

# WÓJT GMINY SŁUBICE

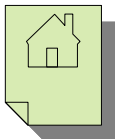


## **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **GMINY SŁUBICE**

#### **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Słubice  
z dnia .....



**BUDOWLANE i URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE**

mgr inż. **ALICJA PEJTA-JAWORSKA**

*opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska*

---

09-402 Płock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93

kom. 504766500

e-mail: [apjaworska@wp.pl](mailto:apjaworska@wp.pl)

NIP 774-113-13-19

**Temat:** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Słubice

**Nazwa opracowania:** Kierunki zagospodarowania przestrzennego

**Zleceniodawca:** Gmina Słubice

**Projektant studium:**

mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska - uprawnienia urbanistyczne nr 1500

**Data:** czerwiec 2018r.

## SPIS TREŚCI

Wstęp .....	4
Uwarunkowania inspirujące rozwój .....	5
Uwarunkowania ograniczające rozwój .....	6
Identyfikacja problemów .....	6
Cele rozwoju Gminy .....	7
I.    Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy .....	9
II.   Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów ..	12
1. zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych .....	13
2. Kształtowanie układów osadniczych .....	15
3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	18
4. Obszary wyłączone spod zabudowy .....	19
III.  Obszary oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego .....	19
1. Prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu .....	19
2. Kierunki użytkowania zasobów przyrodniczych .....	21
3. Ochrona krajobrazu kulturowego .....	25
IV.   Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków .....	26
V.    Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	29
1. Komunikacja .....	29
2. Infrastruktura techniczna .....	31
VI.   Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	34
VII.  Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	35
VIII. Obszary wymagające sporządzenia MPZP .....	35
IX.   Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ..	37
X.    Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego i osuwania się mas ziemnych ..	38
XI.   Obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny .....	39
XII.  Obszary wymagające rehabilitacji lub rekultywacji .....	39
XIII. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	39
XIV.  Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w Studium .....	40

## WSTĘP

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Słubice podjęła Uchwałę Nr IX.55.2015 z dnia 8 września 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, które jest zmianą obowiązującego dokumentu zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/75/99 Rady Gminy Słubice z dnia 30 listopada 1999r.

Dokument Studium jest podstawą koordynacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powinien być także podstawą koordynacji wszystkich decyzji i przedsięwzięć realizacyjnych samorządu w zakresie gospodarki przestrzennej gminy. W Studium uwzględniono zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz zadania strategiczne zawarte w obowiązującym Studium i „Programie ochrony środowiska dla gminy Słubice na lata 2014-2017 z perspektywą do roku 2021”.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

W studium określa się między innymi:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym kulturowego,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych i innych wymagań,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

Studium odgrywa rolę w kształtowaniu struktury funkcjonalno - przestrzennej jako środek informacji o możliwościach i ograniczeniach w odniesieniu do poszczególnych obszarów.

W sporządzonym dokumencie rozkład przestrzenny istniejącego i potencjalnego zagospodarowania pozostaje niezmienny w stosunku do obowiązującego Studium.

Zmiany ograniczają się głównie do określenia na nowo zasad zagospodarowania na terenach wyznaczonych do rozwoju zabudowy w obowiązującym dokumencie i dotyczą:

- terenów wielofunkcyjnych związanych z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem we wsi Zyck Polski, Piotrkówek, Leonów, Wiączemin Polski stanowiących uzupełnienie funkcji określonych w obowiązującym dokumencie,
- terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej we wsi Potok Biały stanowiących zmianę funkcji określonych w obowiązującym dokumencie.

W zakresie określenia nowych przestrzeni do urbanizacji zmiany ograniczają się do

terenów posiadających decyzje administracyjne o warunkach zabudowy i zgłoszonych we wnioskach mieszkańców. Dotyczą głównie terenów położonych w miejscowości gminnej oraz w południowej części gminy i kierunków zagospodarowania dla:

- terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej we wsiach Słubice, Grzybów, Grabowiec,
- terenów sportu, rekreacji i turystyki w Wiączemnie Polskim i Świniarach,
- terenów predysponowanych do eksploatacji surowców naturalnych we wsiach Łaziska, Juliszew, Wymyśle Polskie, Grabowiec.

Ustalenia dokumentu adaptują wyznaczone w obowiązującym studium gminy tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej, tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania funkcji produkcyjno-składowej, tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej, tereny potencjalnego rozwoju działalności usługowej i gospodarczej, tereny potencjalnego rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej, tereny potencjalnego rozwoju funkcji produkcyjno-składowej i mieszkaniowej we wsiach Słubice, Juliszew, Wymyśle Polskie, Alfonsów, Piotrkówek, Grabowiec.

Poniżej przedstawiono miejscowe uwarunkowania, które zdefiniowano w trakcie sporządzania diagnozy stanu gminy, w podziale na stanowiące szansę rozwoju i zagrożenie rozwoju.

## **UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ**

- Zintegrowane walory przyrodniczo - krajobrazowe i kulturowe reprezentowane m.in. przez tereny objęte prawną formą ochrony przyrody: rezerwy przyrody, Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, część OSO „Dolina Środkowej Wisły” i SOO „Kampinowska Dolina Wisły” w ramach sieci Natura 2000, które wchodzi w skład ponadregionalnego systemu ekologicznego. Czynniki te, wraz z lasami o stosunkowo wysokiej odporności na antropopresję i dobrymi warunkami mikroklimatycznymi, korzystnie oddziałują na środowisko, tworząc zaplecze ekologiczne, rekreacyjne, turystyczne.
- Korzystne położenie gminy - bliskość aglomeracji miejskich Płocka i Warszawy. Most przez Wisłę w Wyszogrodzie i w Płocku oraz modernizacja stanowiącej najkrótsze połączenie między przeprawami drogi wojewódzkiej Nr 575 powodują zwiększenie atrakcyjności gminy i stwarzają możliwość rozwoju funkcji gospodarczych.
- Korzystna struktura gospodarki - 96% podmiotów gospodarczych to sektor prywatny. Wzrost liczby podmiotów gospodarczych o 25% w stosunku do 2006r.
- Wskaźnik bezrobocia mieści się poniżej średniej w powiecie i wojewódzkiej, ludność posiada inicjatywę i wykazuje się przedsiębiorczością
- Możliwość uzupełniania źródeł dochodów gospodarstw rolnych wskutek przydatności terenów dla rozwoju turystyki (szczególnie w północnej części gminy), eksploatacji złóż kopalin pospolitych (zasobne warstwy geologiczne) oraz w ramach wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich,
- Korzystne warunki środowiskowe w zakresie czystości gleb sprzyjają ekologizacji rolnictwa i rozwojowi rolnictwa integrowanego; mimo niezbyt wysokiego wskaźnika jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gmina Słubice posiada spory potencjał rolnictwa, ważną pozycją w strukturze upraw jest ogrodnictwo i sadownictwo,
- Korzystna sytuacja gminy w zakresie wyposażenia w zbiorcze systemy

infrastruktury technicznej, kształtująca się na poziomie powyżej średniej w regionie:

- dobrze rozwinięta sieć wodociągowa (wskaźnik zwodociągowania ok. 87 %)
- uporządkowana gospodarka ściekowa (wskaźnik skanalizowania ok. 20%) - istniejąca oczyszczalnia ścieków w Słubicach posiada rezerwy, ale wymaga modernizacji,
- wdrażanie selektywnej zbiórki odpadów.
- Sukcesywny rozwój bazy turystyczno-wypoczynkowej, będący atutem przy wykorzystaniu rekreacyjnych walorów środowiska przyrodniczego.
- Korzystny dla rozwoju układ komunikacyjny (sukcesywna poprawa stanu technicznego dróg – ok. 60 % dróg gminnych posiada nawierzchnię utwardzoną) zarówno w relacjach i powiązaniach wewnętrznych obszaru gminy z jej ośrodkiem administracyjno - usługowym i gospodarczym jakim jest wieś Słubice, jak i w powiązaniu z obszarami sąsiednimi w skali regionalnej.
- Dostępność do linii elektroenergetycznych 110 kV, co umożliwia powstanie inwestycji o zapotrzebowaniu mocy powyżej 1 MW.
- Wzrost zasobów mieszkaniowych (o 8%) i przeciętnej powierzchni mieszkania (o ok. 7,5%) w analizowanych latach.
- Wskaźniki dochodów budżetu gminy i wydatków na 1 mieszkańca kształtują się na poziomie wyższym niż wskaźniki dla powiatu i dla województwa i uległy znaczącemu wzrostowi o ok. 76% (dochody) i 60% (wydatki) w stosunku do roku 2009.
- Dobrze rozwinięta baza oświatowa,
- Aktywność planistyczna gminy – na terenie gminy obowiązuje 15 planów miejscowych – co skutkuje ofertą prawnie przygotowanych terenów do zainwestowania.
- Wykształcone ośrodki osadnicze na terenie gminy: Słubice, Juliszew, Piotrkówek, które pełnią rolę wsi wielofunkcyjnych skupiających usługi, mieszkalnictwo, działalność gospodarczą, rekreację; zaawansowane procesy urbanizacyjne, wysoki stopień koncentracji ludności i działalności gospodarczej:
  - największa liczba ludności: Słubice, Piotrkówek, Grzybów, Juliszew,
  - największa ilość zarejestrowanych podmiotów gospodarczych: Słubice, Łaziska, Piotrkówek,
  - największy ruch inwestycyjny: Słubice, Łaziska, Alfonsów, Piotrkówek, Juliszew.

## **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ**

- Położenie północnej części gminy w ekologicznym systemie obszarów chronionych, co powoduje konieczność harmonijnego rozwoju społeczno - gospodarczego w powiązaniu z wartościami przyrodniczymi, wymusza likwidację działalności uciążliwych.
- Mało korzystny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (użytki rolne o najwyższych walorach agroekologicznych I-III stanowią 22%), użytki rolne klasy bonitacyjnej V i VI stanowią ok. 44 % powierzchni gruntów,
- Niski potencjał rolnictwa i poziom rozwoju rolnictwa, niekorzystna struktura agrarna gospodarstw rolnych - dominują gospodarstwa o powierzchni 1-5ha (ok. 37,9%) i 5-10ha (ok. 37%), średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie ok. 8,5ha.
- Niekorzystne uwarunkowania demograficzne - na przestrzeni lat 2006-2016 wystąpił spadek liczby ludności ok. 1,3%, wskaźnik przyrostu naturalnego i

saldo migracji charakteryzują wartości ujemne.

- Niekorzystna sytuacja demograficzna w zakresie struktury wiekowej ludności – wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym (o ok. 10% w stosunku do 2006r.), spadek udziału ludności w wieku produkcyjnym (ok. 23%), wysoki wskaźnik obciążenia ekonomicznego.
- Niski poziom życia, wzrost wydatków na pomoc społeczną.
- Nie w pełni wykorzystane walory środowiska przyrodniczego gminy, niski poziom zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, słabo rozwinięta obsługa ruchu turystycznego – baza rekreacyjno-sportowa, noclegowa i gastronomiczna,
- Mało korzystna struktura budżetu gminy - niski udział dochodów własnych w budżecie gminy – na poziomie 25% i niezbyt wysoki poziom wydatków majątkowych inwestycyjnych 3,5-12% (w zależności od lat). W 2016 roku wydatki bieżące stanowiły 96% wydatków z budżetu.
- Elementy infrastruktury tworzące korytarze infrastruktury, co stanowi przestrzenne ograniczenia zagospodarowania, a także stwarza możliwość nadzwyczajnych zagrożeń środowiska:
  - linie elektroenergetyczne NN 220kV i WN 110 kV ze strefami ochronnymi,
  - rurociągi produktów naftowych ze strefami bezpieczeństwa.

## **IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW**

- Konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego: Nadwiślański obszar chronionego krajobrazu, rezerwaty, obszary NATURA 2000, przy jednoczesnej presji urbanizacyjnej – tereny gminy atrakcyjne dla wypoczynku i rekreacji stają się stymulatorem rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Konieczność zachowania zasobów kulturowych i walorów krajobrazowych (kompleksy leśne stanowią ok. 14% powierzchni gminy) przy jednoczesnym zagrożeniu wynikającym z przekształceń struktury funkcjonalno -przestrzennej wsi, małej wartości użytkowej i technicznej wielu obiektów oraz braku środków na ich rewitalizację.
- Niekorzystne procesy demograficzne, zagrożenie starzeniem, niski poziom wykształcenia ludności.
- Rozproszone osadnictwo wiejskie absorbujące nadmiernie elementy wyposażenia infrastrukturalnego.
- Bariera infrastrukturalna – brak systemów kanalizacji i utylizacji ścieków we wsiach zurbanizowanych Juliszew, Grabowiec,
- Duża zmienność struktury budżetu gminy w zakresie dochodów bieżących i wydatków majątkowych.
- Niedostatecznie rozwinięta baza turystyczno-wypoczynkowa, co jest hamulcem wykorzystania rekreacyjnych walorów środowiska przyrodniczego.
- Konieczność tworzenia warunków dla rozwoju i restrukturyzacji rolnictwa, wielofunkcyjnego rozwoju wsi i alternatywnych źródeł zatrudnienia.
- Zbyt powolny proces przekształceń funkcjonalnych, w kierunku pożądaných funkcji - szczególnie północne tereny gminy

## **CELE ROZWOJU GMINY SŁUBICE**

Uwzględniając zasady określone w Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju /KPZK/, ustalenia Strategii rozwoju województwa i Planu zagospodarowania przestrzennego województwa /PZPW/ stwierdzono co następuje:

- w KPZK gmina Słubice została określona w obszarach wymagających restrukturyzacji i rozwoju nowych funkcji – celem polityki przestrzennej jest wspomaganie obszarów o najniższym poziomie dostępu do dóbr i usług warunkujących możliwości rozwojowe,

- w Strategii rozwoju województwa mazowieckiego gmina usytuowana jest w płocko-ciechanowskim obszarze strategicznej interwencji, dla którego główne kierunki działań to poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru, rozwój specjalizacji przemysłowej obszaru dla obszarów wiejskich przez wzmacnianie potencjału rozwojowego i absorpcyjnego), wykorzystanie potencjału energetyki odnawialnej, wsparcie programów rewitalizacyjnych,

- w PZPW Mazowieckiego gmina znalazła się w strefie polityki kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska jako jednostka o dużej predyspozycji do kształtowania powiązań przyrodniczych oraz w strefie polityki wzrostu atrakcyjności turystycznej w oparciu o preferowane formy turystyki: wypoczynkową, przyrodniczą, zdrowotną.

