

2025 r.

# *PROGNOZA* ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
obszaru położonego w południowej części ul. Obozowej, Gmina Słubice

Opracowanie:  
Miłosz Sura



## SPIS TREŚCI:

I.	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PROGNOZY .....	3
II.	METODA OPRACOWANIA, WYKORZYSTANE MATERIAŁY .....	5
III.	OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA.....	9
IV.	ANALIZA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU.....	22
1.	USTALENIA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	22
2.	ANALIZA I OCENA WPŁYWU ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH NA ŚRODOWISKO .....	24
3.	ANALIZA I OCENA WPŁYWU NA POSZCZEGÓLNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA WE WZAJEMNYM POWIĄZANIU .....	25
4.	ODDZIAŁYWANIE USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA FORMY OCHRONY PRZYRODY .....	28
V.	METODY ANALIZY REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU .....	28
VI.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....	29
VII.	PROGNOZA ZMIAN ŚRODOWISKA W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	33
1.	PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA.....	33
2.	PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	33
3.	ŚRODOWISKOWE SKUTKI ZANIECHANIA REALIZACJI USTALEŃ PLANU .....	34
4.	ODDZIAŁYWANIE TRANSGRANICZNE .....	34
5.	ODDZIAŁYWANIE SKUMULOWANE .....	34
VIII.	PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ OGRANICZAJĄCYCH NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO ORAZ ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH .....	34
IX.	STRESZCZENIE .....	34

## I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PROGNOZY

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Sosnowej i ul. Obozowej w Słubicach opracowany został w oparciu o uchwałę nr VII/54/2024 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części ul. Obozowej, Gmina Słubice.

Podstawą prawną opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) stanowią:

- Ustawa 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;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prognoza oddziaływania na środowisko dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu dokonanie oceny skutków realizacji ustaleń planu w odniesieniu do poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, wskazanie potencjalnie uciążliwych lub korzystnych dla środowiska ustaleń urbanistycznych i powinna stanowić integralną część opracowania planu i podawać rozwiązanie poprawiające istniejący i planowany sposób zagospodarowania.

Obowiązek sporządzenia Prognozy, a także jej ogólny zakres, wynika z 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 (art. 46 - 53). Zgodnie z nim prognoza powinna:

- określać, analizować i oceniać istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem, istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas

opracowywania dokumentu, przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

- przedstawiać rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – przedstawiać rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Zgodnie z procedurą zawartą w *ustawie 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*, na mocy art. 53, dział IV, rozdz. 2, otrzymano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości przygotowywanej prognozy oddziaływania na środowisko z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

## II. Metoda opracowania, wykorzystane materiały

W prognozie oddziaływania na środowisko analizie i ocenie podlega projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część tekstowa oraz rysunek planu, stanowiący obowiązujący załącznik graficzny uchwały.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. – prognoza oddziaływania na środowisko winna rozpatrywać zagadnienia w dostosowaniu do stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu, w tym wypadku do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, zawierając:

- informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzenia,
- informacje o możliwym trans granicznym oddziaływaniu na środowisko,
- streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.

Ponadto, prognoza winna określać, analizować i oceniać:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
- przewidywane znaczące oddziaływania w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz

integralność tego obszaru a także na środowisko a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Prognoza przedstawiać winna również:

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,

- biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Zgodnie z art. 52 ust.1 ww. ustawy prognoza oddziaływania na środowisko opracowana jest stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny a informacje w niej zawarte dostosowane są do zawartości i stopnia szczegółowości informacji zawartych w projekcie planu miejscowego.

Stosownie do wymogu art. 53 ww. ustawy zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w niniejszej prognozie został uzgodniony z właściwymi organami, wskazanymi w art. 57 i 58 ustawy tj. regionalnym dyrektorem ochrony środowiska i państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym.

W prognozie wykorzystano wymagania aktów prawnych związanych z ochroną środowiska i innych przepisów szczególnych.

Prognoza analizuje następujące materiały planistyczne i specjalistyczne:

1. Projekt uchwały Rady Miejskiej w Słubicach dla obszaru położonego w południowej części ul. Obozowej, Gmina Słubice wraz załącznikiem graficznym.
2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Słubice.
3. Kondracki J., Geografia regionalna Polski, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 1998.

4. Matuszkiewicz J.M., Regionalizacja geobotaniczna Polski. IGiPZ PAN, Warszawa, 2008.

5. Matuszkiewicz J.M., Potencjalna roślinność naturalna Polski. IGiPZ PAN, Warszawa, 2008.

Informacje uzyskane z powyższych materiałów oraz obserwacje zebrane podczas wizji terenowych pozwoliły na opracowanie ogólnej charakterystyki środowiska przyrodniczego omawianego obszaru - w podziale na jego poszczególne komponenty, w tym: rzeźbę terenu, budowę geologiczną i warunki podłoża, warunki wodne, szatę roślinną, świat zwierzęcy, gleby, klimat lokalny.

Na podstawie powyższych materiałów określono również stan środowiska przyrodniczego w zakresie jakości powietrza, wód i klimatu akustycznego oraz wskazano obecny sposób i stan zagospodarowania obszaru objętego projektem planu oraz jego najbliższego otoczenia.

Ponadto, w prognozie dokonano analizy i oceny ustaleń projektu planu oraz skutków ich realizacji dla środowiska przyrodniczego, z uwzględnieniem wpływu na jego podstawowe elementy, podatności poszczególnych terenów na degradację.

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono przy zastosowaniu metody indukcyjno - opisowej, polegającej na charakterystyce istniejących zasobów środowiska oraz łączeniu w całość posiadanych informacji o dotychczasowych mechanizmach funkcjonowania środowiska i wskazaniu, jakie potencjalne skutki mogą wystąpić w środowisku w wyniku realizacji ustaleń planu. Posłużono się również metodą porównawczą, wykorzystując wiedzę o funkcjonowaniu środowiska jako całości.

Skonfrontowano zaproponowane rozwiązania planistyczne z istniejącymi uwarunkowaniami środowiskowymi. Prognozę oddziaływania na środowisko przedstawiono w zakresie, jaki umożliwia obecny stan dostępnej informacji o środowisku oraz w tym kontekście – stopień ogólności ustaleń planu.

Oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i zabytki zainwestowania przewidzianego projektem planu miejscowego oceniano, posługując się następującymi kryteriami:

- charakterem zmian (bardzo korzystne, korzystne, niekorzystne, niepożądane, bez znaczenia),
- intensywności przekształceń (nieistotne, nieznaczne, zauważalne, duże, zupełne),
- bezpośredniości oddziaływania (bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane),

- okresu trwania oddziaływania (długoterminowe, średnioterminowe, krótkoterminowe),
- częstotliwości oddziaływanie (stałe, okresowe, epizodyczne),
- zasięgu oddziaływania (miejscowe, lokalne, ponadlokalne, regionalne, ponadregionalne),
- trwałości przekształceń (nieodwracalne, częściowo odwracalne, odwracalne, możliwe do rewaloryzacji).

Poszczególne tereny w obrębie planu podzielono na grupy o podobnym oddziaływaniu na środowisko i opisano ich wpływ na poszczególne elementy przyrodnicze i środowiskowe.

### III. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

#### 1. Charakterystyka środowiska przyrodniczego

##### **Położenie geograficzne i administracyjne**

Według regionalizacji fizyczno - geograficznej Kondrackiego (1998) obszar opracowania położony jest w granicy mezoregionu Dolina Środkowej Odry (część południowo-zachodnia) i Równiny Torzymskiej, należących do makroregionów: Pradolina Warciańsko-Odrzańska i Pojezierze Lubuskie.

Dolina Środkowej Odry (315.61) – mezoregion geograficzny w zachodniej Polsce, stanowiący zachodnią część pradoliny Warciańsko-Odrzańskiej. Mezoregion ten obejmuje szeroką na 5-10 m dolinę Odry, o długości ok. 100 km od ujścia Obrzycy poza ujście Pliszki poniżej Słubic. Dolina jest dobrze wykształcona, ma strome północne zbocza, z wyraźnym tarasem łąkowym i wyższymi, zalesionymi tarasami piaszczystymi.

