prac fundamentowych, do zasypania wykopów pod sieci infrastruktury technicznej. Humus naziemny, z uwagi na jego wartość, zostanie zeskładowany na bok w bezpieczne miejsce chroniące przed zanieczyszczeniem w trakcie prowadzonych robót i ponownie użyty do rozplantowania pod niską zieleń dekoracyjną.

W zakresie gleby stanowiącej odpad, nadmiarowa ziemia i gleba z terenu budowy, która nie zostanie wykorzystana na miejscu, powinna być zagospodarowana jako odpad, po uprzednim wykonaniu badań składu.

Cały obszar jest obsługiwany siecią kanalizacji sanitarnej i deszczowej nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na jakość gleby.

- **oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne**

Eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie negatywnie oddziaływać na wody podziemne i powierzchniowe.

Uporządkowana gospodarka wodno-ściekowa i uporządkowana gospodarka odpadami są wystarczające dla uniknięcia jakiegokolwiek oddziaływania pośredniego na stan wód w trakcie eksploatacji inwestycji. Przy zastosowaniu opisanych rozwiązań technicznych i organizacyjnych nie powinny powstać zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych wód powierzchniowych i podziemnych, o których mowa w ustawie Prawo Wodne.

Istniejące i planowane inwestycje) nie mogą się wiązać się z wprowadzeniem biogenów do wód powierzchniowych i podziemnych. Ścieki sanitarne, które mogły być źródłem tego typu substancji muszą być gromadzone w zamkniętych szczelnych układach. Nie identyfikuje się kumulowania biogenów.

Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, po których poruszać się będą pojazdy, muszą być odprowadzane przez system podczyszczający – separatory substancji ropopochodnych.

Realizacja ustaleń zmiany planu nie wpłynie na nie osiągnięcie celów środowiskowych JCWP.

Nie przewiduje się negatywnego wpływu na JCW, ani nie ma przesłanek do nie osiągnięcia celów środowiskowych dla JCW.

W przypadku przyłączenia nowej zabudowy do sieci kanalizacji nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne; natomiast w przypadku realizacji zbiorników bezodpływowych warunkiem braku negatywnego oddziaływania na środowisko wodne jest ich szczelność.

Na analizowanym terenie nie stwierdzono udokumentowanych źródeł zanieczyszczenia ani miejsc nielegalnego składowania odpadów.

- **oddziaływanie na dobra materialne i zabytki**

Realizacja ustaleń planu nie będzie naruszyła dóbr materialnych osób trzecich. Biorąc pod uwagę powyższe, należy wykluczyć możliwość negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na etapie eksploatacji na dobra materialne i zabytki kultury i nie ma konieczności stosowania szczególnych rozwiązań.

- **oddziaływanie na walory krajobrazowe**

Przez walory krajobrazowe rozumie się wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowanych przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka.

Krajobraz przedmiotowego obszaru to już występujące obiekty przemysłowo-usługowo-składowe. Dlatego też należy przyjąć, że zachodzące zmiany nie będą znacząco oddziaływać na jego percepcję. Są to elementy obce dla środowiska przyrodniczego, ale już utrwalone w krajobrazie.

Potencjalne oddziaływanie terenów takiej zabudowy na krajobraz to:

- ubytek terenów otwartych i zielonych, a także ograniczenie lub przerwanie ciągów ekologicznych,
- powstanie nowych dominant, przekształcenie istniejących panoram,
- ubytek atrakcyjnych krajobrazowo form oraz pojawienie się form niepożądanych: obiektów o znacznych gabarytach, nieuporządkowanych zespołów zabudowy o dysharmonizujących formach architektonicznych (kolorystyka, kształt dachu),
- utrata dotychczasowej czytelności i zwartości układu przestrzennego,
- wzrost ekspozycji terenów zabudowy o niskiej atrakcyjności krajobrazowej.

Znaczny wzrost oddziaływania planowanych form zagospodarowania może nastąpić w przypadku braku określenia lub niedostatecznego zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzenia terenu oraz wadliwych zasad zagospodarowania terenu spowodowanych nie uwzględnieniem w dostatecznym stopniu potrzeby ochrony i kształtowania krajobrazu w ustaleniach przyszłych planów miejscowych dotyczących przedmiotowych obszarów.

Pozytywnym aspektem jest położenie terenu inwestycji poza układami urbanistycznymi miejscowości Słubice i Kunowice, co uniemożliwia bezpośredni kontakt wzrokowy i wgląd w obszary przemysłowe.