W toku prac nad formułowaniem polityki przestrzennej gminy, w wyniku identyfikacji problemów i uwarunkowań, określono cele rozwoju gminy oraz ogólne sposoby działania prowadzące do ich osiągnięcia.

Cele rozwoju gminy sformułowano w oparciu o potrzeby i aspiracje mieszkańców oraz zawarte w „Programie ochrony środowiska dla gminy Słubice na lata 2014-2017 z perspektywą do roku 2021”.

Przedmiotem "Studium" jest określenie polityki przestrzennej gminy, tj. między innymi wskazanie tych obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia określonych funkcji - ustalonych m.in. w dokumentach strategicznych.

Rozwój gminy powinien polegać na możliwie pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowaniu terenów gminy. Naczelnym celem ukształtowania ładu zintegrowanego jest harmonizacja i równoważenie przemian strukturalnych prowadzących do stopniowej eliminacji dysproporcji oraz kształtowania układów minimalizujących konflikty funkcjonalne, co zapewnia coraz wyższą jakość środowiska i życia oraz efektywność gospodarowania.

W oparciu o wnioski wynikające z uwarunkowań rozwoju gminy, „Program ochrony środowiska dla gminy Słubice na lata 2014-2017 z perspektywą do roku 2021”, a także kontynuując cele określone w obowiązującym Studium przyjęto jako cel główny:

**osiągnięcie wszechstronnego rozwoju, szczególnie w aspekcie jakościowym,  
przy zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą,  
a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.**

Zdefiniowane cele strategiczne obejmują:

- restrukturyzacja terenów rolnych, tworzenie efektywnej struktury agrarnej, maksymalne przetwarzanie produktów rolnych na miejscu - rozwój małych i średnich przedsiębiorstw związanych z obsługą rolnictwa i przetwórstwem, wielofunkcyjny rozwój wybranych wsi: Słubice, Piotrkówek, Juliszew,
- aktywizacja rozwoju funkcji rekreacyjno - turystycznych gminy, kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej w nawiązaniu do systemu ekologicznego,



- rozwój systemów infrastruktury technicznej i sfery infrastruktury społecznej; poprawa warunków życia mieszkańców, porządkowanie struktury przestrzennej gminy decydujących o warunkach zamieszkania, pracy, obsługi i wypoczynku, oraz nadrzędny cel programu ochrony środowiska:
- osiągnięcie trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz poprawa atrakcyjności gminy poprzez działania społeczne i inwestycyjne w zakresie ochrony środowiska

Priorytety ekologiczne obejmują:

- OPTYMALIZACJA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ;
- OCHRONA POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO;
- OCHRONA POWIERZCHNI ZIEMI;
- OCHRONA PRZED HAŁASEM I PROMIENIOWANIEM ELEKTROMAGNETYCZNYM;
- OCHRONA RÓŻNORODNOŚCI BIOLOGICZNEJ I KRAJOBRAZU
- EDUKACJA EKOLOGICZNA
- ROZWÓJ ENERGETYKI ODNAWIALNEJ

Powyższe cele wpisują się w cele określone w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego:

\* poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego

- polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich,
- porządkowanie i restrukturyzacja funkcjonalna,
- polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska,
- zintegrowana polityka ochrony dziedzictwa kulturowego
- polityka wzrostu atrakcyjności turystycznej,

\* poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki,

- polityka poprawy struktury przestrzennej i funkcjonalnej,
- polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich,
- polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska,
- zintegrowana polityka ochrony dziedzictwa kulturowego,
- polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

## **I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY**

Według Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego gmina Słubice położona jest:

- w obszarze problemowym – funkcjonalnym o najniższym poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego i o najniższym dostępie do dóbr i usług – Obszar Płocki,
- w obszarze problemowym – funkcjonalnym występowania szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych - Dolina Środkowej Wisły,

- w obszarze funkcjonalnym:

- Obszary kształtowania potencjału rozwojowego: cenne przyrodniczo,

ochrony krajobrazów kulturowych, ochrony i kształtowania zasobów wodnych,

- Wiejskie obszary funkcjonalne: uczestniczące w procesach rozwojowych.

Zasady zagospodarowania przestrzennego w obszarze problemowym są m.in. następujące:

- zwiększanie spójności poprzez poprawę połączeń komunikacyjnych z Warszawą, systemem autostrad i dróg ekspresowych,
- przeprowadzenie waloryzacji przyrodniczej i krajobrazowej Mazowsza umożliwiającej wskazanie obszarów niezbędnych dla zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej, przyrodniczych obszarów prawnie chronionych.

Według Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego dla **obszarów o najniższym poziomie rozwoju społeczno- gospodarczego i o najniższym dostępie do dóbr i usług** zasady zagospodarowania przestrzennego powinny być ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia poprzez:

- rozwój istniejących miast, głównie o znaczeniu ponadlokalnym poprzez wspomaganie funkcji miejskich (w tym gospodarczych, stanowiących bazę ekonomiczną miast), które zapewniają nie tylko obsługę danego obszaru w podstawowe usługi publiczne, ale także oferują nowe miejsca pracy;
- koncentrację struktur zurbanizowanych w oparciu o lokalne centra osadnicze z wykształconym poziomem usług podstawowych i występowaniem wykształconych przestrzeni publicznych;
- przełamywanie barier i ograniczeń rozwoju wynikających ze słabych zewnętrznych i wewnętrznych powiązań komunikacyjnych obszaru;
- rozwój infrastruktury usługowej, głównie z zakresu: edukacji (opieka przedszkolna, dostosowywanie usług edukacji do istniejącego zapotrzebowania ze strony przemysłu), ochrony zdrowia oraz stacjonarnej opieki długoterminowej i paliatywnej;
- wielofunkcyjne wykorzystanie szans i możliwości tkwiących w zasobach i walorach zagospodarowania przestrzennego: wykorzystanie wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego, rozwój turystyki, wykorzystanie pasm przyrodniczo-kulturowych dla rozwoju turystyki;
- rozwój wykształconych gałęzi przemysłu w oparciu o endogeniczne czynniki rozwój z wykorzystaniem innowacyjnych technologii;
- tworzenie pozarolniczych miejsc pracy poprzez rozwój przedsiębiorczości,
- zwiększanie atrakcyjności inwestycyjnej poprzez kompleksowe przygotowanie terenów pod działalność gospodarczą;
- rozwój infrastruktury ICT, w tym: sieci szerokopasmowego internetu oraz eusług; rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej (głównie: elektroenergetyczne i wodno-kanalizacyjnej);
- sukcesywną sanitację terenów o rozproszonej zabudowie: budowie przydomowych oczyszczalni ścieków, wywozie nieczystości do oczyszczalni zbiorczych, tworzeniu systemu zbiórki odpadów stałych;

- podnoszenie poziomu produkcji rolnej przez rozwój jej specjalizacji oraz wdrażaniu ekologicznych form produkcji;
- ochronę najcenniejszych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed jej nierolniczym zainwestowaniem.

Realizacja celów rozwoju Gminy Słubice wiąże się z przekształceniem jakościowym i ilościowym istniejącego zagospodarowania. Określając kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględniono też bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów ograniczają się głównie do restrukturyzacji funkcjonalnej istniejących i określonych obowiązującym Studium terenów zabudowy zagrodowej i terenów potencjalnej lokalizacji zabudowy rekreacyjnej i turystycznej w kierunku rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz określeniu terenów wielofunkcyjnych związanych głównie funkcją rekreacyjną, mieszkalnictwem i wypoczynkiem. Nowe tereny do urbanizacji usytuowane są w znaczącej większości na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych. Jako generalny kierunek rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy powinny też wynikać z audytu krajobrazowego, w tym uwzględniać zawarte w nim rekomendacje i wnioski. Dotychczas jednak nie sporządzono audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego.

Dla realizacji celów rozwoju gminy przy występujących określonych uwarunkowaniach tego rozwoju wyodrębniono następujące obszary działań o zróżnicowanych politykach przestrzennych:

#### 1. Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych

dotyczy zasobów przyrody głównie skupionych w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Najcenniejszą część obszarów chronionych ze względów przyrodniczych i krajobrazowych stanowi dolina Wisły wraz z kompleksami lasów. W skład tej strefy wchodzi część Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków „Dolina Środkowej Wisły” i Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk „Kampinowska Dolina Wisły”, cenne siedliska stanowią starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, zbiorowiska łąkowe (użytki zielone spełniające rolę układów wentylacyjnych i zachowania właściwych stosunków wodnych), zadrzewienia wierzbowe, topolowe i olszowe, łągi jesionowo-olszowe, łągi wierzbowe, obszary objęte ochroną prawną (użytki ekologiczne), kompleksy lasów (nasadzenia sosny, zadrzewienia o charakterze grądu), tereny rolne.

Dolina Wisły klasyfikowana jest jako korytarz ekologiczny o znaczeniu kontynentalnym – jest to element krajobrazu stanowiący zespół siedlisk łączący płaty naturalnych i przekształconych siedlisk niezabudowanych lub zabudowanych w niewielkim stopniu. Na terenie gminy Słubice, w ramach tego korytarza funkcjonuje północna część strefy Obszaru Chronionego Krajobrazu, ograniczona do międzywala (starorzecza Wisły - struktury pasmowe o korzystnych warunkach dla migracji gatunków stanowiących powiązania obszarów węzłowych systemu przyrodniczego).

Jest to rejon charakteryzujący się wysokimi walorami środowiska przyrodniczego, tworzący system powiązań przyrodniczych, warunkujący właściwe przewietrzanie terenu, utrzymujący stałą retencję wód wskazany do pozostawienia w stanie najbardziej zbliżonym do naturalnego, a zagospodarowanie powinno mieć charakter ekstensywny.

Kierunki działań w strefie podporządkowane są obowiązującym przepisom odrębnym (w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Rozporządzenie MOŚLiZN dotyczące rezerwatów), które regulują zasady ochrony przyrody i udostępniania terenu dla różnych działalności człowieka.

W obszarach tych obowiązuje zrównoważenie ekspansji gospodarczej i urbanistycznej ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi.

## 2. Kształtowanie układów osadniczych

Kierunki zagospodarowania obejmują tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania szczególnie w granicach wsi wielofunkcyjnych Słubice, Grabowiec, Juliszew, Wymyśle Polskie. Jest to wydzielona przestrzeń przeznaczona do urbanizacji, dla której określono zasady jej podziału na tereny wielofunkcyjne, niekolizyjne oraz warunki użytkowania tych obszarów. Określenie zasad zagospodarowania ma na celu uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, a także zapobieżenie niekontrolowanym procesom rozprzestrzeniania się osadnictwa. Rozwiązywanie problemów rozwojowych powinno się odbywać przede wszystkim poprzez odpowiednie wykorzystanie terenów w granicach zurbanizowanych, tworzenie większej zwartości przestrzennej struktury miejscowości. Pozwoli to na zbliżenie dopełniających się funkcji, skrócenie powiązań komunikacyjnych, oszczędniejsze gospodarowanie terenem.

Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z rolą miejscowości Słubice jako ośrodka obsługi o charakterze lokalnym (gminnym) oraz z miejscowościami:

- Grabowiec, Juliszew, Wymyśle Polskie koncentrującymi działalność mieszkaniową, usługową, produkcyjną,
- Piotrkówek, Zyck Polski, Wiączemin polski koncentrującymi działalność wielofunkcyjną związaną z rekreacją, mieszkalnictwem, wypoczynkiem.

Priorytetem jest porządkowanie układów urbanistycznych poprzez racjonalne kształtowanie sieci drogowej i ulicznej szczególnie na terenach MN, USM.

Do aktywnego wdrażania koncepcji wsi wielofunkcyjnej predysponowane są Słubice, Juliszew i Piotrkówek. W tej strefie uznano funkcje osadnicze za priorytetowe.

Zagospodarowanie zabezpieczające rozwój układów osadniczych, przy uwzględnieniu wymogów przepisów szczególnych dotyczących obszarów i obiektów podlegających ochronie, obejmuje:

- określenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej, produkcyjno-składowej i usługowej. Celem działań w tym obszarze jest intensyfikacja procesów przekształceniowych, porządkowanie struktury przestrzennej jednostek osadniczych, restrukturyzacja funkcjonalna oraz rozwój procesów inwestycyjnych związanych głównie z kształtującymi się wielofunkcyjnymi

ośrodkami: Słubice, Juliszew, Piotrkówek,

- rewaloryzację i promocję historycznej struktury przestrzennej gminy. Celem działań powinno być uzyskanie zintegrowanej z walorami przyrodniczymi jakości środowiska kulturowego.
- określenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej /MN/, usługowo-mieszkaniowej /UM/, produkcyjno-składowej i usługowej /PU/, terenów wielofunkcyjnych związanych z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem /USM/ skupionych głównie we wsiach: Słubice, Juliszew, Wymyśle Polskie, Alfonsów, Gzybów, Grabowiec.
- dopuszczenie restrukturyzacji funkcjonalnej na terenach o dominującej funkcji zagrodowej określonych w obowiązującym Studium poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji związanych z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem w miejscowościach Wiączemin Polski, Piotrkówek, Zyck Polski.

### 3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Obejmują tereny rolne gminy Słubice i związaną z nimi zabudowę zagrodową skupioną wzdłuż układów komunikacyjnych /RM/ i rozproszoną. Funkcja rolnicza związana z gruntami o dużych walorach przyrodniczych występującymi w zwartych kompleksach na w miarę rozległych przestrzeniach wskazana dla intensywnej produkcji rolnej, skupiona jest w południowej części gminy w obrębach Łaziska, Słubice, Grzybów, Jamno i północnej (Wiączemin Polski, Nowosiadło, Sady, Piotrkówek). Grunty te są korzystne dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na intensywne sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka rolna oraz komasacja areałów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi.

Zagospodarowanie zabezpieczające rozwój strefy określono w ramach:

- terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej /RM/ wzdłuż układów komunikacyjnych,
- rolniczej przestrzeni produkcyjnej (tereny rolne z rozproszoną zabudową zagrodową) w ramach której wyróżniono: kompleksy gleb o dużych walorach agroekologicznych, tereny rolne pozostałe, użytki zielone,
- obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (Grzybów)
- obszarów eksploatacji surowców naturalnych (Juliszew, Wymyśle Polskie, Studzieniec, Łaziska, Grabowiec).