Równina Torzymska (315.43) - mezoregion fizycznogeograficzny, południowo-zachodnia część Pojezierza Lubuskiego, między Pojezierzem Łagowskim na północy i wschodzie a Doliną Środkowej Odry na południu i zachodzie. Równina sandrowa z ostańcami morenowymi, wysokość od 40 do 100 m npm. Odwadniana jest ona przez niewielkie dopływy Odry: (Pliszka, Ilanka).

Administracyjnie gmina miejsko-wiejska Słubice położona jest w zachodniej części województwa lubuskiego, bezpośrednio przy granicy z Niemcami. Jako jedna z pięciu gmin, wchodzi w skład powiatu słubickiego. Powierzchnia gminy wynosi 185,42 km<sup>2</sup>, zaś liczba ludności to 20 011 osób (GUS, 2024 r.). Natomiast miasto Słubice zajmuje 19,2 km<sup>2</sup>, co stanowi 10,4% powierzchni gminy. Populacja miasta liczy 16 169 osób (GUS, 2024 r.) i jest to 80,8% ogółu mieszkańców gminy. Oprócz miasta w skład gminy Słubice wchodzi 11 sołectw.

Obszar, dla którego sporządzono niniejszą prognozę obejmuje powierzchnię 0,3491 ha. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka stanowi grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych VI klasy. Teren jest ogrodzony pełnym ogrodzeniem z płyt betonowych.



Ryc. 1. Położeniu terenu opracowania na tle ortofotomapy

Źródło: opracowanie własne

### ***Budowa geologiczna i rzeźba terenu***

Pod względem geologicznym obszar objęty opracowaniem znajduje się w północnej części monokliny przedsudeckiej, która pocięta jest licznymi dyslokacjami, co decyduje o blokowej budowie wglębnej tego terenu. Osady występujące w głębokim podłożu tego obszaru to dużej miąższości serie skał permu i triasu z lokalnie zalegającymi osadami jury o mniejszej miąższości, na których zalegają utwory trzeciorzędowe i czwartorzędowe.

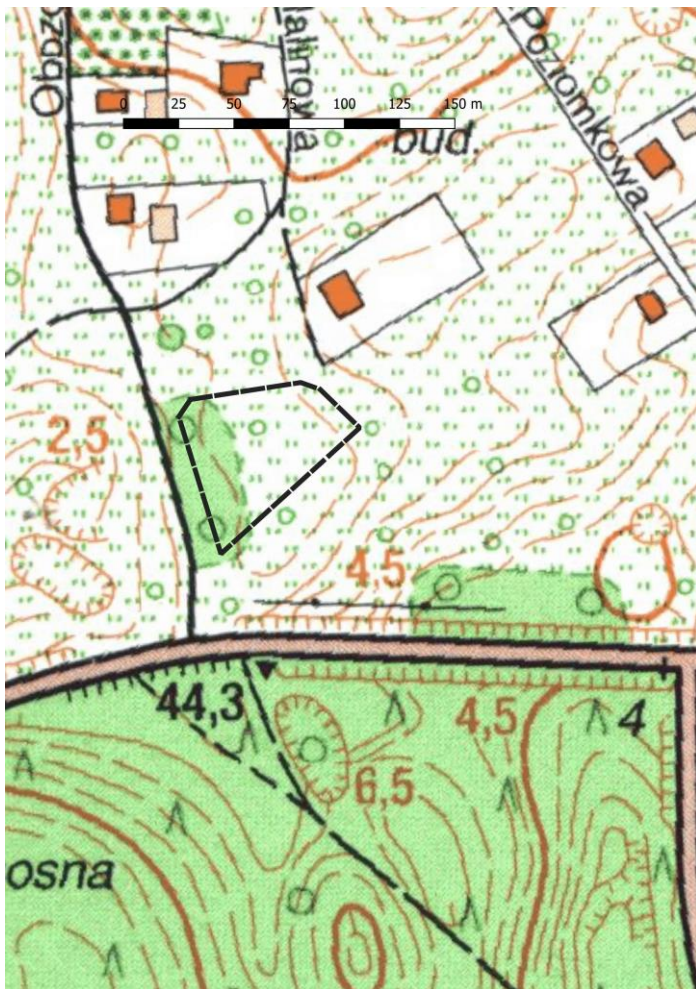
Najmłodszym utworem mezozoiku reprezentowanym na tym terenie są osady dolnej jury wykształcone w postaci iłwców, mułowców i piaskowców. Poniżej zlokalizowane utwory triasu (wszystkie piętra) wykształciły się w postaci iłwców, mułowców, piaskowców,

anhydrytów, wapieni, dolomitów, margli, wapieni dolomitycznych oraz gipsów. Najstarsze utwory permu zbudowane są z czerwonego i szarego ilu solnego, anhydrytów, soli, ilu przejściowego, dolomitów, wapieni, zlepieńców, piaskowców oraz łupków miedzionośnych. Poniżej nich znajduje się już tylko seria piaskowcowa czerwonego spągowca oraz melafiry (skały wulkaniczne).

Utwory trzeciorzędu reprezentowane są przez mioceńskie mułki i piaski kwarcytowe. Poniżej nich zalega warstwa węglonośna (zbudowana z 2 warstw węgla brunatnego). Pod nimi zalegają starsze utwory mioceńskie składające się z drobnoziarnistych i pyłowych utworów piaszczystych, osadzonych na najstarszych utworach trzeciorzędowych zbudowanych z kompleksów piasków i mułków.

Starsze ogniwo czwartorzędowe należące do plejstocenu reprezentowane jest przez utwory zlodowacenia północnopolskiego. Dominują na tym obszarze gliny zwałowe (piaszczyste) oraz piaski różnoziarniste i żwiry wodnolodowcowe. Występują także piaski i żwiry rzeczne, z wkładkami mułków, terasów nadzalewowych Odry.

Czwartorzędowe utwory holocenne są najmłodsze, dlatego w czasie ich formowania, ukształtowała się również współczesna rzeźba tego terenu. Skały budujące tę warstwę to głównie piaski rzeczne terasy zalewowej Odry, które obejmują prawie cały obszar opracowania. Są to piaski różnoziarniste oraz mułki. Na powierzchni równin terasowych występują torfy niskie i przejściowe, są one jednak często zapiaszczone, z detrytusem roślinnym. Przedmiotowy teren stanowi mały wycinek większej całości, dla której budowa geologiczna została opisana powyżej. Jeżeli chodzi o rzeźbę terenu - teren jest pofalowany, z wyraźniej zarysowanymi skarpami w części północnej i południowo-zachodniej.



Ryc. 2. Położeniu terenu opracowania na tle mapy topograficznej

Źródło: opracowanie własne

### Warunki geotechniczne i gleby

Warunki geotechniczne na terenie gminy są zróżnicowane i zależą od ukształtowania terenu, budowy geologicznej oraz warunków wodnych. Najlepsze warunki geotechniczne występują na obszarze wysoczyznowym, gdzie poza strefami krawędziowymi praktycznie nie ma ograniczeń dla budownictwa. Występują różnego typu piaski, żwiry i gliny zwałowe. Ich miąższość sięga około 5-6 m. Natomiast w dolinie Odry z powodu płytkiego zalegania wód podziemnych oraz występowania utworów organicznych warunki należy uznać za niekorzystne. Wyklucza to możliwość ekspansji urbanistycznej oraz utrudnia pełniejsze wykorzystanie większości tych obszarów do celów gospodarczych.

W omawianym przypadku planowane nowe przeznaczenie tylko w niewielkim stopniu związane będzie z posadowieniem nowych obiektów budowlanych.

Według podziału glebowo-rolniczego Polski (Kern i inni, 1985) obszar gminy Słubice leży w obrębie dwóch regionów. Pierwszy region – Kostrzyńsko-Skwierzyński to Dolina Odry w Podregionie Odry. W strukturze użytkowania przeważają lasy (ok. 50% powierzchni), następnie użytki zielone (ok. 30%) i grunty orne (ok. 20%). Wśród gruntów ornych regionu najczęściej jest gleb kompleksów 2 i 8, natomiast wśród użytków zielonych gleb kompleksu 2z.

Drugi region – Region Rzepiński, leży na wschodzie. Około 50% powierzchni regionu stanowią lasy, grunty orne – 49%, a użytki zielone zaledwie 1%. Dominującymi kompleksami gleb w regionie są gleby kompleksu 5 i 4 (w sumie 71% użytków rolnych w regionie), pozostałe powierzchnie zajmują kompleksy 6 i 7.