Teren nie znajduje się na osiach widokowych ze względu na ukształtowanie oraz zamknięcie istniejącymi terenami leśnymi, jak również linią kolejową.

- **oddziaływanie transgraniczne**

Ze względu na skalę i rodzaj działań nie będą występować oddziaływania transgraniczne.

- **występowanie innych uciążliwości**

**RYZIKO WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ**

Terminem poważnej awarii w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, jest zdarzenie w zakładzie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w którym występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska bądź powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

W przypadku projektowanych inwestycji zagrożenia związane z wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z powyższą definicją, można podzielić na dwie grupy:

- zagrożenia pożarowe lub wybuchowe,
- zagrożenia ekologiczne.

W przypadku pożaru lub wybuchu może nastąpić bezpośrednie oddziaływanie związane z destrukcją obiektów oraz infrastruktury technicznej objętej pożarem, emisja dużych ilości ciepła i substancji do powietrza (powstałych ze spalania substancji palnych) oraz powstanie fali uderzeniowej wywołanej potencjalnym wybuchem.

Oddziaływanie spowodowane przez substancje lotne, które mogą pojawić się w postaci par przy wyciekach niektórych substancji również nie spowoduje zagrożenia wokół zakładu. W przypadku wystąpienia takiego zdarzenia pary substancji zostaną zatrzymane w halach, które zostaną natychmiast zamknięte celem zapobieżenia wydostania się substancji do atmosfery lub do innych hal.

W przypadku magazynowania substancji chemicznych (chemii gospodarczej, przemysłowej) wyroby magazynowane w nomałach tj. w oryginalnych opakowaniach producenta przystosowanych do danego wyrobu chemicznego. Nie będą magazynowane substancje chemiczne zaliczane do trucizn.

Zaznacza się, że są to sytuacje mało prawdopodobne, nie mniej jednak uwzględnia się np. wycieki z wózków widłowych kwasowych (elektrolit akumulatorów kwasowych).

**ŚCIEKI PRZEMYSŁOWE**

Zgodnie z ustawą Prawo wodne jako ścieki przemysłowe rozumie się ścieki niebędące ściekami bytowymi albo wodami opadowymi lub roztopowymi, powstałe w związku z prowadzoną przez zakład działalnością handlową, przemysłową, składową, transportową lub usługową, a także będące ich mieszaniną ze ściekami innego podmiotu, odprowadzane urządzeniami kanalizacyjnymi tego zakładu.

Potencjalnym źródłem ścieków przemysłowych może być mycie hal z odprowadzaniem zanieczyszczonej wody do kanalizacji.

- **możliwe znaczące oddziaływanie na środowisko**

Planowane zagospodarowanie przewiduje realizację funkcji usługowej, usługowo-przemysłowej.

Ustalenia projektu planu umożliwiają lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

Po analizie istniejących uwarunkowań, skali i rodzaju projektowanego zainwestowania i pod warunkiem właściwej realizacji i eksploatacji projektowanych inwestycji, nie przewiduje się znaczącego wzrostu negatywnego wpływu istniejących i przyszłych inwestycji na stosunki wodne, w tym poziom wód gruntowych, zbiorowiska roślinne i siedliska fauny, lasy i gleby.

Mając na uwadze przepisy art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nakazują określenie w planie w szczególności przeznaczenia terenów oraz zasad działań, a nie szczegółowych rozwiązań, których ustalenie jest zarezerwowane dla postępowania przed organami administracji budowlanej, na etapie sporządzania projektu planu nie można ostatecznie rozstrzygać o rozwiązaniach technicznych dotyczących realizacji przedsięwzięć, które minimalizowałyby negatywne skutki oddziaływania na środowisko.

Na terenach objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono postępowania oddziaływania inwestycji na środowisko, w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko:

- Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla potrzeb K-SSSE w Słubicach. Poznań grudzień 2015r. - marzec 2016r.
- Prognoza oddziaływania na środowisko – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice – fragment K-SSSE. Architektoniczno-Urbanistyczna Pracownia Projektowa „Romax”, Gorzów Wlkp. 2018/2019r.

W opracowaniu uwzględniono wyniki ww. dokumentów.