## **II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

Niniejsze "Studium" ustala preferencje dla wiodących funkcji i zasad zagospodarowania terenów w poszczególnych obszarach gminy.

Określając kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę uwarunkowania wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych i prognoz demograficznych:

- prognozowany wzrost liczby mieszkańców do 2030 r. o 2,4% (zgodnie z prognozą dla obszarów wiejskich powiatu),
- postępujący wzrost ilości podmiotów gospodarczych gminie,
- wielkość obrotu nieruchomościami – rocznie ok. 20 działek potencjalnie budowlanych (do 0,5ha) z możliwością zabudowy znajduje nowych nabywców,
- ruch inwestycyjny w gminie – ok. 25 prawomocnych decyzji i wypisów z planu miejscowego rocznie dot. lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej (3ha),
- popyt na tereny mieszkaniowe wynikający z alokacji zasobów mieszkaniowych w pobliskich miastach oraz rekreacji pobytowej - realizowana zabudowa mieszkaniowa dotyczy zabudowy letniskowej i tzw. „drugich domów mieszkalnych”,
- nie przekroczenie chłonności środowiska - z analizy chłonności turystycznej w granicach gminy wynika, że ze środowiska na jej obszarze może korzystać ok. 1700 –20200 osób,
- zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej w perspektywie 30 lat ok. 72ha (działki 1200m<sup>2</sup>) na tereny zabudowy usługowej ok. 12ha (działki 2000m<sup>2</sup>).

Określono zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej w perspektywie 30 lat na ok. 90 ha (w obowiązującym studium tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej zajmują 52 ha).

W stosunku do obowiązującego Studium wyznaczono dodatkowo tereny o powierzchni:

- 27 ha o dominującej funkcji mieszkaniowej,
- 5 ha terenów wielofunkcyjnych związanych z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem,

usytuowane w znaczącej większości na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych.

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ok. 90ha) z sumą powierzchni wynikającej z chłonności powierzchni określonej w obowiązującym Studium i planach (52ha) można przewidywać lokalizację nowej zabudow.

Określając kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów przyjęto jako zasadę kontynuację cech istniejącego zagospodarowania w zakresie funkcji, parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i dominujące działania przedstawiono poniżej:

### **1. Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych**

Dotyczy obszarów:

- tereny kompleksów leśnych,
- tereny rzek, kanałów, cieków wraz z terenami przyległymi, tereny podmokłe i użytki zielone, na których wyklucza się zainwestowanie,
- tereny rozproszonego osadnictwa rolniczego gdzie dominują działania porządkowania, przekształceń, likwidacji funkcji uciążliwych.

Przekształcenia w tych obszarach podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych

systemu (lasy, zieleń nieurządzona, zadrzewienia, użytki zielone, doliny rzek, kanałów i cieków) ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk i gatunków chronionych (starorzecza, lasy łęgowe, łąki),

- czynną ochronę ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych, utrzymanie lasów ochronnych,
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie czystości rzek, cieków),
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze chronionego krajobrazu,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe,
- rozwijanie na obszarze krajobrazu chronionego działalności gospodarczej i życia społecznego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju - poszczególne rodzaje działalności gospodarczej powinny być nieuciążliwe dla przyrody oraz zharmonizowane ze środowiskiem kulturowym i krajobrazem.
- utrzymanie i odbudowa obiektów wodnych służących do retencjonowania wody m.in.: zastawki na ciekach (Kanał Suchodolski, Dobrzykowski, Kozikowski).
- rozwój funkcji osadniczej ograniczono do terenów sportu, rekreacji turystyki w nowych lokalizacjach /US/ w miejscowościach Wiączemin Polski, Świniary oraz w ramach przekształceń na terenach adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej,
- na terenach rolnych dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie siedlisk istniejących w formie zabudowy rozproszonej oraz nowych siedlisk rolniczych związanych z gospodarstwem rolnym o powierzchni powyżej średniej powierzchni gospodarstwa w gminie,
- rozwijanie działalności gospodarczej i życia społecznego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju - poszczególne rodzaje działalności gospodarczej powinny być nieuciążliwe dla przyrody oraz zharmonizowane ze środowiskiem kulturowym i krajobrazem.
- zakaz lokalizowania antropogenicznych dominant w krajobrazie.

Wprowadzanie funkcji osadniczych pod warunkiem ich zrównoważenia ze środowiskiem przyrodniczym i istniejącymi strukturami przestrzennymi.

Ze względu na położenie w obszarze o walorach przyrodniczo - krajobrazowych zalecana jest zabudowa ekstensywna, stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migracje gatunków. Konieczne jest też wyposażenie terenów w systemy utylizacji ścieków oraz wykorzystanie paliw i technologii ekologicznych w gospodarce cieplnej. Obowiązują ograniczenia w lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi m.in.:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- zachowanie odległości obiektów budowlanych od linii brzegowej rzek, kanałów i zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi i wskazaniem określonymi na rysunku Studium – dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych w przypadku

zatwierdzenia procedowanej obecnie zmiany rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w/s Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- ochrona zadrzewień śródpolnych i kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.

Na terenie obszarów objętych ochroną należy:

- dostosować obiekty istniejące do wymogów ochrony środowiska poprzez instalowanie urządzeń zapobiegających jego zanieczyszczeniu,
- wzmocnić nadzór budowlany w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej oraz dostosować obiekty do charakteru krajobrazu,
- lokalizować fermy hodowlane w odległości min. 500m od kanałów, istniejących zbiorników i cieków wodnych.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego zaproponowano:

- obszary uzupełnień struktury ekologicznej (zalesianie i zadrzewienia gruntów) w celu łączenia rozdrobnionych kompleksów leśnych, tworzenie biologicznej obudowy terenów właściwych dla rozwoju rekreacji w sąsiedztwie lasów,
- kształtowanie ciągów ekologicznych /obszary dolin odpowiednie do formowania lokalnych powiązań przyrodniczych: wzdłuż Kanału Dobrzykowskiego i Suchodolskiego,
- rozwój funkcji rolniczej - proponowana ekologizacja rolnictwa (rozwój rolnictwa ekologicznego i integrowanego) oraz ekstensywne użytkowanie łąk.

Zaleca się stosowanie chemicznych środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych w rozmiarze niezbędnie koniecznym i w optymalnym zestawieniu i wyborze dostosowanym do warunków glebowych i klimatycznych.

W ramach promocji funkcji turystyczno - rekreacyjnych gminy określono:

- krajobrazową ścieżkę rowerową wzdłuż układów komunikacyjnych i strefy brzegowej kompleksu lasów nadwiślańskich (częściowo) oraz wału przeciwpowodziowego, oraz szlaków rowerowych w ramach szlaku międzynarodowego R-2, Rowerowego Szlaku Wisły, Szlaku Bursztynowego, szlaku regionalnego VeloMazowia Nr 20,
- tereny leśne preferowane do pełnienia funkcji turystycznych z wyłączeniem form pobytu stałego; funkcje realizowane poprzez wyznaczenie i urządzenie systemu ścieżek pieszych, szlaków turystycznych (lokalizowanie miejsc parkingowych przed wejściem do lasu), szlaków przygodowych, miejsc wypoczynkowo-widokowych, ścieżek rowerowych, tras hippicznych, itp.
- wytyczenie ścieżek edukacyjnych i szlaków turystycznych ukazujących m.in. rzeźbę, genezę, funkcjonowanie doliny Wisły,
- rezerваты – w granicach otuliny pełniące głównie funkcję ochronną z udostępnieniem dla nauki i edukacji na warunkach określonych w Rozporządzeniu MOSZNiL ustanawiającym te rezerваты,
- możliwość rozwoju agroturystyki i funkcji usługowej sportowo- rekreacyjnej i turystycznej w oparciu o istniejące siedliska i planowane treny sportu, rekreacji, turystyki.

W świetle opracowania „KSOCh – raport końcowy” można przyjąć założenie, że „na cele turystyczne mogą być udostępniane wszystkie obszary podlegające ochronie prawnej, za wyjątkiem stref objętych ochroną ścisłą”. Zagospodarowanie i użytkowanie turystyczne musi uwzględniać dopuszczalną wielkość ruchu turystycznego dla danego obszaru (chłonność turystyczną). Chłonność turystyczna gminy Słubice wyliczona na podstawie lasów wynosi ok. 20500 osób przyjmując 15 osób/ha, na podstawie linii brzegowej rzeki Wisły – ok. 1650



osób (przyjmując 15 osób/100mb).

Preferowane kierunki wykorzystania turystycznego:

- *turystyka kwalifikowana* – różnorodne formy turystyki aktywnej (piesza, rowerowa, jeździectwo, wędkarstwo, sporty wodne),
- *turystyka poznawcza* – (poznawanie walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego np. obserwacje ptaków „bezkrwawe łowy”) wysokie wymagania w zakresie dostępności miejsc noclegowych, usług żywieniowych, punkty widokowe, chatownie, materiały informacyjne,
- *agroturystyka* - podtrzymywanie tradycji architektonicznych, rzemiosła artystycznego, sztuki ludowej,
- *kształtowanie przestrzeni dla osadnictwa* - korzystne dla środowiska zabezpieczenie funkcji ekologicznych poprzez tworzenie stref buforowych wokół obszarów wrażliwych.

## 2. Kształtowanie układów osadniczych

- wyznaczenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej /MU/ skupionych głównie we wsiach Słubice, Juliszew w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- wyznaczenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji usługowej /U/ skupionych głównie we wsi Słubice w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- wyznaczenie terenów adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji produkcyjno-składowej i usługowej /P/ skupionych głównie we wsi Słubice, Wymyśle Polskie, Studzieniec, Grabowiec, Wiączemin Polski w ramach istniejącej struktury przestrzennej. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej /MN/ (zwiększenie powierzchni w stosunku do obowiązującego dokumentu o ok. 27 ha) skupionych głównie we wsiach Słubice, Grabowiec, Juliszew, Grzybów. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowo-mieszkaniowej /UM/ skupionych głównie we wsi Słubice, Alfonsów, Wymyśle Polskie, potok Biały. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- wyznaczenie terenów potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji produkcyjno-składowej i usługowej PU skupionych głównie we wsi Studzieniec, Grabowiec, Wymyśle Polskie. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wyznaczenie terenów wielofunkcyjnych związanych z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem /USM/ (zwiększenie powierzchni w stosunku do obowiązującego dokumentu o ok. 5 ha) skupionych głównie we wsiach Piotrkówek, Zyck Polski, Słubice, Wiączemin Polski. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze

znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Przyjmuje się następujące standardy zagospodarowania układów osadniczych (z dopuszczeniem tolerancji +/-20%):

- intensywności zabudowy:
  - dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej - 0.3-0.6
  - dla terenów o dominującej funkcji rekreacyjnej - 0.1-0.4
  - dla terenów o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej 0.2 - 0.8
- maksymalny procent zabudowy działki:
  - dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej – 50,
  - dla terenów o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej – 70,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej – 40%,
  - dla terenów o dominującej funkcji rekreacyjnej - 60%,
  - dla terenów o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej – 20%,
- wyposażenie zwartej zabudowy w zbiorcze systemy utylizacji ścieków.

■ *tereny zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej /MN/, /MU/, /UM/*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0.6, max. % zabudowy działki – 40% (zabudowa mieszkaniowa), 60% (zabudowa usługowa), wysokość budynków – do 9m, dla usługowej 10m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% (MN), 30% (U), minimalna powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>,

■ *tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem /USM/*: dopuszcza się przekształcenia funkcji letniskowej w kierunku mieszkaniowej jednorodzinnej, wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0.4, max. % zabudowy działki – 40%, wysokość budynków – do 9m,

■ *tereny zabudowy o dominującej funkcji produkcyjno – składowej i usługowej PU, P*: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0.8, max. procent zabudowy działki – 70%, max. wysokość budynków – 15m. dopuszcza się nieznaczny program zabudowy mieszkaniowej dla użytkowników funkcji podstawowej, dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Minimalna powierzchnia działki 1500m<sup>2</sup>.

Na terenach leżących w zwartej zabudowie w/w wsi uzupełnianie zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej, wykształconej linii zabudowy w sąsiedztwie, a także uwzględnienia charakteru obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych. Obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni nieurządzonej i wykorzystanie jej w planowanym zagospodarowaniu.

### **3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych, z których studium wyróżnia:

- rozwój strefy żywicielskiej opartej na kompleksach najlepszych gleb - gospodarstwa powinny realizować model rolnictwa intensywnego, wysokotowarowego z wyspecjalizowaną produkcją rolną – południowa i zachodnia część gminy,
- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk i ich bezpośredniego sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju nowej zabudowy na wskazanych wartościowych kompleksach rolniczych za wyjątkiem zabudowy zagrodowej dla rolników

- posiadających gospodarstwo rolne o powierzchni powyżej średniej w gminie.
- dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i obsługi rolnictwa w sąsiedztwie siedlisk istniejących jako zabudowa rozproszona,
- promowanie nierolniczej aktywności gospodarczej na terenach wiejskich - rozwój źródeł dochodu nie związanych bezpośrednio z produkcją rolną, opartych na usługach związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym, agroturystyce, eksploatacja kopalni (Zyck Polski, Piotrkówek, Wymyśle Polskie, Juliszew, Łaziska) itp.,
- lokalizowanie ferm hodowlanych w odległości min. 500m od istniejących zbiorników i cieków wodnych oraz w odległości min. 1000m od obszarów zwartej zabudowy,
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji,
- zalesianie i zadrzewianie gruntów o niskich klasach bonitacyjnych i tworzenie gospodarstw leśnych.
- wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł (zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych za wyjątkiem służących gospodarstwu rolnym) o mocy przekraczającej 100kW we wsi Grzybów z zachowaniem odpowiednich stref ochronnych.

W ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono obszary na których również wyklucza się zabudowę (ciągi ekologiczne) związane z dolinami kanałów, cieków, obniżeniami terenowymi (zagłębienia bezodpływowe) i użytkami zielonymi. Są to tereny spełniające ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających.