Gleby gminy Słubice są bardzo zróżnicowane (różne pochodzenie skał macierzystych). Występują tu mady pochodzenia aluwialnego oraz gleby brunatne właściwe i brunatne wylugowane, utworzone z piasków zwałowych oraz gleby rdzawe (skrytobelicowe) i bielicowe.

### **Topoklimat**

Gmina Słubice znajduje się w strefie tzw. cyrkulacji zachodniej. Równoleżnikowy układ jednostek orograficznych, płaskodenna i odsłonięta od zachodu pradolina, stwarzają dogodne warunki napływu mas powietrza z zachodu. Według regionalizacji rolniczo-klimatycznej (Gumiński, 1954) analizowany obszar należy do Dzielnicy Zachodniej (VIII), natomiast według regionalizacji klimatycznej (Woś, 1993) leży w rejonie klimatycznym zachodnio-dolnośląskim (XXIII). Region ten znacznie różni się od pozostałej części województwa lubuskiego.

Średnioroczna suma opadów atmosferycznych wynosi 450 mm. W ciągu roku najczęściej deszczu spada w miesiącach letnich (czerwiec-sierpień) – około 135 mm. Natomiast w miesiącach zimowych (grudzień-luty) opady przyjmują wielkość 60 mm. Słubice określane są najcieplejszym miastem w Polsce ze średnią temperaturą w ciągu roku  $+9^{\circ}\text{C}$ . Zimy na obszarze gminy są łagodne i krótkie. Lata są wczesne, długie i ciepłe. Pokrywa śnieżna zalega przez 15 dni w roku. Klimat badanego obszaru zakwalifikowany został (wg Romera) do klimatu Krainy Wielkich Dolin. Region charakteryzuje się najdłuższym w Polsce okresem wegetacyjnym. Wynosi on od 220 dni w jego zachodniej części do 210 w części wschodniej.

Topoklimat kształtowany jest przez takie czynniki jak: rzeźba terenu (w tym ekspozycja i nachylenie zboczy), szata roślinna, rodzaj podłoża oraz stosunki wodne. Położenie w strefie krawędziowej wysoczyzny oraz znaczne deniwelacje terenu mogą być przyczyną występowania lokalnego ruchu mas powietrza, wywołanego różnicą ciśnień pomiędzy dnem doliny Odry i wysoczyzną Równiny Torzymskiej.

Obszar miasta Słubice jak i wielu innych miast, charakteryzuje się podwyższoną temperaturą powietrza, stanowiąc na tle terenów sąsiednich „wyspę ciepła”, z uwagi na intensywne nagrzewanie się powierzchni asfaltowych, betonowych, metalowych i innych. Ma to swoje konsekwencje meteorologiczne, hydrologiczne i bioklimatyczne. W tym pierwszym przypadku, największy ich wpływ odzwierciedla się w kształtowaniu wzmożonych procesów konwekcyjnych skutkujących wzrostem częstości i intensywnymi opadów burzowych o charakterze nawalnym i ulewnym. Przedmiotowy obszar potencjalnie zostanie w przyszłości zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi co spowoduje większe utwardzenie terenu.

### **Warunki hydrograficzne**

Zgodnie z podziałem hydrogeologicznym Polski (A. Jaworski, 1986), gmina Słubice leży w obrębie regionu szczecińskiego (I). Główny użytkowy poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędu (piaski, piaski ze żwirem) na głębokości od kilku do 80 m.

Głębokość jego zalegania rośnie w kierunku wschodnim. Z kolei w utworach trzeciorzędu w drobnych i średnioziarnistych piaskach poziom użytkowy zalega na głębokości od 30 do ponad 100 m. Zaleganie pierwszego poziomu wodonośnego jest zróżnicowane. W obszarze doliny Odry niemal wszędzie zwierciadło znajduje się mniej niż 1 m p.p.t. Natomiast na terenach wysoczyznowych poziom zalegania wynosi więcej niż 5 m p.p.t. Środkowa i południowa część gminy znajdują się w granicach czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – „Dolina Kopalna Wielkopolska”. Średnia głębokość ujęć dla tego zbiornika to 60 m ppt. Natomiast szacunkowe zasoby dyspozycyjne zbiorników to 480 tys. m<sup>3</sup>/d.

Według mapy hydrograficznej teren opracowania znajduje się w sąsiedztwie hydroizobaty o wartości 5. Liczby na hydroizobatach oznaczają głębokość do zwierciadła wody od powierzchni terenu w [m], w związku z czym na analizowanym terenie należy spodziewać się zalegania I

poziomu wód gruntowych na głębokości ok. 5 m p.p.t. Omawiane grunty charakteryzują się łatwą i zróżnicowaną przepuszczalnością.

Na ścisłym obszarze opracowania nie występują żadne elementy wód powierzchniowych.

Teren opracowania znajduje się na obszarze dorzeczu Odry, regionu Wodnego Warty w granicach jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) o nazwie Racza Struga do Kanału Kostrzyńskiego (RW600010189685).

W ocenie stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.) stan/potencjał ekologiczny danej JCWP określono jako słaby stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego co oznacza zły stan wód. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego określonego jako zagrożona. Określono następujące cele środowiskowe:

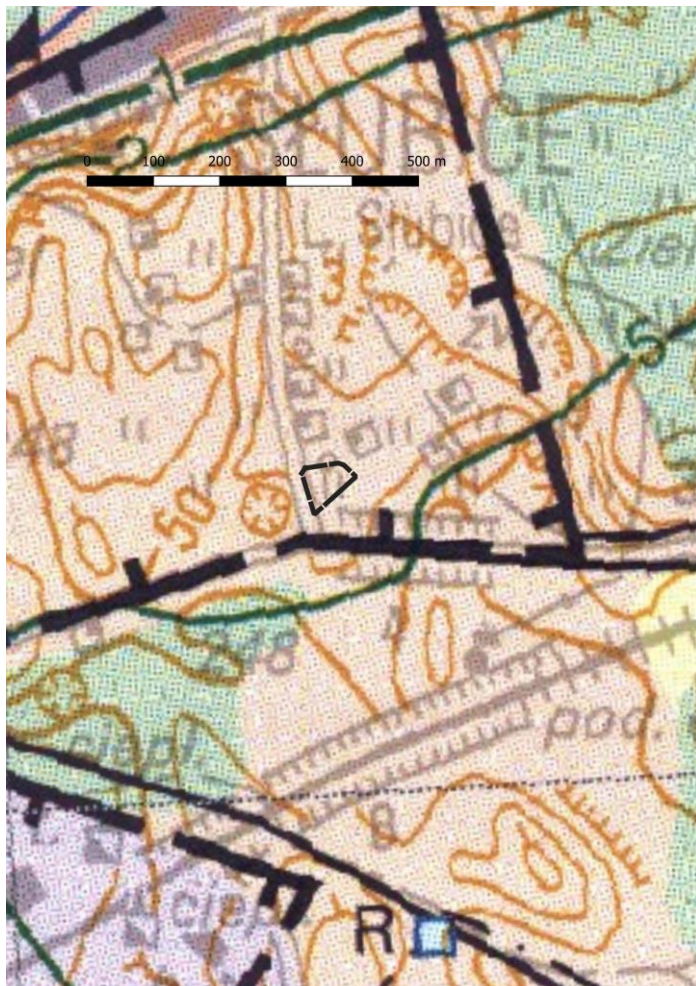
- dobry stan ekologiczny,
- osiągnięcie dobrego stanu chemicznego.

Obszar opracowania należy do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 40 (JCWPd nr 40). JCWPd nr 40 znajduje się w granicach obszaru dorzecza Odry, regionu wodnego Warty, środkowej Odry. Stan ilościowy i chemiczny został określony jako dobry. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest niezagrażona. Celami środowiskowymi wyznaczonymi dla JCWPd nr 40 są:

- utrzymanie dobrego stanu chemicznego,
- utrzymanie dobrego stanu ilościowego (Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza).