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

Sporządzanie planów miejscowych dla nowo projektowanych terenów przemysłowo-usługowych i generalnie przewidzianych do urbanizacji wydaje się być idealnym narzędziem w celu minimalizowania negatywnych skutków planowanego zagospodarowania. Dobrze skonstruowane zapisy planu miejscowego umożliwiają bowiem określenie odpowiednich standardów zabudowy, kompozycji, warunków ekspozycji, zakresu utrzymania elementów decydujących o walorach środowiska i krajobrazu. Ponadto określają odpowiedni stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną, a także zapobiegają niekontrolowanej ekspansji na tereny, na których zainwestowanie jest niepożądane. Określają również zakres działań dopuszczonych na danym terenie, możliwych do podjęcia przez inwestorów.

### **W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:**

Aby nie dopuścić do zwiększenia stężeń substancji szkodliwych w powietrzu należy ograniczyć powstawanie nowych zanieczyszczeń i zredukować już istniejące. Należy podejmować działania zmierzające do stopniowego ograniczania emisji, wymuszające zmiany technologiczne w procesach wytwórczych niektórych produktów. Ponadto trzeba ograniczyć: uciążliwość tzw. niskiej emisji komunalnej w rejonach zabudowy, wysoką energochłonność układu przestrzennego, gwałtowny wzrost zanieczyszczeń komunikacyjnych, a także specyficzne dla warunków miejscowych zanieczyszczenia lokalne (odory, emisja niezorganizowana itp.). Można to uzyskać m.in. poprzez ochronę czynną dla poprawy standardów jakości powietrza w postaci urządzeń ograniczających emisję, pasów zieleni lub przeszkód hamujących rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń, w tym hałasu, pyłów, egzekwowanie reżimu emisji spalin przez użytkowników pojazdów.

W zakresie terenów zabudowy dla ograniczania niskiej emisji winny być propagowane do wytwarzania ciepłej wody i ogrzewania skojarzone systemy, wykorzystujące energię słońca, ziemi, ze wspomaganiami gazowymi. Podobnie powinno być na nowych terenach przewidzianych w przyszłości do zainwestowania. Postęp w zakresie obsługi zabudowy przez odnawialne źródła energii, 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 związku z powyższym w planie ustalono obowiązek stosowania do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe

### **W zakresie ochrony przed hałasem:**

Nie przewiduje się przekroczeń standardów jakości środowiska w zakresie emisji hałasu. Nie ma konieczności stosowania dodatkowych rozwiązań technicznych ograniczających emisję hałasu, a spośród metod ochrony przed hałasem stosuje się:

- utrzymywanie urządzeń w dobrym stanie technicznym,
- niezwłoczne usuwanie usterek technicznych,
- wyłączanie silników na czas postoju związanego z załadowaniem i rozładowaniem towaru,
- ograniczenie prędkości do 30 km/h, kontrolowany ruch pojazdów,
- zastosowanie materiałów i urządzeń spełniających normy akustyczne.

Hałas jako dźwięk niepożądany, nieprzyjemny, dokuczliwy, szkodliwy, wraz z towarzyszącymi mu drganiami mechanicznymi, wstrząsami, infra- i ultradźwiękami, traktowany jest jako szczególny rodzaj zanieczyszczenia powietrza. Tereny przemysłowo-usługowe, stanowiące dominującą funkcję w sporządzanym planie, należą do powszechnie występujących źródeł hałasu. Sposoby minimalizacji

negatywnych oddziaływań terenów przemysłowo-usługowych określa się w planie m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ograniczenie lokalizowania określonych funkcji w bezpośrednim sąsiedztwie terenów uciążliwych.

#### **W zakresie ochrony gleby i ziemi:**

W zakresie metod ochrony środowiska gruntowo-wodnego należy przede wszystkim wymienić:

- utrzymywanie urządzeń w dobrym stanie technicznym,
- prowadzenie działalności wewnątrz budynków,
- stosowanie zamkniętych szczelnych układów odbioru ścieków,
- niezwłoczne usuwanie usterek technicznych,
- prowadzenie prawidłowej gospodarki substancjami, właściwe magazynowanie.

Ochronę gleby i ziemi zapewnia również właściwie prowadzona gospodarka odpadami. Regulacje prawne z zakresu gospodarki odpadami jako podstawową zasadę wskazują zapobieganie powstawaniu odpadów oraz minimalizowanie ich ilości poprzez właściwe gospodarowanie. W sytuacji, gdy powstanie odpadu jest nieuniknione, należy poddać go odzyskowi, a gdy ten jest niemożliwy bądź nieuzasadniony ekonomicznie i ekologicznie odpad należy poddać unieszkodliwianiu.