W strefie przyjmuje się następujące standardy zagospodarowania dla osadnictwa (z dopuszczeniem tolerancji +/-20%):

■ *tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zagrodowej /RM/ z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej oraz usługowej z zakresu obsługi rolnictwa i usług podstawowych: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4, max. % zabudowy działki – 50% (zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa), 60% (zabudowa usługowa), wysokość budynków – do 9 m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%, minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>.*

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

#### **4. Obszary wyłączone spod zabudowy**

Wskazuje się obszary wyłączone z zabudowy pozostające w dotychczasowym użytkowaniu:

- 1) lasy głównie o funkcji wodochronnej i glebochronnej - wymagają odnawiania i prowadzenia właściwej eksploatacji (największe kompleksy w Słubicach, Grzybowie),
- 2) tereny użytków zielonych - obszar o wysokim poziomie wód gruntowych, zabezpieczający naturalne równowagę stosunków wodnych - strefa oczyszczania wód,

- 3) wody powierzchniowe - dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną (urządzenia małej retencji);
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny w zasięgu występowania wysokiego poziomu wód gruntowych – podmokłości,
- 5) pasy terenu dla modernizowanych odcinków dróg wojewódzkich, powiatowych – stanowią zabezpieczenie niezbędnych terenów dla realizacji przebudowy w/w dróg w zakresie poszerzenia pasów drogowych. Przyjęto wyłączenie terenu przeznaczonego dla dróg z zabudowy i trwałego zagospodarowania np. zalesiania.
- 6) zakazem zabudowy objęte są również tereny strefy bezpieczeństwa wzdłuż rurociągów produktów naftowych,
- 7) otoczenie cieków wodnych i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się ponadto, że ograniczeniami dla zabudowy objęte są pasy terenu wzdłuż istniejących urządzeń liniowych o charakterze ponadlokalnym, to jest:

- 1) istniejącej linii najwyższych napięć 220kV po 25m od osi linii,
- 2) istniejącej linii wysokiego napięcia 110kV po 15m od osi linii.

### III. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

#### 1. Prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu.

- **rezerwaty przyrody:**

*Rezerwat „Wyspy Zakrzewskie”* – rezerwat faunistyczny /zachowanie ostoi lęgowych gatunków ptaków siewkowatych/ o powierzchni 310 ha. Dla rezerwatu wyznaczono otulinę o powierzchni 93 ha.

*Rezerwat „Wyspy Białobrzegie”* – rezerwat faunistyczny /zachowanie ostoi lęgowych gatunków ptaków siewkowatych/ o powierzchni 140 ha. Dla rezerwatu wyznaczono otulinę o powierzchni 133 ha.

*Rezerwat „Kępa Wykowska”* – rezerwat faunistyczny /zachowanie ostoi lęgowych gatunków ptaków siewkowatych/ o powierzchni 248 ha. Dla rezerwatu wyznacza się otulinę o powierzchni 292 ha.

- **obszary chronionego krajobrazu:**

*Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu* - obszar utworzony w celu ochrony wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach, a także pełni funkcje korytarza ekologicznego, który zapewnia powiązania przyrodnicze (ponadregionalne, regionalne i lokalne) z Kampinoskim Parkiem Narodowym oraz z Gostynińsko – Włocławskim Parkiem Krajobrazowym.

- **obszary Natura 2000:**

*Dolina Środkowej Wisły (obszar specjalnej ochrony ptaków)*

Bardzo ważna ostoja ptaków wodno-błotnych o randze europejskiej. Występują tu co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi, gniazduje tutaj od 40 do 50 gatunków.

Obszar położony w obrębie 6 obszarów chronionego krajobrazu oraz objęty ochroną rezerwatową jako 14 istniejących rezerwatów przyrody.

### ***Kampinowska Dolina Wisły (specjalny obszar ochrony siedlisk) – projektowany***

Obszar obejmuje fragment naturalnej doliny rzeki Wisły (rzeki nizinnej o charakterze roztokowym) wraz z charakterystycznym strefowym układem zbiorowisk roślinnych reprezentujących pełne spektrum wilgotnościowe i siedliskowe w obrębie obu tarasów. Jednocześnie obszar jest fragmentem jednego z najważniejszych europejskich korytarzy ekologicznych.

Charakterystycznym elementem tutejszego krajobrazu są lasy łąkowe.

Różnorodność siedlisk warunkuje znaczne bogactwo gatunkowe zwierząt i roślin, w tym wielu chronionych i zagrożonych wymarciem. Z korytem rzeki nierozdzielnie związane są stabilne i silne liczebnie populacje bobra oraz wydry. Starorzecza z kolei stanowią siedlisko życia dla kumaka nizinnego i traszki grzebieniastej.

Obszar pełni kluczową rolę dla ptaków zarówno w okresie lęgowym, jak i podczas sezonowych migracji. Znaczna część gatunków wymienionych jest w I Załączniku Dyrektywy Ptasiej.

Obszar w dużej części położony w obrębie OSO "Dolina Środkowej Wisły" oraz obszarów chronionego krajobrazu - Nadwiślańskiego i Warszawskiego. Ponad połowa powierzchni obszaru objęta jest ochroną rezerwatową jako 6 istniejących i 2 projektowane rezerваты przyrody. Ponadto odcinek położony w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego wchodzi w skład międzynarodowego rezerwatu biosfery o nazwie "Puszcza Kampinowska".

#### **• pomniki przyrody:**

- Wg Rozporządzenia Nr 19 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 maja 2007 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu płockiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 89, poz. 2102) na obszarze gminy występuje 1 pomnik przyrody. Jest to pojedyncze drzewo: dąb szypułkowy w m. Studzieniec.
- tereny kompleksów leśnych - średni wskaźnik lesistości w gminie ok. 14,3%,
- siedliska przyrodnicze podlegające ochronie m.in.: wydmy śródlądowe z murawami szczerlichowymi, murawy napiaskowe, starorzecza, eutroficzne zbiorniki wodne, zborowiska szuwarowe, zalewane muliste brzegi rzeki, zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, śródlądowe murawy napiaskowe, łąg jesionowo-olszowy, olsy, łągi wierzbowe i topolowe, ziołorośla nadrzeczne, łąki rajgrasowe, łąki wiechlinowo-kostrzewowe.

W ramach zachowania i ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych wyróżniono ponadto:

- tereny kanałów i cieków wraz z łączącymi je obniżeniami terenowymi tworzące ciągi ekologiczne do formowania regionalnych powiązań przyrodniczych,
- użytki zielone,
- zespoły pałacowo-parkowe w Studziencu i Słubicach.

Przekształcenia w tej strefie podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (rzeka, kanały, lasy, łągi, zadrzewienia, łąki, obszary podmokłe)
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów,

leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie zadawalającej jakości wód rzek, cieków)

- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze chronionego krajobrazu, zapobieganie rozdrobnieniu i izolacji siedlisk, zapewnienie migracji gatunków między kompleksami lasów, ciekami, zapewnienie łączności między siedliskami na terenach zabudowanych,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego zaproponowano:

- obszary uzupełnień struktury ekologicznej (zalesianie i zadrzewienia gruntów na ok. 150ha) w okolicach wsi Juliszew, Grzybów, Wymyśle Polskie Alfonsów, Grabowiec,
- rozwój funkcji rolniczej w oparciu o kierunek produkcji sądowniczo – warzywniczy, rolnictwo zrównoważone i ekstensywne użytkowanie łąk - proponowana jest ekologizacja rolnictwa (rozwój rolnictwa ekologicznego i integrowanego),
- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy poprzez zastosowanie przerw w układzie osadniczym celem umożliwienia migracji gatunków między kompleksami lasów, ciekami oraz zachowanie min. 20m pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń od granicy użytków leśnych.

## **2. Kierunki użytkowania zasobów przyrodniczych**

### *Obszary chronione*

Obszary prawnie chronione pozostają w gospodarczym użytkowaniu, którego intensywność uzależniona jest od reżimu ochronnego. Należy zauważyć, że ochrona niektórych gatunków i siedlisk uzależniona jest od interwencji ludzi, np. tradycyjnego sposobu zagospodarowania obszaru. Obszary chronione są umiejscowione w konkretnej przestrzeni geograficznej, gospodarczej i społecznej – proponowane zarządzanie musi uwzględniać te uwarunkowania. Ochrona środowiska to czynnik warunkujący nie tylko jakość życia, ale także szansa na uzyskanie większych korzyści gospodarczych i społecznych, z tytułu racjonalnego wykorzystania znacznych zasobów różnorodności biologicznej (np. przez rozwój turystyki, lepsze wykorzystanie potencjału biologicznego gleb). Głównym narzędziem rozwoju obszarów chronionych jest zrównoważony rozwój poprzez stosowanie dobrych praktyk gospodarowania. Dla najistotniejszych sektorów działania oznacza to:

- *w rolnictwie* – stosowanie dobrych praktyk rolniczych, wprowadzanie rolnictwa ekologicznego, zalesianie gruntów rolnych o słabych glebach, podatnych na erozję,
- *w leśnictwie* - wzrost lesistości, renaturalizacja obszarów leśnych (w tym obszarów wodno-błotnych), poprawa stanu zdrowotnego lasu, tworzenie Leśnych Kompleksów Promocyjnych,
- *w turystyce* - tworzenie stref buforowych wokół obszarów wrażliwych, wspieranie rozwoju zróżnicowanych form turystyki, wprowadzanie w obiektach turystycznych nowoczesnych, przyjaznych środowisku technologii.

Dla obszarów tych obowiązują następujące zasady gospodarowania:

- zakazuje się lokalizowania wszelkich inwestycji mogących wpłynąć niekorzystnie na którykolwiek z komponentów środowiska lub będących uciążliwymi dla otoczenia, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i dopuszczonych przepisami odrębnymi,

- zlikwidowanie szkodliwego oddziaływania obiektów uciążliwych dla środowiska,
- zakazuje się pozyskiwania kopalin w rozmiarze powodującym istotne zmiany w krajobrazie
- nakazuje się zrehabilitowanie gruntów zdewastowanych,
- nakazuje się prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej,
- nakazuje się ochronę zadrzewień śródpolnych i kompleksowe zadrzewianie wsi.

Kierunki działań w obszarach prawnie chronionych podporządkowane są obowiązującym przepisom odrębnym oraz ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Zachowanie i utrzymanie walorów środowiskowych gminy uwarunkowane jest utrzymaniem i powiększaniem terenów aktywnych biologicznie. Kształtowanie systemu przyrodniczego gminy powinno odbywać się w ramach następujących działań i obszarów:

- *kształtowanie ponadregionalnego układu przestrzeni otwartych* (korytarze ekologiczne ECONET) - systemu międzyregionalnych powiązań obszarów chronionych i cennych przyrodniczo pełniących funkcje ekologiczne i wypoczynkowe (funkcjonujący w ramach sieci ECONET korytarz ekologiczny doliny Wisły o znaczeniu międzynarodowym)

- *formowanie lokalnego układu przestrzeni otwartych pełniących funkcje ekologiczne* (główne ciągi powiązań ekologicznych w gminie) z wykorzystaniem kompleksów lasów, dolin cieków, kanałów i obniżeń terenowych (użytki zielone wskazane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu i ograniczenia zainwestowania kubaturowego). Są to jednocześnie ciągi umożliwiające przewietrzanie, łącząc się z terenami podmokłymi i lasami odgrywają rolę w budowie powiązań zapobiegających rozdrobnieniu przestrzennej struktury przyrodniczej – wyznaczono główne ciągi powiązań ekologicznych w gminie.

Rezerваты przyrody objęte są ochroną częściową, przedmiotem ochrony są ostoje rzadkich i ginących w Polsce ptaków siewkowatych: mew, rybitw i siweczek. Na obszarze rezerwatów i ich stref ochronnych występują następujące:

- zakazy: zmiany stosunków wodnych, likwidacji wysp i łączenia ich z brzegami, zakaz polowań, wstępu na wyspy od 1 kwietnia do 31 lipca, wypasu zwierząt gospodarskich na wyspach w okresie lęgowym, hałasowania, palenia ognisk i biwakowania w okresie całego roku, prowadzenia w sezonie lęgowym (1 kwietnia -31 lipca) intensywnej regularnej żeglugi towarowej i pasażerskiej, która mogłaby płoszyć ptaki i przyczynić się do skażenia środowiska.

- nakazy: ewentualna trzebież wiklinowisk i zadrzewień na wyspach w przypadku zmniejszania się powierzchni wysp, postuluje się również wypas bydła na części wysp z zaawansowanych sukcesją roślinną w okresie po 1 sierpnia.

Ochrona istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych w ramach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmuje czynną ochronę ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych realizowaną między innymi poprzez działania:

- zachowanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny rzeki Wisły - urozmaicona rzeźba terenu (pola wydmowe, starorzecza), siedliska hydrogeniczne, podnoszą atrakcyjność przyrodniczo - krajobrazową północnej części gminy,
- zachowanie walorów przyrodniczych łąk i podmokłości towarzyszących dolinie rzeki Wisły, Kanał Dobrzykowskiemu, Suchodolskiemu,
- zachowanie i utrzymanie ciągłości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczenie do ich nadmiernego użytkowania,
- zwiększenie stopnia pokrycia terenów drzewostanami (ok. 150ha), tworzenie zwartych kompleksów leśnych,

- ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin (ziołorośli), ptaków (m.in. rybitwa rzeczna, bocian biały, dzięcioł czarny, gąsiorek, cyranka, nurogęs, dziwonka, brzegówka, brodziec piskliwy), zwierząt (m.in. bóbr, wydra, kumak nizinny, padalec, rzekotka drzewna, jaszczurka żyworodna) i grzybów oraz ich siedlisk, szczególnie zbiorowisk szuwarowych, łąk i pastwisk, łożowisk, starorzeczy, łęgów,
- wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne, ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej, a także programu rolnośrodowiskowego,
- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę i formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, oczek wodnych, zbiorowisk wydmych, muraw napiaskowych, starorzeczy,
- rekultywacja terenów powyrobowiskowych,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, melioracje dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej,
- zachowanie i ochrona zbiorników wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej, tworzenie stref buforowych wokół zbiorników w postaci pasów zadrzewień, zakrzewień, szuwarów, tworzenie naturalnej obudowy biologicznej cieków,
- zachowanie odległości obiektów budowlanych od linii brzegowej rzek, kanałów, cieków i zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi – dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych w przypadku zatwierdzenia procedowanej obecnie zmiany rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w/s Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach, kanałach powinno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni, zwiększanie retencji wodnej,
- ograniczanie rozwoju zabudowy do obszarów wskazanych w Studium, optymalizacja układu osadniczego w odniesieniu do realnie określonych potrzeb inwestycyjnych,
- utrzymanie i kształtowanie korytarzy ekologicznych – zapobieganie izolacji siedlisk, w tym rozpoznanie tras migracji zwierząt w otoczeniu dróg ponadlokalnych.