W 2019 r. w granicach występowania JCWPd nr 40 najbliższym punktem pomiarowym był punkt nr 1789 zlokalizowany w mieście Słubice, dla którego końcową klasę jakości określono jako IV. W roku 2022 badania przeprowadzono w trzech punktach pomiarowych w granicach występowania JCWPd nr 40. W punkcie nr 389 w gm. Słońsk, końcową klasę jakości określono jako III, w punkcie 2413 znajdującym się w gminie Górzycza określono jako klasę IV, a w punkcie nr 2412 mieszczącym się w gminie Słubice zakwalifikowano do klasy IV.

Klasa III oznacza wody zadowalającej jakości, a klasa IV wody niezadowalającej jakości. Klasę IV charakteryzują podwyższone wartości elementów fizykochemicznych w wyniku naturalnych procesów zachodzących w wodach podziemnych. Wpływ ma również wyraźna działalność człowieka.



Ryc. 3. Położeniu terenu opracowania na tle mapy hydrograficznej

Źródło: opracowanie własne

### Szata roślinna i świat zwierzęcy

Według podziału geobotanicznego Polski na regiony według zbiorowisk roślinnych (Matuszkiewicz, 2008) obszar gminy należy do czterech podokręgów:

- 1) dolina Odry – podokręg Doliny Odry „Słubice – Stary Kostrzynek” (B.1.1.a) w Okręgu Kotliny Frainwaldzkiej (B.1.1.), Kraina Notecko-Lubuska (B.1.);
- 2) północno-wschodnia część gminy – podokręg Kowalowski (B.1.8.a) w Okręgu Pojezierza Łagowskiego (B.1.8.), kraina: j.w.;
- 3) południowo-zachodni pas gminy – podokręg Doliny Odry "ujście Nisy Łużyckiej - Słubice " (B.4a.2.a), w Okręgu Kotlin Środkowej Odry (B.4a.2.), Podkraina Zachodnia (B.4a.), Kraina Południow Wielkopolsko-Łużycka (B.4.);
- 4) południowo-wschodnia część gminy – podokręg Puszczy Rzepińskiej (B.4a.1.a)

w Okręgu Puszczy Rzepińskiej (B.4a.1.), podkraina i kraina: j.w.

Obie wymienione omawiane Krainy należą do Działu Brandenbursko-Wielkopolskiego (B) w Podprowincji Środkowoeuropejskiej Właściwej w Prowincji Środkowoeuropejskiej.

Charakter szaty roślinnej gminy Słubice nierozdzielnie związany jest z ukształtowaniem powierzchni i hydrografią terenu. W przypadku terenu objętego opracowaniem są to: dolina Odry, którą przecinają liczne kanały i rowy melioracyjne, niewielka dolina Ilanki oraz wysoczyzna. Odra tworzy wyraźną oś hydrograficzną i ekologiczną. Roślinność każdej dużej doliny rzecznej charakteryzuje układ strefowy. Poszczególne strefy układają się pasami równoległymi do koryta, a ich występowanie wiąże się przede wszystkim z wielkością i długością trwania corocznego zalewu. Tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie rzek opanowane są przez gatunki zajmujące tereny zalewowe.

Natomiast kompleksy roślinności leśnej znajdują się w środkowej i południowo-wschodniej części gminy. Mniejsze powierzchnie zlokalizowane są również na wyższych terasach Odry na północy oraz południu miasta. W rejonie Słubic oraz na terenach międzywala występują różnorodne kompleksy leśne, zdominowane przez gatunki liściaste (m.in. lasy łęgowe, głównie dębowe). Lasy na południu gminy stanowią mozaikę lasów łęgowych z dominacją dębu szypułkowego, śródleśnych łąk i polan oraz niewielkich starorzeczy. Największe obszary połączy lasów znajdują się w środkowej i wschodniej części obszaru gminy. W tej części dominuje monokultura sosny zwyczajnej, wynikająca z uwarunkowań glebowych.

Na przedmiotowym terenie mamy do czynienia z roślinnością ruderalną z dużą ilością zadrzewień.

W lasach gminy Słubice (kompleks leśny znajduje się w sąsiedztwie) obserwujemy zredukowany w stosunku do przeszłości świat ssaków, reprezentowany obecnie przez jelenie, sarny, zające, lisy, wydry, kuny i wiewiórki.

### ***Walory środowiska przyrodniczego, obiekty i obszary chronione***

Na system obszarów i obiektów prawnie chronionych gminy Słubice składają się następujące elementy:

- rezerwat przyrody „Łęgi koło Słubic” – położony w sąsiedztwie Odry (częściowo na terenach zalewowych), na północ i południe od miasta Słubice; rezerwat składa się z dwóch kompleksów – południowego oraz północnego, których łączna powierzchnia wynosi 397,94 ha;
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Słubicka Dolina Odry” – zajmuje niemal całą północną część gminy;
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Ilanki” – zajmuje południowo-zachodni pas gminy od autostrady A2;
- użytki ekologiczne – łącznie 7 obszarów: „Bagna Biskupickie” i „Długie Bagno” w obrębie Biskupice Nowe; „Drzecińskie Bagna”, „Przy Torach” i „Zakole” w obrębie Drzecin; „Jezioro” w obrębie Kunowice; „Rozległe Bagna nad Ilanką” w obrębie Rybocice;
- pomniki przyrody – łącznie 6 obiektów (drzewa lub ich grupy), zlokalizowanych w Słubicach i Drzecinie.

Ponadto występują 4 obszary sieci Natura 2000:

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowej Odry” (PLB 080004) – zajmuje pas terenów zalewowych Odry na terenie gminy, za wyjątkiem odcinka północnego;
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Łęgi Słubickie” (PLH 080013) – zajmuje pas terenów zalewowych Odry na terenie gminy, zawiera się w obszarze PLB 080004;
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Ujście Ilanki” (PLH 080015) – południowa część gminy wzdłuż Ilanki;
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Dolina Pliszki” (PLH 080011) – południowy skraj gminy.

Większość dużych powierzchniowych form ochrony przyrody na terenie gminy związana jest z korytarzem doliny Odry. Do innych niż ww. form ochrony zasobów przyrodniczych zaliczyć należy chronione zasoby Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, a także oraz lasy ochronne, chronione gleby oraz tereny leśne. Ponadto ochronie gatunkowej podlegają liczne gatunki fauny i flory bytujące na terenie gminy.

Przedmiotowy teren nie cechuje się dużymi walorami przyrodniczymi. Położony jest równocześnie poza obszarami chronionymi. Wartym podkreślenia jest, że powyższy obszar znajduje się w granicach GZWP nr 144.

## Jakość powietrza atmosferycznego

Dopuszczalne wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu przedstawiono w tabeli poniżej.

Tab. Wartości dopuszczalnych stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu, określone ze względu na ochronę zdrowia ludzi i roślin.

Nazwa substancji	Okres uśredniania wyników pomiarów	Poziom dopuszczalny substancji w powietrzu [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	Margines tolerancji				
			[%]				
			----- [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]				
			2010	2011	2012	2013	2014
Benzen	rok kalendarzowy	5 <sup>c)</sup>	-	-	-	-	-
Dwutlenek azotu	jedna godzina	200 <sup>c)</sup>	-	-	-	-	-
	rok kalendarzowy	40 <sup>c)</sup>	-	-	-	-	-
Tlenki azotu <sup>d)</sup>	rok kalendarzowy	30 <sup>e)</sup>	-	-	-	-	-
Dwutlenek siarki	jedna godzina	350 <sup>c)</sup>	-	-	-	-	-
	24 godziny	125 <sup>c)</sup>	-	-	-	-	-
	rok kalendarzowy i pora zimowa (okres od 01 X do 31 III)	20 <sup>e)</sup>	-	-	-	-	-
Ołów <sup>f)</sup>	rok kalendarzowy	0,5 <sup>c)</sup>	-	-	-	-	-
Pył zawieszony PM 2,5 <sup>g)</sup>	rok kalendarzowy	25 <sup>c), j)</sup>	4	3	2	1	1
		20 <sup>c), k)</sup>	-	-	-	-	-
Pył zawieszony PM 10 <sup>h)</sup>	24 godziny	50 <sup>c)</sup>	-	-	-	-	-
	rok kalendarzowy	40 <sup>c)</sup>	-	-	-	-	-
Tlenek węgla	osiem godzin <sup>i)</sup>	10.000 <sup>c), i)</sup>	-	-	-	-	-