Specyfika planowanej funkcji nie pozwala na całkowite wyeliminowanie odpadów, jednak prawidłowo prowadzone prace pozwalają na utrzymanie ich ilości na określonym i uzasadnionym, minimalnym poziomie. Spośród metod ograniczających uciążliwość gospodarki odpadami należy przede wszystkim wymienić: racjonalną gospodarkę odpadami opakowaniowymi i innymi, respektowanie zasad składowania odpadów, właściwe zabezpieczenie magazynów odpadów i miejsc do ich przechowywania.

Ochronę gleby i ziemi zapewnia również właściwie prowadzona gospodarka wodno-ściekowa. Działania podjęte w tym kierunku obejmują przede wszystkim:

- zabezpieczenie miejsc ewentualnie narażonych na zanieczyszczenia, poprzez szczelne nawierzchnie, kierowanie spływów do zakładowej instalacji odpowiednio deszczowej i sanitarnej,
- odprowadzanie potencjalnych ścieków przemysłowych poprzez przyłącze do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych poprzez przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej,
- określenie właściwych zasad postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia może wymagać zastosowania zintegrowanych systemów, tj. zastosowania jednocześnie kilku rozwiązań technicznych. W przypadku retencjonowania wód opadowych, aby zapewnić odpowiednią pojemność oraz spowolnienie spływu wód, można zastosować zarówno zbiornik retencyjny otwarty, jak i podziemny (zbiorniki podziemne mogą zostać zrealizowane m.in. pod parkingami).

Dodatkowo, działania podjęte w zakresie ochrony gleby i ziemi obejmują:

- racjonalną gospodarkę wodą,
- utrzymywanie urządzeń w dobrym stanie technicznym,
- bieżącą kontrolę i nadzór pracy i miejsc pracy oraz okresowe przeglądy urządzeń,
- usuwanie usterek technicznych (nawet najdrobniejszych nieszczelności typu ciekące krany),
- opomiarowanie poszczególnych ciągów instalacji wodociągowej.

Zastosowanie ww. środków w sposób istotny przyczyni się do zwiększenia ochrony poszczególnych komponentów ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy personelu. Ciągły monitoring procesów oraz systematycznie przeprowadzane przeglądy instalacji zapewniają bezawaryjną pracę, niestwarzającą zagrożenia dla ochrony środowiska jako całości. Przy zachowaniu powyższych zasad zapewnia się eliminację i ograniczenie oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne.

Dodatkowo istnieje możliwość określenia w planie maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, co ma na celu ograniczenie negatywnego wpływu projektowanego zainwestowania na gleby. Ustalenia planu nie dopuszczają całkowitej zabudowy działki lub terenu, a także regulują minimalną powierzchnię biologicznie czynną, umożliwiającą właściwą retencję terenową. Możliwość regulacji udziału powierzchni niezabudowanej pozwala na utrzymanie tu aktywnych biologicznie powierzchni gleb jako podstawy systemu przyrodniczego.

#### **W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:**

Przy zachowaniu podstawowych zasad gospodarowania substancjami, odpadami (opisanymi wcześniej) oraz przy zachowaniu przewidzianych możliwych do zastosowanie rozwiązań w zakresie

gospodarki wodno-ściekowej, nie przewiduje się konieczności stosowania dodatkowych rozwiązań eliminujących i ograniczających oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne.

Planowane zagospodarowanie przewiduje rozwiązania, które nie będą powodować podtopień na terenach sąsiednich, tj.:

- uzbrojenie terenu w instalację kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- retencję wód opadowych i roztopowych,
- wielkość zbiornika retencyjnego zapewniającą możliwość przyjęcia deszczy nawalnych,
- kontrolę stanu technicznego zbiornika i poziomu wody w zbiorniku.

Dodatkowo wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, po których poruszać się będą pojazdy odprowadzane będą przez system podczyszczający – separatory substancji ropopochodnych.

Planowana inwestycja nie wiąże się z wprowadzeniem ścieków komunalnych do wód. Ścieki sanitarne będą gromadzone w zamkniętych szczelnych układach.

Zaleca się zagospodarowanie wód na własnym terenie.

Odprowadzane wody z terenów potencjalnie zanieczyszczonych (np. drogi, parkingi) muszą być podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych, odprowadzane wody nie będą powodować zanieczyszczenia wód.

Ustalenia projektu planu nie mają wpływu na ciągłość morfologiczną cieków ani nie wpływają na cele jednolitych części wód (ze względu na przewidziane rozwiązania, w szczególności retencjonowanie wód, znaczne spowolnienie odpływu wód).