Istniejące pomniki przyrody podlegają ochronie, aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu. Obowiązuje zakaz niszczenia, uszkodzania i przekształcania obiektów.

Główną osią ekologiczną gminy Słubice jest dolina rzeki Wisły. Charakteryzują się ona mniej korzystnymi warunkami klimatu (rynnny spływu chłodnego wilgotnego powietrza) i złożonymi warunkami podłoża budowlanego (tarasy zalewowe). Powinna stanowić teren otwarty, nieprzegrodzony intensywną zabudową ani utrudniającymi swobodne i prawidłowe warunki przewietrzania innego typu przegrodami ze względu na pełnienie roli układu wentylacyjno-odwadniającego. Dolina Wisły stanowi podstawę formowania lokalnego i



krajowego układu przestrzeni otwartych i zabezpiecza kształtowanie zewnętrznych powiązań ekologicznych.

W zasięgu systemu doliny rzeki Wisły występuje *Obszar Specjalnej Ochrony ptaków i Specjalny Obszar Ochrony siedlisk NATURA 2000* o znaczeniu europejskim. W ramach ochrony przestrzeni życiowej ptaków obowiązuje zachowanie określonego typu krajobrazu bądź odtworzenie niektórych jego elementów ultymatywnych szczególnie tych, które zaspakajają wymogi gniazdowe dla ptaków wodno-błotnych.

W zakresie ochrony siedlisk i gatunków ptaków w ramach OSO Dolina Środkowej Wisły i SOO Kampinoska Dolina Wisły zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar.

W celu ochrony siedlisk i gatunków proponuje się działania m.in. zgodnie z Zarządzeniem Dyrektora RDOŚ w Warszawie i Lublinie z 24.04.2014r. w/s ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły”:

- ograniczyć zabudowę hydrotechniczną doliny,
- monitoring w okresie lęgowym,
- prowadzenie wypasu – ekstensywne użytkowanie kośnych pastwisk,
- odkrzaczanie łąk z wywiezieniem biomasy,
- opracowanie planu minimalizacji drapieżnictwa na przedmiot ochrony
- zakaz niszczenia lasów nadrzecznych,
- odpowiednie zarządzanie dostępem do obszaru specjalnej ochrony ptaków w celu ochrony siedlisk i gatunków – np. izolacja wysp, odgrodzenie obszaru w okresie lęgowym w trakcie niskich stanów wód,
- usuwanie nadmiernie rozwijającej się roślinności w strefie brzegowej,
- ograniczyć dostęp ludzi do lęgówisk w okresie od początku marca do 16 października, zakaz imprez masowych, zakaz wstępu na wyspy i kępy,
- wyłączyć obszar nadbrzeżny z użytkowania turystycznego w okresie lipiec – październik (zapewnienie spokoju wędrującym ptakom),
- zakaz zalesienia muraw napiaskowych,
- umiarkowana gospodarka leśna (oparta na zasadach ekologicznych) w lasach lęgowych i nadrzecznych zaroślach wierzbowych,
- kształtowanie właściwej struktury drzewostanu odpowiednio do siedlisk na terenach zalesień.
- nie dopuszczanie do izolacji siedlisk, ograniczenie prowadzenia dróg,
- ograniczenie przekształceń gospodarczych i ekonomicznych w rolnictwie powodujących zanik tradycyjnej gospodarki łąkarsko-pasterskiej,
- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy poprzez zastosowanie przerw w układzie osadniczym celem umożliwienia migracji gatunków między kompleksem lasów, a korytem rzeki Wisły,
- ograniczenie niezorganizowanej rekreacji i niekontrolowanego ruchu turystycznego oraz kłusownictwa,
- odpowiedniej ocenie należy poddać kwestie:
  - możliwość poruszania się pojazdami mechanicznymi w obszarze Natura 2000 poza drogami publicznymi i ich postoju w wyznaczonych miejscach, w szczególności pojazdów innych niż pojazdy uprzywilejowanych, właścicieli i dzierżawców gruntów, należących do administratora wód rzeki, a także RDOŚ, GDOŚ,
  - ograniczenie stosowania w budownictwie wodnym gruzu i ziemi z wykopów budowlanych w realizowanych pracach hydrotechnicznych,

- zasady prowadzenia żeglugi śródlądowej, szczególnie kwestie dopuszczenia żeglugi wyłącznie po wyznaczonym torze wodnym bez przybijania jednostek pływających do kęp i wysp,
- możliwość i zasady realizacji w ramach budownictwa wodnego obiektów służących do ujmowania wód, urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania oczyszczonych ścieków do wód, stałych urządzeń do połowu ryb lub pozyskiwania innych organizmów wodnych, nadbrzeży, przystani, pomostów, urządzeń służących dokonywaniu przewozów międzybrzegowych,
- ograniczenie konieczności usuwania drzew i krzewów w granicach obszaru Natura 2000,
- ograniczenie możliwości realizacji imprez masowych, szczególnie w okresie lęgowym,
- budowy linii elektroenergetycznych i mostów typu pylonowego.

### *Zasoby wodne*

Osią hydrograficzną Gminy Słubice jest rzeka Wisła Sieć hydrograficzną gminy tworzą też Kanały Suchodolski, Dobrzykowski, Kozikowski. Cały obszar gminy znajduje się w zlewni rzeki Wisły. Stan ogólny wód rzeki Wisły i Kanału Dobrzykowskiego został w 2016r. sklasyfikowany jako zły, a potencjał ekologiczny jako umiarkowany. O pozaklasowym stanie wody w rzece Wiśle decydują BZT<sub>5</sub> i zawiesina.

W zakresie wód podziemnych na terenie gminy główny użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych – wszystkie ujęcia w gminie wykorzystują wody tego poziomu. Wielkość zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych szacuje się w granicach 14920m<sup>3</sup>/d. Dominują wody dobrej jakości (II klasa) wymagające prostego uzdatniania. Największy moduł zasobów dyspozycyjnych głównego użytkowego poziomu wodonośnego posiada północna i środkowa część gminy - powyżej 200 m<sup>3</sup>/d\*km<sup>2</sup>. Na obszarze gminy istnieje ryzyko wystąpienia zanieczyszczeń ropopochodnych z uwagi na rurociągi produktów naftowych.

Dla środowiska pożądanym kierunkiem działań jest zatrzymywanie wody zarówno poprzez retencję naturalną tj. zachowanie oczek wodnych, bagien i mokradeł, zalesianie jak i retencję sztuczną tj. wprowadzoną przez człowieka.

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły cele środowiskowe dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych określono biorąc pod uwagę ich aktualny stan w związku z wymaganym zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną (RDW) warunkiem nie pogarszania ich stanu. Dla naturalnych części wód, do jakich zaliczają się JCWP w obszarze gminy Słubice, celem jest utrzymanie dobrego stanu.

Poprawa jakości wód powierzchniowych i podziemnych będzie realizowana poprzez działania:

- rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska,
- ograniczenie punktowych źródeł zanieczyszczeń (likwidacja nieszczelnych szamb),
- redukcja odpływu azotu ze źródeł rolniczych,
- bierną ochronę wód powierzchniowych poprzez tworzenie stref (obszar z roślinnością zawierającą organizmy charakterystyczne dla danego środowiska, której system korzeniowy stanowi filtr dla spływu zanieczyszczeń) i zbiorników buforowych (płytkich zbiorników wodnych wykorzystujących efekt ryzofiltracji) wokół cieków,
- ochronę wód przed eutrofizacją oraz retencje wody w ekosystemach,
- racjonalne gospodarowanie zasobami m.in. ograniczanie wodochłonności, zatrzymanie wody w środowisku (zwiększenie retencji wodnej jezior i małej retencji), opracowanie programu rekultywacji jezior (poprawienie jakości wód, przywrócenie retencji wodnej,

właściwe zagospodarowanie przestrzeni wokół jezior),

- optymalizację zużycia wody do celów bytowo-gospodarczych i przemysłowych.

### *Powietrze*

Gmina charakteryzuje się dobrymi warunkami higieny atmosfery, głównie ze względu na:

- obecność rozległych kompleksów leśnych, terenów rolnych i innych terenów czynnych biologicznie (jeziora),
- brak na jej terenie większych lokalnych emitorów zanieczyszczeń,

Określone (2016r.) wielkości zanieczyszczeń związane są z położeniem gminy w strefie mazowieckiej, która na podstawie kryteriów ustanowionych w celu:

1. ochrony zdrowia dla zanieczyszczeń:

- SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, Pb, As, Cd, Ni, O<sub>3</sub> zalicza się do klasy A,
- PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>, B/a/P zalicza się do klasy C.

2. ochrony roślin dla zanieczyszczeń:

- SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, O<sub>3</sub> zalicza się do klasy A.

W strefie mazowieckiej doszło do przekroczenia standardów imisyjnych pyłu PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub> oraz benzo/a/pirenu (kryterium ochrona zdrowia). Strefa ta zakwalifikowała się do opracowania Programów Ochrony Powietrza.

Dla pozostałych zanieczyszczeń standardy imisyjne były dotrzymane

Występujące okresowo zagrożenia czystości powietrza związane są z:

- „niską emisją” z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła,
- zanieczyszczeniami komunikacyjnymi i hałasem emitowanymi w sąsiedztwie dróg.

Utrzymanie dotychczasowej jakości powietrza będzie osiągnięte przez działania:

- ograniczanie wielkości emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych,
- ograniczanie emisji ze źródeł komunalnych,
- ograniczanie poziomu hałasu emitowanego przez środki transportu wzdłuż głównych dróg.

W ramach lokalnej polityki ochronnej podejmowane będą sukcesywnie modernizacje źródeł ciepła (przejsie na ekologiczne nośniki energii).

Ograniczenie wpływu zanieczyszczeń powietrza spowodowanych tranzytowym ruchem samochodowym na zabudowę zlokalizowaną przy drogach krajowej i wojewódzkiej zostanie złagodzone przez modernizację dróg, oraz utrzymanie odpowiedniej linii zabudowy dla budynków na stały pobyt ludzi oraz możliwość zastosowania środków ochrony akustycznej.

### *Krajobraz*

Kształtowanie zalesień i zadrzewień zalicza się do najważniejszych działań na rzecz rekonstrukcji krajobrazu. Połączenia obszarów chronionych poprzez doliny rzeczne, obniżenia terenowe, pasma zadrzewień śródpolnych i śródłukowych tworzą korytarze ekologiczne. Typem środowiska, który charakteryzuje wysoki stopień naturalności szaty roślinnej oraz różnorodność zbiorowisk i bogactwa gatunkowego flory i fauny są środowiska wodne i podmokłe, w tym bagna i torfowiska, starorzecza i obniżenia terenowe z roślinnością wodną i szuwarową.

Z punktu widzenia ekologii krajobrazu za korzystną można uznać drobnoprzestrzenną, mozaikową strukturę pól, łąk, lasów, wód powierzchniowych i osadnictwa wiejskiego

Zachowaniu podlegać będzie bogata struktura krajobrazu: drobnopowierzchniowa mozaika łąk, kęp zadrzewień i zakrzewień, sadów, pól uprawnych oraz lasów, w szczególności m.in. poprzez:

- kształtowanie harmonijnej mozaiki elementów krajobrazowych,
- przeciwdziałanie wycince zadrzewień przydrożnych,
- stosowanie następujących kategorii dolesień: powiększanie istniejących kompleksów, uzyskanie większej zwartości kompleksów, zalesienia łącznikowe,
- kształtowanie krajobrazu rolniczego: wprowadzanie pasmowo i grupowo zadrzewień śródpolnych,
- zachowanie łąk - pożądane jest zwiększenie hodowli bydła i prowadzenie wypasu
- obudowa biologiczna linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków,
- ochrona wyróżniających się wizualnie form geomorfologicznych,
- zachowanie lasów doliny Wisły,
- optymalizacja układu osadniczego, ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- roślinność towarzysząca zabudowie wiejskiej i rekreacyjnej, tworzenie biologicznej zabudowy terenów właściwych dla rozwoju rekreacji w sąsiedztwie lasów.

### **3. Ochrona krajobrazu kulturowego**

Zachowanie krajobrazu kulturowego wyrażającego współpracę człowieka i przyrody jest bardzo ważne, ale nie może nadmiernie ograniczać działalności gospodarczej. Kreatywne kształtowanie lub odtworzenie krajobrazu jest bardziej istotne niż ochrona stanu obecnego.

W gminie Słubice walory krajobrazu kulturowego związane są doliną Wisły, osadnictwem olęderskim, kompleksami lasów zespołami dworsko-parkowymi.

Elementami krajobrazu kulturowego są:

- obiekty zabytkowe i ich otoczenie,
- rozproszone osadnictwo tzw. olęderskie,
- zespoły pałacowo-parkowe w Studzieńcu i Słubicach,
- cmentarze.

Celem działań powinno być zahamowanie procesów degradacji struktury zabytkowej, a następnie uzyskanie stopniowej poprawy jakości środowiska kulturowego.

Działania na w/w obszarach obejmują:

- ochronę i kreatywne kształtowanie krajobrazów,
- opracowanie zintegrowanych strategii ochrony dziedzictwa,
- usprawnienie koordynacji działań inwestycyjnych, które wpływają na krajobrazy,
- promocję nowoczesnych budynków o wysokiej wartości architektoniczne.