c) Poziom dopuszczalny ze względu na ochronę zdrowia ludzi; d) Suma dwutlenku azotu i tlenku azotu w przeliczeniu na dwutlenek azotu; e) Poziom dopuszczalny ze względu na ochronę roślin; f) Suma metalu i jego związków w pyłe zawieszonym PM10; g) Stężenie pyłu o średnicy aerodynamicznej ziaren do 2,5  $\mu\text{m}$  (PM2,5) mierzone metodą wagową z separacją frakcji lub metodami uznanymi za równorzędne; h) Stężenie pyłu o średnicy aerodynamicznej ziaren do 10  $\mu\text{m}$  (PM10) mierzone metodą wagową z separacją frakcji lub metodami uznanymi za równorzędne; i) Maksymalna średnia ośmiogodzinna, spośród średnich kroczących, obliczanych co godzinę z ośmiu średnich jednogodzinnych w ciągu doby. Każdą tak obliczoną średnią ośmiogodzinną przypisuje się dobie, w której się ona kończy; pierwszym okresem obliczeniowym dla każdej doby jest okres od

godziny 1700 dnia poprzedniego do godziny 100 danego dnia; ostatnim okresem obliczeniowym dla każdej doby jest okres od godziny 1600 do 2400 tego dnia czasu środkowoeuropejskiego CET; j) Poziom dopuszczalny dla pyłu zawieszono PM<sub>2,5</sub> do osiągnięcia do dnia 1 stycznia 2015 r. (faza I); k) Poziom dopuszczalny dla pyłu zawieszono PM<sub>2,5</sub> do osiągnięcia do dnia 1 stycznia 2020 r. (faza II).

Czynnikiem o bardziej lokalnym znaczeniu jest niska emisja (głównie SO<sub>2</sub> i pył). Dlatego też bardzo duże znaczenie ma podejmowanie działań mających na celu jej ograniczanie. Jest to możliwe dzięki przechodzeniu coraz większej liczby właścicieli domów prywatnych na ogrzewanie gazowe i olejowe w miejsce poprzednio stosowanego węglowego. Jednocześnie zwrócić uwagę należy na ograniczenie opalania domów wszelkimi odpadkami, wydzielającymi w procesie spalania znaczną ilość substancji toksycznych.

Nie bez znaczenia też pozostaje - emisja komunikacyjna - wzrastająca systematycznie ilość pojazdów samochodowych nabywanych zarówno przez podmioty gospodarcze jak i osoby fizyczne pociąga za sobą wzrost emisji przede wszystkim dwutlenku azotu. Transport samochodowy jest również źródłem zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego tlenkami węgla, węglowodorami i związkami ołowiu. Pojazdy samochodowe w ruchu emitują gazy spalinowe, wytwarzają pyły powstające na skutek ścierania okładzin hamulców oraz opon na nawierzchni drogowej. W wyniku spalania paliwa dostają się do atmosfery zanieczyszczenia gazowe, głównie: dwutlenek węgla, tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory, aldehydy, tlenki siarki. Powstające pyły zawierają związki ołowiu, kadmu, niklu, miedzi, a także wyższe węglowodory aromatyczne. Ilość emitowanych zanieczyszczeń zależy od wielu czynników, między innymi od natężenia i płynności ruchu, konstrukcji silnika i jego stanu technicznego, zastosowania dopalaczy i filtrów, rodzaju paliwa, parametrów technicznych i stanu drogi. Mogą być one źródłem skażenia wód powierzchniowych, gleb, roślinności, jak również człowieka.

Utrzymanie dobrej jakości powietrza a nawet poprawę jego jakości można uzyskać przez ograniczenie szkodliwych dla środowiska technologii, zmniejszenie oddziaływania obszarów niskiej emisji na środowisko naturalne, stworzenie warunków rozwoju dla gazyfikacji gminy (budowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnych, doprowadzenie sieci do miejscowości o zwartej zabudowie), likwidację lub modernizację kotłowni tradycyjnych (zmiana nośnika energii z węgla np. na gaz), poprawę nawierzchni dróg, budowę obwodnic, a przede wszystkim poprzez zwiększenie wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych (energii wiatru, promieniowania słonecznego, energia geotermalna, biogaz).

Wypełniając obowiązek wynikający z art. 89 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2024 poz. 54), Główny Inspektor Ochrony Środowiska wykonał ocenę jakości powietrza za rok 2023 i na jej podstawie dokonał klasyfikacji stref w województwie lubuskim. Ocenie podlegały zanieczyszczenia, dla których w prawie krajowym i w dyrektywach unijnych określono normatywne stężenia w postaci poziomów dopuszczalnych/docelowych/celu długoterminowego w powietrzu, ze względu na ochronę zdrowia ludzi i ochronę roślin. Wyniki oceny zawiera raport: „Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubuskim. Raport wojewódzki za rok 2023”.

Ocena pod kątem ochrony zdrowia ludzi została wykonana na obszarze 3 stref województwa lubuskiego (miasto Gorzów Wielkopolski, miasto Zielona Góra i strefa lubuska) odrębnie dla 12 zanieczyszczeń: dwutlenku siarki (SO<sub>2</sub>), dwutlenku azotu (NO<sub>2</sub>), tlenku węgla (CO), ozonu (O<sub>3</sub>), benzenu (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub>, pyłu zawieszonego PM<sub>2,5</sub> oraz zanieczyszczeń oznaczanych w pyłe zawieszonym PM<sub>10</sub>: benzo(a)pirenu (B(a)P), arsenu (As), kadmu (Cd), niklu (Ni) i ołowiu (Pb). Ocena pod kątem ochrony roślin została wykonana dla strefy lubuskiej odrębnie dla 3 zanieczyszczeń: dwutlenku siarki (SO<sub>2</sub>), tlenków azotu (NO<sub>x</sub>) i ozonu (O<sub>3</sub>).

Ocena jakości powietrza za rok 2023 wykazała poprawę jakości powietrza w województwie lubuskim w porównaniu z rokiem 2022. W roku 2023 na całym obszarze województwa lubuskiego dotrzymany został poziom docelowy benzo(a)pirenu zawartego w pyłe zawieszonym PM<sub>10</sub>, który w latach wcześniejszych był przekraczany.

We wszystkich strefach województwa lubuskiego, podobnie jak w latach wcześniejszych przekroczony został poziom celu długoterminowego ozonu określony pod kątem ochrony zdrowia jaki i w celu ochrony roślin.

Przekroczenie poziomu celu długoterminowego ozonu spowodowane było przede wszystkim warunkami meteorologicznymi sprzyjającymi tworzeniu się ozonu w przyziemnej warstwie atmosfery oraz napływem spoza granic województwa i kraju mas powietrza zanieczyszczonych ozonem.

Poprawa jakości powietrza w roku 2023 jest wypadkową działań na rzecz ochrony powietrza oraz korzystnych warunków meteorologicznych, skutkujących m.in. zmniejszoną emisją zanieczyszczeń z ogrzewania domów i mieszkań w okresie jesienno-zimowym.

## IV. ANALIZA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU

### 1. *Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*

W planie zagospodarowania przestrzennego ustala się przeznaczenie terenu związane z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonym symbolem MNW.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz:

- 1) lokalizacji budynków lub wiat w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 m od dróg;
- 2) nakaz zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 3) nakaz zastosowania dla dachów stromych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy szczególne ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Nie wprowadza się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Dla terenu **MNW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku:
  - a) mieszkalnego do 9 m,
  - b) gospodarczo-garażowego do 5 m;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy dla wiaty do 4 m;
- 10) dla budynku mieszkalnego dach stromy z dopuszczeniem dachu płaskiego w części do 30 % powierzchni całkowitej dachu;
- 11) dla budynku gospodarczo-garażowego lub wiaty dach stromy lub płaski;
- 12) lokalizację miejsc do parkowania, na terenie działki budowlanej, w ilości minimum: 2 miejsca na lokal mieszkalny.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska.