Nie będzie występował pobór wód powierzchniowych na potrzeby nawodnień rolniczych czy leśnych ani na potrzeby technologiczne.

Woda na potrzeby planowanych inwestycji będzie dostarczana docelowo z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

Nie dopuszczono odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do cieków (czy rowu) ani do gruntu.

Stwierdza się, że ze względu na zakres ustaleń zmiany planu i przewidziane rozwiązania nie stoją w sprzeczności z warunkami ochrony wód.

Działania kompensacyjne w zakresie zmniejszenia wpływu na zmniejszenie naturalnej retencji obejmują przede wszystkim następujące działania:

- wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do projektowanej szczelnej retencji (naziemnej i podziemnej), przy czym przyjmuje się możliwość wykorzystania wód do nawadniania własnych terenów zielonych oraz do celów bytowo-gospodarczych do tzw. instalacji szarej np. splukiwanie sanitariatów,
- działaniem pozwalającym na częściowe zagospodarowanie wody na własnym terenie będzie zastosowanie obiektu małej retencji.

Powyższe działania także stanowią element retencji wód opadowych i zagospodarowania ich na własnym terenie.

Planowane zagospodarowanie przy zastosowaniu opisanych rozwiązań technicznych i organizacyjnych nie stanowi zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych wód powierzchniowych i podziemnych, o których mowa w ustawie Prawo Wodne. Dodaje się, że w zlewni JCWP występuje presja komunalna. W programie działań zaplanowano działania podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej, które są wystarczające, aby zredukować tę presję w zakresie wystarczającym dla osiągnięcia dobrego stanu.

#### **W zakresie ochrony rzeźby terenu i krajobrazu naturalnego:**

Rozmiary i jakość zmian krajobrazowych uzależnione będą od przyjętych rozwiązań urbanistyczno – architektonicznych planowanych inwestycji. Projektowane zagospodarowanie nie będzie wymagać zasadniczej zmiany rzeźby terenu.

Jednakże, należy podjąć działania w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu poprzez ocenę stopnia ekspozycji danego obszaru w krajobrazie, utrzymanie istniejących warunków percepcji lub celowe działanie na rzecz tworzenia nowych. Jedną z przesłanek uwzględnianych w ustalaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania przestrzennego powinny być reguły kompozycji krajobrazu, obejmujące zasady: podporządkowania, czyli „wtopienia w tło”, neutralności, gdzie nowe elementy uzupełniają krajobraz, nie zmieniając istniejącej koncepcji kompozycyjnej układu, kontrastu.

O jakości krajobrazu decyduje zatem spójność obrazu całości, a nie wyłącznie jakość poszczególnych jego komponentów.

Dodatkowo, należy zaznaczyć, że projektowane zainwestowanie będzie realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, a tym samym, od strony terenów leśnych należy zachować wymagane odległości planowanej zabudowy.

#### **W zakresie ochrony zdrowia ludzi:**

Przy realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami projektu planu nie wystąpią zagrożenia dla zdrowia ludzi, którzy w obszarze przebywają w charakterze pracowników.

Mając na uwadze istniejącą sytuację gospodarczo-ekonomiczną kraju, regionu i Gminy podstawowym zaleceniem jest ograniczanie powierzchni zespołów osadniczych, koncentracja zabudowy, wykorzystywanie terenów już uzbrojonych w infrastrukturę techniczną i komunikację, bazowanie na własnych zasobach ludzkich i surowcowych, wykorzystanie terenów przewidzianych do zainwestowania w obowiązujących planach miejscowych. W tym przypadku, rachunek zysk-strata wskazuje, że do lokalizacji projektowanych inwestycji wykorzystuje się grunty wskazane do zainwestowania w studium, w kontynuacji funkcji terenu. Pozwoli to na utrzymanie terenów inwestycyjnych i na zwiększenie ilości miejsc pracy w Gminie.

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

Mając na uwadze położenie obszaru objętego projektem planu nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

## **11. STRESZCZENIE**

Ogólna struktura funkcjonalno-przestrzenna dla przedmiotowego obszaru została określona w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice.

Szczegółowe zagospodarowanie terenu określają ustalenia aktualnie sporządzanego planu miejscowego.

Realizacja ustaleń projektu planu faktycznie nie będzie powodować zmian w środowisku przyrodniczym ze względu na istniejące zagospodarowanie i zainwestowanie.