#### *Zasady ochrony krajobrazu*

- zabezpieczenie właściwego wglądu na zabytki i ich otoczenie przez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy,
- wyznaczenie stref ochrony ekspozycji i krajobrazu w celu zabezpieczenia właściwego eksponowania i otoczenia zespołów zabytkowych,
- utrzymanie i rehabilitacja stanu struktury o walorach kulturowych, prowadzenie fachowych prac rewaloryzacyjnych, likwidacji samosiewów i przypadkowych nasadzeń, pielęgnacji starodrzewu,
- utrzymanie i kreatywna przebudowa i odbudowa zabudowy wiejskiej, zachowanie najcenniejszych obiektów budownictwa olęderskiego przez przeniesienie do powstającego skansenu w Wiączeminiu Polskim,
- ochrona konserwatorska krajobrazu kulturowego obejmująca m.in.:
  - a) zachowanie historycznego rozplanowania dróg, zabytków, ukształtowania terenu i zieleni – ochrona drzewostanu w otoczeniu założeń parkowych i na cmentarzach,

- b) realizację zabudowy o funkcji nieantagonistycznej, nieniszczącej w stosunku do występującej oraz w formie drobnoskalowej - w nawiązaniu do skali i charakteru zabudowy historycznej,
- w ramach ochrony krajobrazu kulturowego należy dążyć do:
    - restauracji lub odtworzenia zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, obsadzanie charakterystycznymi gatunkami drzew,
    - ochrony krajobrazu naturalnego związanego z historycznym założeniem,
    - ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania) takich jak: układ dróg, grobli, cieków wodnych, stawów, alej, zadrzewień śródpolnych, dawnych zasad zabudowy,
    - ochrona charakteru osadnictwa,
    - odbudowa zadrzewień alejowych m.in. wzdłuż dróg,
    - zlikwidowanie elementów dysharmonizujących lub zastosowanie zielonych przesłon,
    - współczesna zabudowa winna być poddana szczególnym rygorom w zakresie sposobu lokalizacji, kształtowania bryły i elewacji, (dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów),
  - zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w otoczeniu obiektów o walorach kulturowych:
    - a) wysokość zabudowy – do wysokości obiektów historycznych,
    - b) geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°,

#### **IV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW.**

Wiedza o historycznych korzeniach gminy jest jednym z istotnych czynników jej tożsamości. Właściwe wyeksponowanie i wykorzystanie świadectwa historycznej ciągłości rozwoju gminy wpływać będzie na obywatelskie postawy mieszkańców. Stanie się również magnesem dla ruchu turystycznego - a więc jednym z czynników gospodarczej aktywności gminy.

Celem rozwoju gminy powinno być pełne wykorzystanie tych atutów a przede wszystkim – kreatywna ochrona walorów kulturowych i ich wyeksponowanie.

**Zasoby środowiska kulturowego na obszarze gminy reprezentowane są poprzez:**

Obiekty zabytkowe znajdujące się na terenie gminy Słubice

<b>Lp.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Dane historyczne</b>	<b>Podstawa ochrony</b>
<b>JAMNO</b>				
1.		cmentarz parafialny	II połowa XIX w.	
<b>LEONÓW</b>				
2.		dom, drewniany	ok. 1860 r.	
<b>PIOTRKÓWEK</b>				
3.		dom nr 4, drewniany	1912 r.	
4.		dom nr 4, drewniany	ok. 1870 r.	

5.		cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	
<b>SADY</b>				
6.		cmentarz ewangelicko - augsburski	k. XIX w.	
<b>ŚLUBICE</b>				
7.		kościół parafialny p.w. Zwiastowania NMP z 1791 r. wraz z najbliższym otoczeniem, murowany	1791 r.	Nr rej. 77/345/62 W decyzja z dnia 02.02.1962 r.
8.		plebania, murowana	ok. 1880 r.	
9.		cmentarz parafialny	poł. XIX w.	
10.		pałac klasycystyczny (murowany) wraz z: • oficynami (murowane), • parkiem krajobrazowym, • świątynką w parku (tzw. świątynia milczenia) i najbliższym otoczeniem	przed 1789 r.  k. XVIII w. pocz. XIX w.  po 1820 r.	Nr rej. 28/27/54 W decyzja z dnia 11.01.1954 r.
11.		dom nr 2, murowany	poł. XIX w.	
12.		dom nr 8, murowany	1839 r.	
13.		dom nr 10, murowany	poł. XIX w.	
<b>STUDZIENIEC</b>				
14.	zespół urbanistyczno – architektoniczny założenia pałacowo – parkowego	pałac wraz z kolumnadą, murowany	4 ćw. XVIII w.	Nr rej. 79/346/62 W decyzja z dnia 02.02.1962 r.
		brama wjazdowa, murowana	4 ćw. XVIII w.	
		park przypałacowy (krajobrazowy)	k. XVIII w.	
<b>ŚWINIARY</b>				
15.		cmentarz mariawicki	ok. 1915 r.	
16.		cmentarz ewangelicko - augsburski	ok. 1920 r.	
<b>WIĄCZEMIN POLSKI</b>				
17.		cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	
<b>ZYCK POLSKI</b>				
18.		kościół parafialny pw. Św. Michała Archanioła wraz z dzwonnica, murowane	1897 r.	Nr rej. 64/272/60 W decyzja z dnia 25.09.1960 r.
19.		plebania, murowana	XIX/XX w.	
20.		cmentarz parafialny	II poł. XIX w.	
21.		dom nr 26, drewniany	ok. 1880 r.	
22.		dom nr 28, drewniany	ok. 1863 r.	

ZYCK NOWY				
23.		cmentarz ewangelicko - augsburski	pocz. XX w.	

Gmina Słubice nie posiada prowadzonej w formie zbioru kart adresowych gminnej ewidencji zabytków. Program ochrony zabytków na lata 2012-2015 został opracowany i przyjęty uchwałą Rady Gminy w 2012 roku. Założenia programowe obejmują:

- rewaloryzację dziedzictwa kulturowego jako elementu rozwoju społeczno-gospodarczego gminy,
- badanie i dokumentacja dziedzictwa kulturowego oraz promocja i edukacja służąca budowaniu tożsamości.

#### **Zabytki archeologiczne:**

W ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski AZP przeprowadzono powierzchniowe rozpoznanie archeologiczne na terenie gminy, które określa liczbę stanowisk archeologicznych na 209 miejsc, których chronologia sięga okresu epoki kamienia – paleolitu. Są to miejsca ze śladami okresu neolitu i epoki brązu, żelaza, okresu halsztackiego, lateńskiego, wpływów rzymskich oraz średniowiecza i nowożytności. Ze względu na funkcję najwięcej stanowisk to ślady osadnictwa i osady (w obrębie jednego stanowiska może być wiele śladów z różnych epok), nieliczne to cmentarzyska. Największe skupisko stanowisk znajduje się na obszarze miejscowości Grzybów – 62, następnie na terenie miejscowości Słubice – 44, Piotrkówek – 22 i Zyck Polski – 21. Mniejsze ilości znajdują się w miejscowościach: Juliszew, Jamno, Łaziska, Świniary, Potok Biały, Potok Czarny, Nowosiadło, Alfonsów, Grabowiec, Leonów, Wiaczemin, Wymyśle Polskie. W około połowie stanowisk przynależność kulturowa nie została określona, natomiast te które udało się sprecyzować pochodzą z następujących okresów kultury: łużyckiej, przeworskiej, trzcinieckiej, amfor kulistych i pucharów lejkowatych. Zabytki archeologiczne ulegają niszczeniu w wyniku postępującej urbanizacji oraz intensyfikacji prac rolnych. Postulowaną formą ochrony są badania wykopaliskowe, które należy prowadzić przed podjęciem działalności inwestycyjnej.

#### Celami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków są:

- ochrona substancji zachowanych urbanistycznych i architektonicznych świadectw historycznych rozwoju gminy,
- zapewnienie warunków do ujawniania kolejnych świadectw historycznych rozwoju gminy (archeologia),
- zapewnienie warunków dla właściwego ekonomicznego wykorzystania elementów dziedzictwa kulturowego (np. zespołów pałacowo – parkowych).

W rejonach o nagromadzeniu w/w wartości przyjmuje się zasadę nadrzędności ich ochrony nad innymi aspektami zagospodarowania przestrzennego.

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obejmują:

- promocję i rewaloryzację historycznej struktury przestrzennej gminy,

- podejmowanie działań zmierzających do hamowania procesów degradacji struktury zabytkowej – tak w obrębie obiektów jak i w ich strefach ochrony konserwatorskiej oraz otoczeniu. Do bezwzględniego zachowania należą obiekty nieruchome wpisane do rejestru. Zespół w Słubicach wymaga przeprowadzenia remontów kapitalnych i rewaloryzacji,
- zespoły o walorach kulturowych powinny być użytkowane przez jednego użytkownika i nie należy wprowadzać podziałów w obrębie nieruchomości o różnych własnościach;
- nie należy przeprowadzać działań mogących powodować dewastację zabytku,
- zasady zagospodarowania na terenach przyległych do granic terenów zabytkowych, obiektów, parków i cmentarzy powinny zapewniać właściwą ich ekspozycję;
- parki z terenu Gminy, z racji naturalnego zużywania się materiału zielonego, klęsk żywiołowych lub świadomej, niszczącej działalności człowieka, zostały zubożone tak pod względem ilościowym, jak i jakościowym – wiele drzew zostało usuniętych, część gatunków, także rodzimych, wypadła. Parkom tym należałoby przywrócić ich historyczne walory odtworzyć ich rolę w krajobrazie,
- podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form - szczególnie w strefach ochrony konserwatorskiej wokół obiektów - strefa powinna obejmować obiekty oraz ich najbliższą okolicę. Zabudowa w tej strefie winna być w szczególności sposobem projektowana – tak pod względem funkcji (nieatagonyzycznej, nieniszczącej), jak i formy – drobnoskalowej, tradycyjnej,
- zachowanie, porządkowanie i rewaloryzacja cmentarzy, utrzymanie czytelności ich usytuowania oraz układów wewnętrznego rozplanowania, ochrona istniejącego drzewostanu, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów;.
- obiekty o walorach kulturowych w ewidencji konserwatorskiej podlegają zachowaniu. Część z nich wymaga przeprowadzenia remontów bieżących, część kapitalnych, część należy poddać rewaloryzacji lub przenieść do tworzonoego skansenu budownictwa nadwiślańskiego w Wiączeminię Polskim. Zakres niezbędnych działań winny określić ekspertyzy konserwatorskie i konstrukcyjne; dla budynków mieszkalnych i chałup, strefa ogranicza się do terenu siedliska zagrodowego,
- wytyczne określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego w planach miejscowych:
  - określenie wg potrzeb stref ochrony konserwatorskiej, szczególnie wokół zabytkowych obiektów: zespołu kościoła parafialnego w Słubicach, kościoła w Zyczu Polskim oraz zespołu pałacowo-parkowego w Słubicach i Studzieńcu
  - podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form (np. wysokość zabudowy do wysokości obiektów historycznych, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°, intensywność zabudowy do 0,2),
  - ochrona i odbudowa drzewostanu na terenie i w otoczeniu zabytkowych



- założeń: parkowych i cmentarzy;
- ochronę stanowisk archeologicznych poprzez:
  - wszelkie działania w obrębie stanowisk i ich strefy ochronnej mogą być podejmowane po uzyskaniu zezwolenia konserwatorskiego i spełnieniu ustalonych w nim warunków,
  - wszystkie stanowiska znajdujące się w spisie konserwatorskim należy objąć archeologicznymi badaniami rozpoznawczymi,
  - nadzory archeologiczne nad wstępnymi pracami budowlanymi.

W zakresie obiektów wpisanych do rejestru zabytków - wszelkie prace i roboty przy zabytkach, w jego strefie ochrony konserwatorskiej i w sąsiedztwie muszą być prowadzone za zezwoleniem i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (*ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 2187*), które określi zakres koniecznego nadzoru.

## **V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### ***1. Komunikacja***

Podstawowy układ komunikacyjny gminy stanowią:

Droga wojewódzka Nr 575 relacji Płock – Słubice – Kazuń Nowy (klasa G),

drogi powiatowe: nr 1454 W relacji Sanniki – Grabowiec - Słubice  
 nr 1455W relacji droga Nr 577 - Czyżew – Nowe Budy,  
 nr 1458W relacji Sanniki - Iłów,  
 nr 1459W relacji Wólka – Studzieniec,  
 nr 2980 relacji Nowosiadło – Troszyn Polski,  
 nr 2981W relacji Nowosiadło – Wiączemin Polski,  
 nr 2982W relacji Słubice – Piotrkówek,  
 nr 2983W relacji Gąbin – Wymyśle Polskie,  
 nr 6915W relacji Wymyśle Polskie – Nowosiadło – Piotrkówek - Iłów

o długości ok. 34 km oraz ok. ...km dróg gminnych.

W gminie Słubice 55 odcinków dróg zaliczono do dróg gminnych. Około 60% długości dróg gminnych posiada nawierzchnię utwardzoną.

W zakresie komunikacji drogowej ustala się:

- racjonalizacja wykorzystania stanu istniejącego, poprawa parametrów technicznych dróg i ulic (nawierzchnie, szerokość pasów drogowych i poboczy, odwodnienia),
- adaptacja istniejących tras i urządzeń obsługi ruchu, ich uzupełnienie, modernizacja i rozbudowa w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej,
- rozbudowa układu komunikacyjnego w obrębie wielofunkcyjnych terenów rozwojowych w miejscowościach Słubice, Juliszew, Piotrkówek,
- rozbudowa i modernizacja lokalnego i powiatowego układu komunikacyjnego służąca rozwojowi funkcji turystycznej (połączenia obiektów o walorach przyrodniczych), budowa urządzeń obsługi ruchu (parkingi, zatoki postojowe,

- place widokowe, inne obiekty obsługi podróżnych),
- modernizacja i restrukturyzacja istniejącego ciągu drogi wojewódzkiej Nr 575 (dostosowanie do odpowiednich parametrów technicznych), ważnego dla powiązań zewnętrznych gminy, której znaczenie w układzie podstawowym gminy będzie wzrastać,
- budowa nowego odcinka drogi w ciągu drogi wojewódzkiej we wsi Słubice,
- uzupełnienie i modernizacja dróg gminnych zapewniających powiązania wewnętrzne gminy i bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów istniejącego i planowanego zainwestowania,
- ograniczenie bezpośredniej obsługi terenu przyległych przez drogi wojewódzką i powiatowe. Połączenia z drogami zapewniającymi bezpośrednią obsługę poprzez skrzyżowanie z zachowaniem odstępów wg przepisów szczególnych,
- stosowanie środków ochrony akustycznej dla terenów chronionych (np. zabudowy mieszkaniowej). Obowiązek prowadzenia pomiarów poziomów substancji i energii w środowisku ciąży na zarządcach dróg krajowych i wojewódzkich,
- realizacja wewnętrznych układów rowerowych i stworzenie na obszarze gminy systemu umożliwiającego wzrost ruchu rowerowego, szczególnie w relacjach dom - szkoła - dom – rekreacja (jest realizowany) - dom - zaopatrzenie w branżach handlowych.