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie MNW:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

- 2) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 135°;
- 4) parametry określone w pkt. 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Nie wprowadza się ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji - obsługę komunikacyjną terenu z dróg znajdujących się poza granicami planu – ul. Borówkowej oraz Obozowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła ciepła lub z instalacji pozyskującej energię cieplną ze źródeł odnawialnych;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- 7) zasilanie w gaz z sieci gazowej;
- 8) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

## 2. *Analiza i ocena wpływu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na środowisko*

Przyjęte ustalenia mogą wpłynąć w znaczący sposób na środowisko tylko w nieznacznym stopniu – w miejscach gdzie nastąpi przekształcenie funkcji terenu. Przekształcone zostaną w części do tej pory tereny zielone – w dużej mierze zadrzewione i zakrzewione.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego uznaje się, że tereny objęte opracowaniem planu muszą być objęte ochroną przed hałasem zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### 3. *Analiza i ocena wpływu na poszczególne komponenty środowiska we wzajemnym powiązaniu*

#### ***Wpływ na wody podziemne i powierzchnię ziemi***

Na obszarze objętym planem nie występują wody powierzchniowe. Natomiast poziom wód podziemnych może ulec zmianie w wyniku wprowadzenia zagospodarowania (na terenach, które podlegać będą przekształceniu).

Nie przewiduje się możliwości emisji zanieczyszczeń do gleby na terenie objętym planem. Nie przewiduje się również możliwości wprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu (zapisy nakazują stosowanie kanalizacji).

Przedmiotowe tereny, które podlegać będą przekształceniu mogą zostać wyrównane i w znaczącym stopniu utwardzone.

Niezbędne do przeprowadzenia przy tego rodzaju inwestycjach prace budowlane, związane m.in. z wykonaniem wykopów, przemieszczeniem pewnej ilości mas ziemnych, wprowadzeniem do profilu glebowego elementów konstrukcyjnych obiektów budowlanych, a także różnego rodzaju materiałów, wpływających na zmianę dotychczasowych właściwości podłoża, stanowiąc będą przyczynę występowania niekorzystnych zjawisk w odniesieniu do powierzchni ziemi oraz lokalnych warunków gruntowych (ale tylko w niewielkim stopniu w zakresie całego planu). Wśród najbardziej istotnych zjawisk, jakie wystąpią w wyniku wprowadzanych zmian, należy wskazać trwałe uszczelnienie powierzchni ziemi oraz usunięcie wierzchniej warstwy gleby – w miejscach, które podlegać będą przekształceniu).

W zakresie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, przy planowaniu i realizacji inwestycji należy mieć na uwadze nakazy, zakazy i ograniczenia związane z ochroną jego zasobów.

### ***Wpływ na powietrze atmosferyczne***

Poziom emisji zanieczyszczeń do powietrza zależy od kilku czynników. Pierwszym z nich jest ruch pojazdów samochodowych. Potencjalna intensyfikacja zagospodarowania nie spowoduje wzrostu ruchu samochodowego, a tym samym wzrostu zanieczyszczeń powietrza pochodzących z tego źródła.

Drugim elementem, który może mieć wpływ na poziom zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego jest sposób zagospodarowania terenu objętego prognozą. Projekt zakłada zabudowę przedmiotowego terenu. W związku z powyższym przewiduje się pojawienia się nowych punktowych emitorów zanieczyszczeń. Istotne znaczenie ma jednak technologia w jakiej będzie dostarczana energia cieplna. Plan nakazuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła ciepła lub z instalacji pozyskującej energię cieplną ze źródeł odnawialnych.

### ***Wpływ na różnorodność biologiczną, świat roślinny i zwierzęcy***

Teren znajdujący się w sąsiedztwie planu jest już przekształcony antropogenicznie. Cechy takie posiada również przedmiotowa działka.

Teren pokryty jest roślinnością ruderalną, jest w dużej mierze zakrzewiony i zadrzewiony. W związku z faktem, iż przedmiotowy teren znajduje się w obrębie obszaru zurbanizowanego przyjmuje się, że rozwój zabudowy i zagospodarowanie nie wpłynie znacząco na ograniczenie bioróżnorodności. Realizacja założeń planu i prace budowlane mogą przyczynić się do zmiany charakteru zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości, ale tylko w zakresie na jaki pozwalają zapisy planu miejscowego.

Na przedmiotowym terenie nie stwierdzono występowania siedlisk zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną i w związku z tym nie dokonano w tym względzie oceny.

### ***Wpływ na klimat lokalny***

Nie przewiduje się zmian klimatycznych o zasięgu ponadlokalnym. Ze względu na aktualne dominujące oddziaływanie utwardzenia terenu i zabudowy na terenach sąsiednich, ewentualne wprowadzenie nowej zabudowy nie powinno wpłynąć znacząco na topoklimat.

Plan przewiduje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Emisja zanieczyszczeń, w tym przede wszystkim tlenków azotu, nie będzie przekraczała obowiązujących wartości odniesienia już na powierzchni pasów jezdni lub przy granicy pasa drogowego.

Czasowy wzrost emisji związany będzie z realizacją inwestycji budowlanych, polegających na realizacji ewentualnych budynków lub innych obiektów budowlanych. Emisje zanieczyszczeń gazowych, związanych z pracą silników maszyn budowlanych oraz zanieczyszczeń pyłowych, powstających w wyniku przemieszczania dużych ilości mas ziemnych i stosowania różnego rodzaju materiałów budowlanych, będą miały charakter punktowy i ograniczony czasowo. Ilość zanieczyszczeń wytwarzanych przez maszyny budowlane będzie stosunkowo niewielka ze względu na ograniczoną powierzchnię, na jakiej będą odbywały się roboty oraz ograniczony czas ich przeprowadzania. Pyły powstające podczas prowadzenia prac budowlanych nie będą miały większego znaczenia w kształtowaniu poziomów emisji dla tych terenów (niewielkie odległości unoszenia powodować będzie czasowy wzrost zapylenia o charakterze lokalnym). Emisja ta będzie zjawiskiem czasowym i nie będzie miała większego znaczenia w długofalowym kształtowaniu jakości powietrza na tym terenie.

### ***Wpływ na krajobraz, zabytki i zasoby naturalne***

Realizacja założeń planu nie będzie miała negatywny wpływ na krajobraz analizowanego terenu. Ze względu na niewielką skalę założeń planistycznych oraz

znaczne oddalenie od obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planu na krajobraz.

Na terenie opracowania nie są zlokalizowane zabytki ani zasoby naturalne w postaci złóż mineralnych, a więc oddziaływanie na ten komponent środowiska nie występuje.

#### 4. *Oddziaływanie ustaleń projektu planu na formy ochrony przyrody*

Nie nastąpi ponieważ na przedmiotowym terenie nie występują żadne formy ochrony przyrody.

### METODY ANALIZY REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU

Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą się odnosić do:

1. oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu,
2. przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ochrony i kształtowania środowiska i ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Ad 1) W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko:

- w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji,
- w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska,
- w przypadku skarg mieszkańców na uciążliwości prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji mpzp i badanie skażenia środowiska powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej.

Ad. 2) W zakresie realizacji przestrzegania ustaleń mpzp powinny być okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji mpzp, wykonywane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej. Częstotliwość okresowych przeglądów powinna być zgodna z przepisami szczególnymi (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

## V. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Projekt planu został opracowany zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Ochrona środowiska w kraju realizowana jest poprzez poszczególne akty prawne - ustawy i rozporządzenia. Głównym aktem prawnym jest ustawa 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. Istotnym dokumentem określającym cele ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym jest Konwencja o Różnorodności Biologicznej sporządzona w Rio de Janeiro z dnia 5 czerwca 1992 roku, wprowadzająca odpowiednie procedury wymagające wykonania oceny oddziaływania na środowisko projektów, które mogą mieć znaczenie dla różnorodności biologicznej. Samo prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenie niniejszej prognozy jest realizacją celów ustanowionych na szczeblach międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Projekt planu realizuje również cel szczebla krajowego ustanowiony w Konstytucji RP. Opracowując projekt planu kierowano się bowiem zasadą zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z art. 5 Konstytucji RP „Rzeczpospolita Polska (...) zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju”. Założenia zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione w projekcie planu m.in. poprzez utrzymanie i wprowadzenie nowych obszarów biologicznie czynnych bez blokady rozwoju inwestycji na przeznaczonych terenach. Wprowadzenie zabudowy lokalnie – w tak niewielkim zakresie nie będzie prowadzić do zubożenia środowiska przyrodniczego. Poprawa jakości życia z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju będzie realizowana poprzez prowadzenie polityki przestrzennej z zachowaniem zasobów i walorów środowiska w stanie zapewniającym trwałe możliwości korzystania z nich przez obecne i przyszłe pokolenia, co gwarantują zapisy szczegółowe planu miejscowego. Do najważniejszych dokumentów zawierających ustalenia w zakresie ochrony środowiska na szczeblu wspólnotowym, mającym znaczenie dla przedmiotowego projektu planu są dokumenty, takie jak: Konwencja o ochronie gatunkowej dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk, Konwencji o różnorodności