Mając na uwadze zapisy projektu planu, należy przyjąć, że skutki realizacji przyjętych rozwiązań na środowisko przyrodnicze będą minimalizowane poprzez maksymalną ochronę jego istniejących walorów i nie pogarszania stanu środowiska, respektując lokalne uwarunkowania fizjograficzne oraz zasady realizacji ww. inwestycji.

Projektowane regulacje i doprecyzowanie zapisów ustaleń dla istniejących już mocno zurbanizowanych terenów strefy przemysłowej nie będzie wymagać dodatkowych działań zabezpieczających środowisko przyrodnicze w zakresie uzbrojenia terenów w media infrastruktury technicznej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania tych terenów zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, w celu zabezpieczenia przed skażeniem wód, gleby i powietrza.

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 dużym 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.

Pomimo negatywnych oddziaływań terenów przemysłowo-usługowych na środowisko, należy stwierdzić, że tereny działalności gospodarczej stanowią ważny element i uzupełnienie struktury osadniczej w gminie, a także mają wpływ na finanse gminy oraz zapewniają miejsca pracy dla mieszkańców. Ważna jest ich odpowiednia lokalizacja w układzie urbanistycznym gminy, minimalizująca negatywne skutki działalności. W tym przypadku teren zlokalizowany jest poza

najbliższymi układami osadniczym miasta Słubice i miejscowości Kunowice. Obszar jest dobrze skomunikowany i powiązany z siecią drogową wyższych kategorii.

Należy podkreślić, że wszelkie działania w zakresie urbanizacji przedmiotowego terenu odbywać się będą na podstawie planu miejscowego.

Wobec powyższego stwierdza się, że planowane przedsięwzięcie nie wykracza swymi ramami poza obszary wskazane do urbanizacji w obowiązujących na tym terenie dokumentach planistycznych.

Projektowane zagospodarowanie musi uwzględniać przepisy obowiązującego prawa w zakresie oddziaływania inwestycji na środowisko, w tym zdrowie ludzi. Wobec powyższego, rozwiązania przyjęte w obowiązującym planie i projekcie zmiany, muszą spełniać warunki w zakresie ochrony środowiska i możliwości przebywania w nim ludzi bez narażania na negatywne znaczące oddziaływanie przedsięwzięć.

Proces użytkowania i zagospodarowania terenu opracowania, powinien odbywać się z uwzględnieniem jego naturalnych (przyrodniczych) predyspozycji dla rozwoju nowych funkcji z uwzględnieniem infrastruktury niezbędnej do prawidłowego spełnienia tych funkcji.

#### Dokumentacja fotograficzna – zdjęcia własne



Widok na teren opracowania od strony południowej – wjazd na teren



Widok na stację uzdatniania wody – dz. nr ew. 74/14 (poza obszarem m.p.z.p.)



Widok na teren o symbolu 1U



Widok na teren o symbolu 1U – istniejący obiekt hotelowo-gastronomiczny



Widok na teren o symbolu 1U-P



Obiekty na dz. nr ew. 74/132



Widok na działkę nr ew. 74/81 (obszar o symbolu 2U-P)



Widok na teren o symbolu 2U-P



Widok na tereny niezabudowane w obszarze terenu o symbolu 1U-P



Widok na teren o symbolu 2U-P od strony drogi o symbolu 2KDL



Widok na teren o symbolu 2U-P od strony drogi o symbolu 2KDL



Widok na obiekt w budowie, na terenie o symbolu 3U-P



Widok od strony północnej na teren o symbolu 4U-P



Widok w głąb obszaru opracowania od strony północnej

**ArKom s.c.**  
Grzegorz Mróz, Agnieszka Nierzwicka-Mróz

**ul. Niecała 2D PL 65-245 Zielona Góra**

tel. (0-68) 329-96-83 fax (0-68) 329-96-84

NIP 973-083-97-60 REGON 080040537

konto: Bank Zachodni WBK SA I o. Zielona Góra  
nr 26 1090 1535 0000 0001 0429 6871

Zielona Góra, 2023.02.25.

## OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit f, art. 66 ust. 1 pkt 19a ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 1029 ze zm.) oświadczam, że spełniam wymagania wynikające z art. 74a ust. 2 pkt 2 jako autor prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w zachodniej części Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Słubicach.

**Jestem świadoma/y odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.**

Zespół autorski:

Kierujący zespołem: mgr inż. arch. Agnieszka Nierzwicka-Mróz

oraz

mgr inż. Grzegorz Mróz

inż. Agnieszka Synowiec

mgr inż. arch.  
AGNIESZKA NIERZWICKA-MRÓZ  
upr. urbanistyczne nr 1493