## 2. Infrastruktura techniczna

Przez teren gminy Słubice prowadzone są ponadlokalne liniowe systemy infrastruktury technicznej, powodujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- linie elektroenergetyczne NN 220kV relacji Mory - Podolszyce,
- linie elektroenergetyczne WN 110kV relacji Sochaczew – Szkarada - Gąbin,
- rurociągi produktów naftowych.

Obowiązują strefy bezpieczeństwa i ochronne o szerokości i sposobie zagospodarowania z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów odrębnych i zasad branżowych. W pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu (zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zakaz lokalizacji obiektów zawierających materiały niebezpieczne w strefie podwyższonego oddziaływania obiektów elektroenergetycznych, zakaz tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6m od linii).

Po dokonaniu diagnozy i ocenie uwarunkowań rozwoju określono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju gminy. Priorytet nadano gospodarce ściekowej.

Przyjęto dwa rodzaje polityki

- politykę modernizacyjną, która wskazuje sposoby utrzymania stanu istniejącego i poprawy funkcjonowania systemów
- politykę rozwojową, która określa rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez systemy.

Polityki realizowane będą poprzez działania podane w tabeli.

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
1	2	3
Uporządkowana	– rozbudowa i przebudowa	– realizacja zbiorczego systemu

gospodarka ściekowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- oczyszczalni ścieków w Słubicach, rozbudowa zbiorczej kanalizacji sanitarnej we wsi Słubice i Grabowiec w oparciu o oczyszczalnię ścieków w Słubicach,</li> <li>- uporządkowanie systemu gospodarki ściekowej na terenach nieskanalizowanych w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i wywóz na oczyszczalnię ścieków,</li> <li>- kontynuacja budowy przydomowych oczyszczalni dla zabudowy rozproszonej,</li> <li>- zwiększenie dowozu ścieków z terenów nie skanalizowanych</li> <li>- budowa kanalizacji deszczowej wzdłuż głównych układów komunikacyjnych na terenach zurbanizowanych oraz urządzeń oczyszczających na wylotach ścieków do odbiorników</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kanalizacji sanitarnej dla terenów rozwojowych w Słubicach, Piotrkówku,</li> <li>- budowa zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dla miejscowości Juliszew w systemie aglomeracji Słubice</li> <li>- budowa indywidualnych systemów utylizacji ścieków dla zabudowy rozproszonej.</li> </ul>
Gospodarka wodna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budowa stacji wodociągowej na ujęciu w Alfonsowie,</li> <li>- budowa rurociągu łączącego stację w Alfonsowie z centralną siecią wodociągową w gminie,</li> <li>- rozbudowa i przebudowa stacji wodociągowej w Bończy,</li> <li>- wyrównanie standardów obsługi terenów objętych systemem wodociągów grupowych,</li> <li>- właściwa konserwacja istniejących urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę w miejscowości Grzybów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozbudowa sieci wodociągowych w oparciu o istniejące stacje uzdatniania wody w celu obsługi terenów rozwojowych,</li> </ul>
Gospodarka cieplna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizacja projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Słubice na lata 2010-2025,</li> <li>- wdrażanie nowych rozwiązań technologicznych i ekologicznych nośników energii w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła,</li> <li>- wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną, paliwa gazowe i ciepło dla gminy,</li> <li>- wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych,</li> <li>- rozwój niekonwencjonalnych źródeł energii elektrycznej,</li> <li>- rozwój obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, w tym lokalizacja kolektorów fotowoltaicznych.</li> </ul>
Zaopatrzenie w gaz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizacja projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Słubice na lata 2010-2025</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- doprowadzenie gazociągu średniego ciśnienia na teren gminy z kierunku miasta Gostynina,</li> </ul>
Gospodarka odpadami	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zapewnienie bezpiecznego dla środowiska kontrolowanego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- popularyzacja gospodarki mało-odpadowej</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- systemu gospodarki odpadami</li> <li>- kontynuacja segregacji odpadów poprzez zwiększenie ilości pojemników w miejscach ogólnodostępnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- propagowanie zakładania małych, przydomowych kompostowni w indywidualnych gospodarstwach</li> <li>- edukacja społeczeństwa,</li> <li>- wdrożenie kompleksowego systemu unieszkodliwiania odpadów obejmującego wszystkie dostępne systemy i rozwiązania techniczne w ramach Związku Gmin</li> </ul>
Melioracje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracyjnych (sieć rurociągów drenarskich, rowy szczegółowe) na gruntach ornych, które zostały zmeliorowane (szczególnie obręby północna część gminy),</li> <li>- na terenach urządzeń melioracji wodnych, zmeliorowanych gruntów oraz w pobliżu cieków, jezior obowiązuje przestrzeganie przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (<i>t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1566</i>).</li> <li>- przy planowaniu zagospodarowania w pobliżu rowów melioracyjnych zabezpieczyć pas dostępności do cieków 3 m od górnej krawędzi skarpy rowu, zakaz grodzenia w odległości 1,5m od linii brzegowej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze (zabudowa mieszkaniowa, usługowa, infrastruktura) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących,</li> </ul>
Elektroenergetyka	<p>- realizacja projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Słubice na lata 2010-2025, Modernizacja linii elektroenergetycznej Sn i nn poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwiększenie przekroju przewodów na większy</li> <li>- w uzasadnionych przypadkach wymiana linii napowietrznej na kablową,</li> <li>- wymianę przyłączy na izolowane</li> <li>- stosowanie zabezpieczeń wzdłużnych na obwodach linii niskiego napięcia</li> <li>- wyposażenie głównych ciągów sieciowych w łączniki sterowane drogą radiową,</li> <li>- naprawy, prace konserwacyjne, remonty, odbudowę, przebudowę, rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- możliwość budowy napowietrznych systemów elektroenergetycznych NN i WN do i ze stacji energetycznej „Wyszogród”, „Szarada”, „Żychlin”,</li> <li>- dopuszcza się budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych wielonapięciowych po trasie lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych.</li> <li>- budowa nowych węzłów elektroenergetycznych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- linii SN-15kV</li> <li>- stacji transformatorowych 15/0,4kV</li> <li>- linii rozdzielczych nN</li> </ul> </li> <li>- dostosowanie sieci średniego napięcia do projektowanej urbanizacji w strefie kształtowania układów osadniczych</li> <li>- rozwój urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną</li> </ul>
Telekomunikacja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci telekomunikacyjnej w</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ewolucja sieci poprzez wzrost udziału sieci kablowej i światłowo-</li> </ul>

	<p>zakresie umożliwiającym pełne zabezpieczenie występującego zapotrzebowania na łącza telefoniczne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budowa stacji telefonii komórkowej wg potrzeb</li> <li>- dalsza rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej.</li> </ul>	<p>dowej.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kontynuacja budowy łączy abonenckich, poprzez cyfrowe sieci dostępu radiowego w rejonach o jednostkowym zapotrzebowaniu na telefon.</li> <li>- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi w gminie.</li> <li>- zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Zwiększenie dostępności sieci internetowej poprzez rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.</li> </ul>
--	--	--

Dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej (obiektów i urządzeń) na następujących zasadach:

- na terenach zabudowy w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, dopuszcza się tworzenie pasów technologicznych infrastruktury technicznej wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic, a w przypadku dróg poza ich liniami rozgraniczającymi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- poza obszarem zabudowanym realizacja wzdłuż układów komunikacyjnych, w maksymalnym stopniu przy granicach własności i wzdłuż istniejących systemów infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się wydzielanie działek, w tym także pasów technologicznych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,
- budowa nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie. Dopuszcza się nowe lokalizacje z zachowaniem zasad: zminimalizowanie zbliżeń do zabudowy mieszkaniowej, omińnięcie terenów objętych ochroną przyrody i krajobrazu oraz pełniących rolę w strukturze ekologicznej gminy – kształtowanie przebiegu linii energetycznych w sposób minimalizujący ich znaczenie jako dominant krajobrazowych,
- zachowanie pasów technologicznych (stref ochronnych) o szerokości ok. 25m i 15m od istniejącej linii NN 220kV i WN 110kV z ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi (m.in. zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi, budowli zagrożonych wybuchem, hałd, nasypów, sadzenia roślinności wysokiej) – dopuszcza się zmniejszenie stref zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **VI. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Poprawa jakości życia mieszkańców gminy wiąże się z uwzględnieniem potrzeb bytowych i ogólnorozwojowych społeczności poprzez usługi o charakterze publicznym. Wyznaczono

tereny zadań publicznych lokalnych, dla których obowiązują działania adaptacyjne, modernizacyjne, rozbudowy.

W zakresie infrastruktury społecznej

- utrzymanie i możliwość rozbudowy obiektów szkolnych w zakresie szkół podstawowych we wsiach: Słubice, Piotrkówek, Świniary,
- utrzymanie i rozbudowa obiektów przedszkolnych (Słubice, Piotrkówek, Świniary),
- utrzymanie obiektów kultury (Gminna Biblioteka Publiczna w Słubicach) oraz sportowych, utrzymanie cyklicznych imprez,
- utrzymanie poziomu ochrony zdrowia (realizowane są przez zakłady opieki zdrowotnej w Słubicach) i pomocy społecznej,
- wykorzystanie istniejących zasobów gruntów komunalnych dla realizacji celów społecznych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej lub dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- utrzymanie obiektów obsługi administracyjnej, bezpieczeństwa publicznego, wspieranie instytucji służących rozwojowi gminy i potrzebom mieszkańców.

W zakresie gospodarki komunalnej

- zachowanie i realizacja obiektów, urządzeń oraz sieci istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej:
  - modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Słubicach,
  - stacje wodociągowe i ujęcia wód w Bończy, Grzybowie, Alfonsowie.

W zakresie komunikacji

- utrzymanie i poprawa parametrów technicznych istniejących dróg gminnych,
- rozwój gminnego układu drogowego.

## **VII. ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Na terenie gminy Słubice występują inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programów zadań rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim:

- droga wojewódzka Nr 575,
- linie elektroenergetyczne NN 220kV relacji Mory - Podolszyce ,
- linie elektroenergetyczne WN 110kV relacji Płock – Szkarada – Sochaczew,
- rurociągi produktów naftowych.

Rozkład w/w inwestycji w przestrzeni gminy określono na rysunku Studium. Dopuszcza się budowę nowych liniowych ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach infrastruktury lub ich bezpośrednim sąsiedztwie - dopuszcza się inne lokalizacje z zachowaniem zasad: zminimalizowanie zbliżeń do zabudowy mieszkaniowej, ominięcie terenów objętych ochroną przyrody i krajobrazu oraz pełniących rolę w strukturze ekologicznej gminy.

Określono też tereny zadań publicznych ponadlokalnych, dla których obowiązują działania adaptacyjne, modernizacyjne, rozbudowy.

W zakresie komunikacji

- modernizacja i restrukturyzacja istniejącego ciągu drogi krajowej Nr 10

(dostosowanie do klasy GP – wzmocnienie nawierzchni i dostosowanie do nacisków 11,5t/oś)

- utrzymanie, modernizacja (uzyskanie odpowiednich szerokości linii rozgraniczających, wzmocnienie nawierzchni) i rozbudowa (obwodnica miejscowości Słubice) drogi wojewódzkiej Nr 575,
- utrzymanie i modernizacja istniejących dróg powiatowych,

W zakresie infrastruktury technicznej

- utrzymanie i modernizacja istniejących systemów (urządzeń i obiektów) elektroenergetycznych, łączności publicznej, rurociągów produktów naftowych, zagospodarowanie stref ochronnych, bezpieczeństwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- rozwój systemów infrastruktury technicznej wg zasad określonych w Rozdziale VI

## **VIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA MPZP**

Podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Słubice obowiązuje 14 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Największy zakres obejmuje plan miejscowy dla miejscowości Słubice, pozostałe dotyczą pojedynczych działek.

Obszary objęte obowiązkiem sporządzania planów wyznaczono biorąc pod uwagę:

- obowiązujące przepisy prawne
- listę inwestycji publicznych
- skalę i procesy zainwestowania terenów.

*Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych*

- tereny górnicze, w przypadku jeżeli przewidywane szkodliwe wpływy na środowisko będą nieznaczne rada gminy może podjąć uchwałę o odstąpieniu od planu,
- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- tereny przeznaczone do rozwoju, a zajmujące grunty rolne chronione przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze (I-III klasy bonitacyjnej)

*obszary wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*

Przyjęto następujący zakres wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

w strefie kształtowania układów osadniczych - dla terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa:

- tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem,

- o dominującej funkcji usługowo- mieszkaniowej,

*obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego*

- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowo-mieszkaniowej przy drodze wojewódzkiej w Alfonsowie i Wymyślu Polskim,
- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej w Grzybowie
- tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem w miejscowości Piotrkówek, Zyck Polski.

1. W/w planach należy określić lokalizację dróg publicznych, zasady podziału terenu na działki budowlane, zasady uzbrojenia terenu, a także warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające jego położenie w obszarze chronionego krajobrazu oraz uwzględnianie charakteru zabudowy zabytkowej.
2. W procesie sporządzania miejscowych planów dla wskazanych terenów dopuszcza się opracowanie planu etapami dla części tych terenów (ograniczonych administracyjnie, układem komunikacyjnym, granicami naturalnymi) na obszarach zapewniających otrzymanie prawidłowej struktury przestrzenno-funkcjonalnej i możliwość powiązań z sąsiedztwem.
3. Lokalizowanie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych osadnictwa we wszystkich strefach może być prowadzone w oparciu o zasadę "dobrego sąsiedztwa" i zgodnie z przepisami szczególnymi.

Istotnym narzędziem realizacji polityki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej mogą być programy podające zasady etapowania - modernizacji i rozbudowy systemów.