biologicznej, Konwencja o ochronie migrujących gatunków dzikich zwierząt, Europejska Konwencja Krajobrazowa, dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie ochrony dzikiego ptactwa ze zmianami; dyrektywa Rady w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Dyrektywy są podstawą prawną utworzenia Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000, której głównym celem jest zachowanie zagrożonych wyginięciem siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt w skali Europy. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach obszarów NATURA 2000, a najbliższy obszar PLB080004 Dolina Środkowej Odry zlokalizowany jest w odległości ponad 1 km od jego granic. Ustalenia projektu planu nie wpływają na ochronę ww. obszaru. Nie wpływają również na ochronę gatunkową roślin i zwierząt. Na uwagę zasługują także: dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko oraz dyrektywa Rady w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko naturalne. Celem dokumentów jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony środowiska i przyczynienie się do uwzględniania aspektów środowiskowych w przygotowaniu i przyjmowaniu planów i programów i oceny wpływu wywieranego przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko. Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dotyczącej projekt planu zapewnienia, że zgodnie z dyrektywą dokonywana jest ocena wpływu na środowisko w przypadku uchwalenia planu mogącego potencjalnie powodować wpływ na środowisko. Ważnym dokumentem krajowym, który należy wymienić, przyjmującym za podstawę działań planistycznych ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa precyzuje istotne czynniki wpływające na proces zrównoważonego rozwoju, którymi są m.in.: stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, warunki i jakość życia mieszkańców, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Podsumowując cele wymienione w niniejszym rozdziale uwzględnia się poprzez wprowadzenie w projekcie uchwały:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:
  - zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
  - nakazu podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 2) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z uwzględnieniem rozwiązań racjonalnych pod kątem wykorzystania zasobów poprzez:
  - wprowadzenie jako generalnej zasady odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej z tymczasowym dopuszczeniem stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - uregulowanie zasad zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła ciepła lub z instalacji pozyskującej energię cieplną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projekt planu uwzględnia również progi tzw. chłonności środowiskowej przy pojemności przestrzennej zależnie od typu środowiska oraz uwzględnia wyniki monitoringu środowiska. Dokumentem o charakterze strategicznym, przenoszącym założenia i cele zawarte w tzw. Ramowej Dyrektywie Wodnej, jest „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”. Plan ten jest narzędziem planistycznym, stanowiącym pewnego rodzaju fundament przy podejmowaniu decyzji wpływających na stan zasobów wodnych oraz zasady gospodarowania wodami w przyszłości. W planie tym ustalono cele środowiskowe dla wód powierzchniowych oraz odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych. Przy ustalaniu celów środowiskowych JCWP brano pod uwagę aktualny stan JCWP w związku z wymaganym zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną warunkiem niepogarszania ich stanu. Analizując wpływ realizacji ustaleń projektu planu na osiągnięcie celów środowiskowych dla JCWP, w granicach której położony jest obszar opracowania, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego oddziaływania w tym zakresie. W projekcie planu wprowadzono zapisy, których docelowa realizacja sprzyjać będzie osiągnięciu wskazanych celów środowiskowych. Są to ustalenia dotyczące: sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dla poszczególnych terenów, powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,

zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej w tym z projektowanej sieci oraz odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

Podsumowując projekt planu zawiera szereg ustaleń gwarantujących lub wpływających na możliwość realizacji ustaleń w zakresie ochrony środowiska, wynikających z treści dokumentów rangi międzynarodowej, szczebla krajowego, wojewódzkiego i gminnego, na równi z rozwiązywaniem problemów społecznych i gospodarczych w dziedzinie urbanistyki i architektury.

## VII. PROGNOZA ZMIAN ŚRODOWISKA W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. *Przyjęte założenia*

Zapisy ustaleń projektu planu przygotowane zostały tak, by w możliwie maksymalnym stopniu ograniczyć negatywne oddziaływanie przyszłych aktywności na stan środowiska naturalnego i zdrowie mieszkańców.

### 2. *Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze*

Teren zurbanizowany będzie miał **umiarkowanie negatywny wpływ na środowisko**. Zakłada się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. Przeznaczenia z tej grupy mogą w niektórych przypadkach powodować zagrożenia dla jakości środowiska, w tym dla czystości wód podziemnych i powierzchniowych, jakości gleb, klimatu akustycznego, jakości powietrza. Uciążliwości i zagrożenia polegają na: ograniczeniu powierzchni biologicznie czynnej, emisji zanieczyszczeń gazowych z terenów komunikacji, zauważalnej emisji hałasu z terenów komunikacji lokalnej, modyfikacji krajobrazu kulturowego i wprowadzenie barier ekologicznych, prawdopodobieństwie zanieczyszczenia wód gruntowych i gruntu wodami opadowymi ze związkami ropopochodnymi pochodzącymi z terenów komunikacji i terenów utwardzonych, zagrożeniu środowiskowym wynikającym z gromadzenia odpadów i oczyszczania ścieków. Ustalenia planu w sposób prawidłowy ograniczają uciążliwości terenów zainwestowania dla środowiska przyrodniczego. Nie prognozuje się znacząco negatywnych oddziaływań na środowisko.

Oddziaływanie planu na środowisko i krajobraz można ocenić w następujący sposób: pod względem charakteru – jako potencjalnie niekorzystne, pod względem intensywności przekształceń – jako zauważalne (ale w bardzo niewielkim stopniu), pod względem bezpośredniości oddziaływania – jako bezpośrednie, pod względem okresu trwania oddziaływania – jako długoterminowe, pod względem częstotliwości oddziaływania – jako stałe i okresowe, pod względem zasięgu przestrzennego – jako miejscowe, pod względem trwałości przekształceń – jako częściowo odwracalne.

### 3. Środowiskowe skutki zaniechania realizacji ustaleń planu

Na przedmiotowych obszarach nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Planowana zmiana ustaleń planistycznych zakłada częściowe przeznaczenie terenów do tej pory nie zabudowanych pod funkcje związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W przypadku odstąpienia od realizacji niniejszego planu zabudowa może zostać zrealizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy co może mieć negatywne skutki dla przestrzeni.

### 4. Oddziaływanie transgraniczne

Ze względu na skalę oraz charakter założeń planistycznych, nie przewiduje się wystąpienia transgranicznego oddziaływania na środowisko.

### 5. Oddziaływanie skumulowane

Nie zakłada się oddziaływania skumulowanego, ze względu na charakter obowiązującego planu i ze względu na charakter planowanych zmian.

## VIII. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ OGRANICZAJĄCYCH NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO ORAZ ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Ustalenia analizowanego planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska i życia człowieka, a koniecznością rozwoju urbanistycznego i społecznego. Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Korzystanie z walorów środowiska przyrodniczego powinno zakładać zachowanie równowagi tak, aby zapobiegać negatywnej antropopresji.

Negatywne oddziaływanie na środowisko, wynikające z realizacji ustaleń dokumentu planistycznego, może zostać wyeliminowane lub zminimalizowane dzięki podjęciu określonych działań. Tam gdzie nie ma możliwości uniknięcia lub wydatnego zmniejszenia negatywnego wpływu na środowisko, należy stosować kompensację przyrodniczą, która pozwoli zrównoważyć utracony potencjał. Zasady te zostały częściowo zaimplementowane do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

natomiast pozostałe zalecenia powinny zostać uwzględnione na dalszych etapach procesu inwestycyjnego. Są to np.:

- 1) bezwzględne przestrzeganie zapisów prawnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poprzez: stosowanie technologii „przyjaznych środowisku” (technologie budowlane i eksploatacyjne),
  - stosowanie źródeł energii cieplnej charakteryzujących się niskim stopniem emisji zanieczyszczeń do atmosfery (np. ciepło systemowe, energia elektryczna, gaz ziemny),
  - stosowanie zieleni izolacyjnej w pobliżu punktowych i liniowych źródeł emisji;
- 3) ograniczenie emisji zanieczyszczeń do wód podziemnych i gleby poprzez:
  - pełne podłączenie obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - sprawny system zagospodarowania wód opadowych i roztopowych,
  - stosowanie technologii „przyjaznych środowisku” (technologie budowlane i eksploatacyjne),
  - montaż instalacji pozwalających na oszczędne gospodarowanie wodą,
  - właściwe izolowanie elementów infrastruktury, mogących emitować zanieczyszczenia do gleby i wód podziemnych,
  - właściwe przygotowanie miejsc postojowych i miejsc składowania odpadów,
  - stosowanie środków technicznych i działań zmierzających do ograniczenia ryzyka infiltracji do wód podziemnych zanieczyszczeń w trakcie prac budowlanych;
- 4) określenie zasad gospodarowania odpadami poprzez:
  - uniemożliwienie niekontrolowanego wyrzucania odpadów poprzez zapewnienie sprawnego systemu ich usuwania i właściwe zagospodarowanie terenów otwartych,
  - stworzenie możliwości dla selektywnej zbiórki odpadów;

6) ochrona powierzchni ziemi i gleb poprzez:

- utrzymanie możliwie maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- ograniczenie zmian geologicznych i morfologicznych do niezbędnego minimum, pozwalającego na właściwe wypełnianie przewidzianych funkcji,
- przeprowadzenie rekultywacji powierzchni terenu po zakończeniu prac inwestycyjnych;

7) minimalizacja niekorzystnego wpływu na różnorodność biologiczną poprzez:

- utrzymanie możliwie maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum, pozwalającego na właściwe wypełnianie przewidzianych funkcji,
- kompensację trwałego pokrycia terenu zabudową, w drodze utworzenia (w granicach własnego terenu) elementów zieleni urządzonej;

8) minimalizacja niekorzystnego wpływu przyszłego zainwestowania na krajobraz poprzez:

- unikanie wprowadzania zabudowy tymczasowej,
- uporządkowanie i poprawa stanu technicznego istniejącej zabudowy, zwłaszcza przywrócenie walorów obiektom proponowanym do objęcia gminną ewidencją zabytków,
- stosowanie wysokich standardów architektonicznych oraz standardów ładu przestrzennego dla nowych form zabudowy i zagospodarowania.

## IX. STRESZCZENIE





Podsumowując niniejszą prognozę można stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmienia dotychczasowe wykorzystanie terenu. Planowane przeznaczenie związane jest z funkcją mieszkalną jednorodziną wolnostojącą. Założenia planistyczne pozwalają na realizację nowego zagospodarowania, ale ich główną ideą jest uporządkowanie zasad zagospodarowania na przedmiotowym terenie.

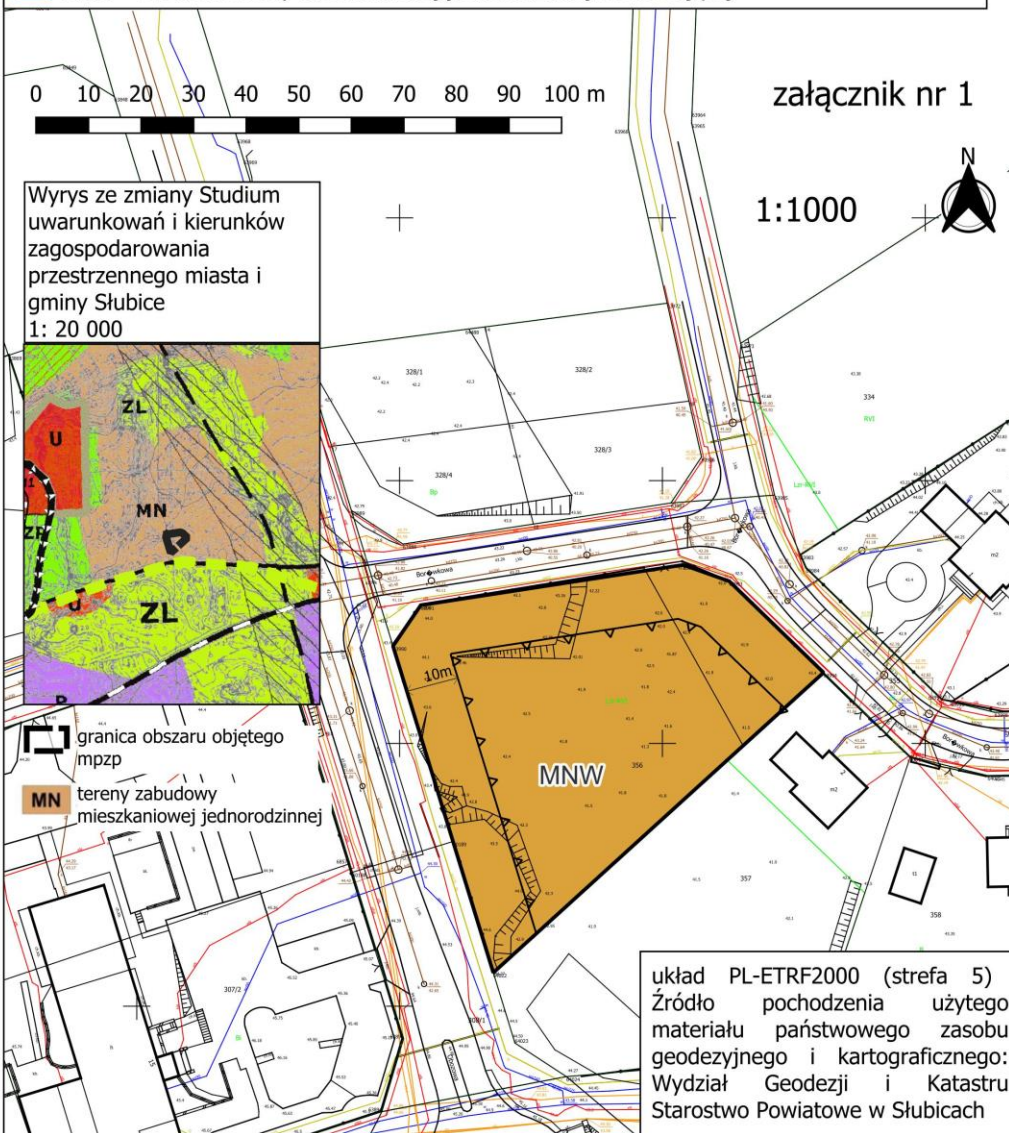
Zmiany, które mogą nastąpić w środowisku nie będą znaczące. Równocześnie skala założeń jest niewielka, a planowane funkcje nie cechują się najwyższym stopniem uciążliwości. Obszar planu znajduje się w obrębie GZWP nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”. Na obszarze objętym planem nie występują cenne elementy przyrodnicze. Najbliższa

powierzchniowa forma ochrony przyrody (Natura 2000) położona jest w odległości około 1 km. Wypełnienie założeń planu, przy zachowaniu podstawowych zasad ochrony środowiska, nie powinno wpłynąć na obniżenie potencjału przyrodniczego w skali ponadlokalnej. Założenia zapisane w planie miejscowym wynikają z polityki prowadzonej przez samorząd terytorialny gminy. Zapisy planu miejscowego nie kolidują z przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska, a rozwiązania dotyczące ochrony środowiska są zgodne z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym dotyczącym terenu. Ponadto zastosowanie wytycznych określonych w niniejszej prognozie pozwoli na ograniczenie ewentualnego negatywnego wpływu na środowisko.

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części ul. Obozowej, Gmina Słubice

## Legenda:

-  granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej



Ryc. 4. Rysunek planu miejscowego

Źródło: opracowanie własne

Dokumentacja zdjęciowa:

















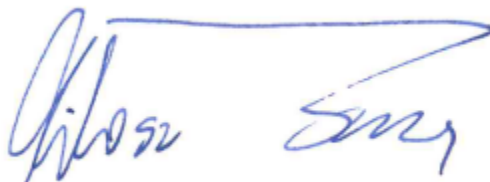


Słubice, 14.04.2025 r.

## OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Oświadczam, że jako autor Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



Miłosz Sura