## **IX. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### *Rolnicza przestrzeń produkcyjna*

Tereny gleb o dużych walorach przyrodniczych wskazano do intensywnej produkcji rolnej, występujące w zwartych kompleksach na w miarę rozległych przestrzeniach, korzystne są dla wszystkich kierunków upraw ze wskazaniem na intensywne sadownictwo i warzywnictwo, wskazana wielkotowarowa gospodarka, rolna oraz komasacja arealów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi. Zadaniem podstawowym jest określenie działań przekształceniowych z których studium wyróżnia:

- dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwój sieci osadniczej należy ograniczyć do istniejących siedlisk rolniczych i ich bezpośredniego sąsiedztwa. Obowiązuje wykluczenie rozwoju nowej zabudowy z wartościowych kompleksów rolniczych (I-III klasa) za wyjątkiem zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni powyżej średniej w gminie,
- kształtowanie rolnictwa przyjaznego środowisku, uwzględniającego stymulowanie różnorodności biologicznej, szczególnie w obszarach nadwiślańskich,
- wspieranie rozwoju rolnictwa ekologicznego,
- preferencje dla lokalizacji działalności produkcyjno - usługowej związanej z przetwórstwem rolno - spożywczym. Uciążliwość funkcji musi być ograniczona do granic lokalizacji.
- w ramach ochrony systemu ekologicznego terenów rolnych wyznaczono tereny wykluczające zainwestowanie (użytki zielone) związane z obniżeniami terenowymi i



dolinkami cieków /kanałów/ (ciągi ekologiczne). Są to tereny korzystne dla gospodarki hodowlanej i ponadto spełniają ważną dla terenu funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających. Zwiększenie skuteczności ochrony przed nieuzasadnioną wycinką drzew i krzewów,

- tereny gruntów marginalnych powinny podlegać zalesieniom na rysunku Studium wskazano miejsca uzupełniania struktury ekologicznej (zalesienia).

#### *Leśna przestrzeń produkcyjna*

Lasy zajmują ok. 14,3% ogólnej powierzchni gminy. Na obszarach leśnych obowiązuje rozwijanie trwale zrównoważonej wielofunkcyjnej gospodarki leśnej, której elementem jest także ochrona bioróżnorodności biologicznej lasu. Niedobór lasu wynosi 10-15%. Według terenów wskazanych do zalesień w planie miejscowym dot. zalesień i Studium zakłada się zwiększanie powierzchni leśnej o ok. 2% powierzchni gminy. Natomiast agroekologiczny wskaźnik lesistości optymalnej wyliczony dla gminy na podstawie obecnego wskaźnika lesistości oraz udziału gruntów klasy bonitacyjnej V i VI wynosi 41%.

Ustala się kształtowanie przestrzeni leśnej poprzez:

- ochronę lasów, w tym szczególnie stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody oraz cennych ze względu na zasoby genetyczne, ochronę gleb, wód,
- utrzymanie lasów ochronnych na powierzchni ok. 90ha, określone zasady gospodarki leśnej w lasach ochronnych,
- główny przedmiot ochrony – starodrzew sosnowy z domieszką gatunków liściastych,
- czynną ochronę ekosystemów leśnych obejmuje m.in.: utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów przez niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania, wspieranie procesów sukcesji naturalnej, zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych, cięcia sanitarne, redukcja podszytu, zabezpieczenie populacji chronionych i rzadkich gatunków roślin, zwiększanie pokrycia terenów drzewostanami w szczególności na terenach porolnych, utrzymywanie, a w razie konieczności podwyższanie poziomu wód gruntowych w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych, zachowanie śródleśnych cieków mokradeł, polan, muraw napiaskowych, ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt, wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne,
- kształtowanie lasu wielofunkcyjnego – poprawa funkcji wodochronnej, klimatotwórczej,
- racjonalne użytkowanie zasobów leśnych, prowadzenie gospodarki leśnej wg Planu urzędu lasu
- restytucję zdegradowanych ekosystemów leśnych,
- wyznaczenie obszarów leśnych o walorach turystycznych i rekreacyjnych ze względu na dużą odporność siedlisk na degradację,
- uzupełnianie struktury ekologicznej poprzez zalesienia łącznikowe związane z utrzymaniem lokalnych ciągów ekologicznych (kanał Dobrzykowski), tworzeniem zwartych kompleksów leśnych (wyznaczono obszary dolesień w miejscowościach Mały Potok, Grabowiec, Wymyśle Polskie, Alfonsów, Grzybów),
- zalesianie gruntów niskich klas bonitacyjnych o małych walorach agroekologicznych

(m.in. Łaziska, Bończa).

Wzmocnienie funkcji leśnej wymaga działań w zakresie *funkcji ekologicznych*:

- kształtowanie, ochrona, restytucja ekosystemów,
- przebudowa drzewostanów w kierunku większej różnorodności,
- zalesienia wpłyną na polepszenie warunków dla introdukcji formacji roślinnych,
- ograniczenie presji na ekosystemy leśne przez przyjazne zagospodarowanie terenów przyległych - ze względów ochrony przeciwpożarowej nowe budynki należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 12,0m od granic lasów, ochrona ekologiczna biocenozy leśnych wymaga zabudowy w odległości 50m od granicy lasu.

Udostępnianie lasów dla celów naukowych, edukacyjnych, turystycznych i rekreacyjnych powinno być podporządkowane ochronie wartości przyrodniczych, dostosowane do rodzaju i stopnia odporności na degradację środowiska. Uprawianie turystyki w oparciu o istniejące i planowane szlaki - dopuszcza się turystykę pieszą, rowerową, przyrodniczą i inne formy w ramach turystyki kwalifikowanej i poznawczej.

## **X. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

### *Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi*

Obszar gminy Słubice położony na lewym brzegu rzeki Wisły, przylega do rzeki na odcinku od km 604 do km 615. W rejonie tym Wisła przepływa w szerokiej dolinie, przez tereny w większości rolnicze, chronione wałami przeciwpowodziowymi. W gminie Słubice występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmujący tereny między wałem, a linią brzegową rzeki Wisły oraz wyspy i przymuliska w korycie rzeki stanowiące działki ewidencyjne,

- obszar zagrożenia powodziowego o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat - Q1% (obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego) - obejmuje północne tereny gminy, wsie Wiączemin Polski, Nowosiadło, Sady, Świniary, Zyck Polski, Zyck Nowy, Piotrkówek.

Rodzaj zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz warunki korzystania gospodarczego regulują przepisy odrębne z zachowaniem m.in. następujących zakazów:

- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania oraz składowania odpadów,
- lokalizowania cmentarzy.

Jeśli nie utrudni to ochrony przed powodzią, właściwy organ może, w drodze decyzji zwolnić od zakazów.

Dolina Wisły chroniona jest przed zalaniem systemem wałów, pompowni i przegród bocznych (planowana Piotrkówek - Słubice). Dla obszarów tych wyznaczono zasięg zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie pojawienia się 1% wg Map Zagrożenia Powodziowego. Zaostrome kryteria zagrożenia powodziowego dotyczą terenów o szczególnym znaczeniu społecznym, kulturowym, dla których wyznacza się zasięg zalewów wodą o prawdopodobieństwie 0,5%. Na terenie gminy zasięgi wód zalewowych 1% i 0,5% prawie się pokrywają

Wskazania, jakie działania są zabronione w obrębie wałów przeciwpowodziowych

regulują przepisy odrębne – zabronione jest m.in. wykonywanie obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału po stronie odpowietrznej.

Głębokość zalewu na większości terenów wynosi w granicach 1,5-2m. Niweleta korony wału wyniesiona jest ponad poziom wody 1% o 1,5m. Zlokalizowane w dolinie Wisły pompownie wraz z siecią rowów melioracyjnych odprowadzających wody powierzchniowe i infiltracyjne umożliwiają odwodnienie doliny w okresie powodzi. Dolina odwadniana jest także w okresie niskich stanów wody na rzece Wiśle przy pomocy przepustów wałowych. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że dolina Wisły w gminie Słubice zabezpieczona jest systemem przeciwpowodziowych urządzeń hydrotechnicznych zgodnie z najnowszymi normatywami technicznymi. Zmniejszenie strat powodziowych można otrzymać nie tylko poprzez bezpośrednie zabezpieczenia techniczne jak zapory, wały lub działania operacyjne w trakcie powodzi, można osiągnąć także na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (sterowanie rozwojem gospodarczym na terenach zagrożonych) – jest to działanie prewencyjne.

Na terenie wsi Zyck Nowy i Piotrkówek istnieje społeczne zapotrzebowanie na lokalne przekształcenie gruntów rolnych na tereny zabudowy rekreacyjno-mieszkaniowej. Związane jest to z faktem występowania szczególnie atrakcyjnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych, bliskiego sąsiedztwa rzeki. Przeznaczenie użytków rolnych pod zabudowę rekreacyjną jest też uzasadnione ze względu na niską bonitację gleb.

W dolinie Wisły obszary dopuszczone do zainwestowania obejmują tereny istniejącego układu osadniczego, dla których określono zasady przekształceń, uzupełnień i rozwoju na zasadzie kontynuacji oraz planuje się tereny rozwojowe wielofunkcyjne związane z rekreacją, wypoczynkiem, mieszkalnictwem zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwzględniając powyższe ustala się następujące zasady zagospodarowania doliny:

- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w obrębie i sąsiedztwie istniejącej zabudowy i na wyznaczonych w Studium terenach – zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 50m od stopy wału, odstęstwa zgodnie z przepisami odrębnymi i 100m od wyznaczonych cieków,
- zabudowę lokalizować poza obszarami zalewanymi czasowo przez wody powierzchniowe i infiltracyjne,
- zabudowę lokalizować w pobliżu lokalnych dróg ewakuacyjnych i przewidzieć budowę takich dróg,
- inwestorom zaznaczyć, że obiekty mogą być realizowane na ich ryzyko własne.

#### *Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych*

Na terenie gminy Słubice nie zidentyfikowano osuwisk ani obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Na terenach eksploatacji powierzchniowej i górniczych nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne.

## **XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy występują złoża kopalin pospolitych – kruszywa naturalnego (piasków i żwirów) – są to złoża o zasobach rozpoznanych. W dolinie Wisły, w obniżeniach terenowych występują torfy.

Na terenie gminy udokumentowano 11 obszarów złóż kruszywa naturalnego:

- Grabowiec III,

- Juliszew,
- Juliszew II,
- Juliszew III,
- Juliszew IV,
- Juliszew V – p. A i B,
- Leonów,
- Leonów II,
- Wymyśle Polskie,
- Wymyśle Polskie II,
- Studzieniec.

W granicach gminy Słubice występuje 10 obszarów górniczych o statusie – aktualny:

- Grabowiec III,
- Grabowiec IV,
- Juliszew,
- Juliszew II,
- Juliszew IV,
- Juliszew V – pole A,
- Juliszew V – pole B,
- Leonów,
- Leonów II,
- Wymyśle Polskie II.

Istniejące tereny wydobywania surowców mineralnych (kopalin pospolitych, głównie piasku i żwiru) obejmują tereny górnicze wskazane na rysunku Studium.

Ustala się zasady zagospodarowania w/w terenów określone zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, planach zagospodarowania złoża:

- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalin, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte,
- sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich,
- zakłada się wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

Ponadto zasady obejmują:

- określenie warunków zachowania bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, pożarowe),
- spełnienie wymogów dotyczących ochrony środowiska (optymalna gospodarka złożem)

Ochrona złóż surowców mineralnych będzie polegać na:

- a) prowadzeniu ewentualnej eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych,
- b) racjonalnym gospodarowaniu złóż,
- c) rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.

## **XII. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI, REKULTYWACJI**

## **LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Na rysunku Studium określono tereny wymagające rekultywacji, są to głównie tereny poeksploatacyjne, które powinny zostać wykorzystane dla wzmocnienia funkcji przyrodniczej poprzez wprowadzenie zalesień, zbiorników wodnych.

Rekultywacji wymagają też zdegradowane elementy środowiska przyrodniczego jak zanieczyszczone wody powierzchniowe oraz zdegradowane gleby w wyniku zalewu wodami powodziowymi (Wiączemin Polski, Świniary).

Jako tereny wymagające rehabilitacji określono tereny zespołu pałacowo-parkowego w Słubicach.

Na terenie Gminy nie stwierdzono występowania historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi lub wystąpienia zagrożeń szkodą w środowisku lub szkód w środowisku, w związku z powyższym nie wyznacza się obszarów wymagających remediacji.

Na terenie Gminy nie określono obszarów zdegradowanych (obszar znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych).

## **XIII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa oraz tereny kolejowe.

## **XIV. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM**

Przedmiotem "Studium" jest określenie polityki przestrzennej gminy, tj. między innymi wskazanie tych obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia funkcji ustalonych w dokumentach strategicznych.

W oparciu o wnioski wynikające z uwarunkowań rozwoju gminy, Program ochrony środowiska dla gminy Słubice na lata 2014-2017 z perspektywą do roku 2021, a także kontynuując cele określone w obowiązującym Studium przyjęto jako cel główny:

**osiągnięcie wszechstronnego rozwoju, szczególnie w aspekcie jakościowym,  
przy zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą,  
a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.**

Zdefiniowane cele strategiczne obejmują:

- restrukturyzacja terenów rolnych, tworzenie efektywnej struktury agrarnej, maksymalne przetwarzanie produktów rolnych na miejscu - rozwój małych i średnich przedsiębiorstw związanych z obsługą rolnictwa i przetwórstwem, wielofunkcyjny rozwój wybranych wsi: Słubice, Piotrkówek, Juliszew,
- aktywizacja rozwoju funkcji rekreacyjno - turystycznych gminy, kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej w nawiązaniu do systemu ekologicznego,
- rozwój systemów infrastruktury technicznej i sfery infrastruktury społecznej; poprawa warunków życia mieszkańców, porządkowanie struktury przestrzennej gminy, oraz nadrzędny cel programu ochrony środowiska:
- osiągnięcie trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz poprawa atrakcyjności gminy poprzez działania społeczne i inwestycyjne w zakresie ochrony środowiska.

Mając na względzie zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnej (ok. 20 wniosków do Studium o zmianę przeznaczenia gruntów lub funkcji), walory przyrodniczo-krajobrazowe, wspomóżenie rozwoju gospodarczego gminy oraz restrukturyzację funkcjonalną obszarów wiejskich utrzymano wyznaczone w obowiązującym Studium tereny rozwojowe i określono tereny potencjalnego rozwoju zabudowy:

- o dominującej funkcji mieszkaniowej,
- o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- o funkcji usługowej w zakresie sportu, rekreacji, turystyki,
- wielofunkcyjnej związanej z rekreacją, mieszkalnictwem i wypoczynkiem,
- o dominującej funkcji usługowo-produkcyjno- składowej,

w nawiązaniu do istniejących struktur przestrzennych.