



**BUDOWLANE i URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE**  
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA

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

---

09-400 Płock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93    tel. 0-24 2682268    kom. 504766500    e-mail: [apjaworska@wp.pl](mailto:apjaworska@wp.pl)    NIP 774-113-13-19

**PROGNOZA**

**ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCIACH WIĄCZEMIN POLSKI I ALFONSÓW**

Płock, styczeń 2016 r.

## SPIS TREŚCI

<b>1. INFORMACJE OGÓLNE</b>	4
1.1. Podstawa prawna opracowania	4
1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania	4
1.3. Materiały źródłowe	5
1.4. Metody zastosowane przy sporządzaniu Prognozy	5
<b>2. CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM</b>	6
<b>3. ANALIZA I OCENA USTALEŃ PLANU</b>	6
3.1. Przedmiot i zakres Planu	6
3.2. Ustalenia Planu	6
3.2.1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	7
3.2.2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji	8
3.2.3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Współczesnej	8
3.2.4. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy	9
3.3. Struktura funkcjonalno – przestrzenna	10
3.4. Powiązania planu z innymi dokumentami	10
<b>4. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I LOKALNYM</b>	10
4.1. Uwzględnienie celów ochrony środowiska w projekcie Planu	11
<b>5. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA</b>	11
5.1. Położenie obszaru objętego opracowaniem	11
5.2. Cechy środowiska przyrodniczego	12
5.2.1. Położenie fizycznogeograficzne terenu	12
5.2.2. Rzeźba terenu	12
5.2.3. Budowa geologiczna	12
5.2.4. Gleby	13
5.2.5. Wody powierzchniowe i podziemne	13
5.2.6. Klimat	15
5.2.7. Szata roślinna	15
5.2.8. Fauna	16
5.2.9. Złoża surowców mineralnych	16
5.2.10. Zanieczyszczenia powietrza	16
5.3. Środowisko kulturowe i krajobraz	16
5.3.1. Walory środowiska kulturowego	16
5.3.2. Walory krajobrazowe	17
5.4. Formy ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody	17
5.5. Stan środowiska na obszarach o przewidywanym znaczącym oddziaływaniu na środowisko	18
5.6. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	19
5.7. Istniejące problemy ochrony środowiska	19
<b>6. POTENCJALNE ZMIANY ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU</b>	19
<b>7. PRZEWIDYWANE SKUTKI WPLYWU REALIZACJI USTALEŃ PLANU Z PUNKTU WIDZENIA WPLYWU NA ŚRODOWISKO</b>	20
7.1. Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji Planu na środowisko i zabytki	20
7.2. Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji Planu na obszary w sieci Natura 2000	25
<b>8. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE</b>	26
<b>9. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO</b>	26
<b>10. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO</b>	26
<b>11. PROPOZYCJA PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU</b>	28
<b>12. PODSUMOWANIE I OCENA USTALEŃ PLANU</b>	29
<b>13. WNIOSKI I ZALECENIA</b>	30
<b>14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM</b>	30

## 1. INFORMACJE OGÓLNE.

### 1.1. Podstawa prawna opracowania.

Podstawę prawną do opracowania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Wiączemin Polski i Alfonsów, **zwanego dalej „Planem”** stanowią:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz.199 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz.1235 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz.1232 z późn.zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 627 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2015, poz. 909 z późn. zm.)
- Uchwała Nr IX.54.2015 Rady Gminy Słubice z dnia 08.09.2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Wiączemin Polski i Alfonsów.
- Uchwała Nr IX.79.2015 Rady Gminy Słubice z dnia 24.11.2015 r. zmieniająca w części Uchwałę Nr IX.54.2015 Rady Gminy Słubice z dnia 08.09.2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Wiączemin Polski i Alfonsów.
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Wiączemin Polski i Alfonsów.

### 1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania.

Przedmiotem niniejszej Prognozy oddziaływania na środowisko są ustalenia zawarte w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Wiączemin Polski i Alfonsów.

Celem prognozy jest ocena przewidywanego oddziaływania ustaleń analizowanego Planu na środowisko przyrodnicze, a w szczególności na obszary objęte formami ochrony przyrody oraz na jakość życia ludzi.

Zakres prognozy jest zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy z 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz.1235 z późn. zm.). Prognoza :

- **zawiera** : *informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami, informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania, informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko, streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym;*
- **określa, analizuje i ocenia** : *istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem, istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz*

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

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

### 1.3. Materiały źródłowe.

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice.
2. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Słubice, Płock 2005 r.
3. Rozporządzenie Nr 14 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów płońskiego, płockiego i sochaczewskiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 157, poz. 6151).
4. Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2014 roku; Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2015 r.
5. Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim, raport za rok 2014; Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2015 r.
6. Monitoring rzek w latach 2009 r. wykonany przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2010 r.
7. Ocena stanu/potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego w 152 jednolitych częściach wód przebadanych w latach 2010–2014; <https://www.wios.warszawa.pl>
8. Wieloczynnikowa degradacja środowiska. Komentarz do mapy w skali 1:750000; PIOŚ Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 1996 r.
9. Geografia regionalna Polski, Kondracki J.; Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2011 r.
10. Geografia fizyczna Polski, Richling A., Ostaszewska K.; Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009 r.
11. Atlas klimatu Polski, Lorenc H.; IMiGW, Warszawa 2005 r.
12. Klimat Polski, Woś A.; PWN, Warszawa 1999 r.
13. Mapa geologiczna Polski w skali 1:200000, arkusz Płock.

### 1.4. Metody zastosowane przy sporządzaniu Prognozy.

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona w odniesieniu do stanu środowiska przyrodniczego gminy Słubice.

Jest ona elementem postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Wiączemin Polski i Alfonsów, w którym uzyskuje się wymagane ustawą opinie i zapewnia możliwość udziału społeczeństwa. Prognoza głównie ocenia w jakim zakresie wymogi ochrony środowiska zostały uwzględnione w projekcie ustaleń Planu.

Opracowanie prognozy jest elementem warsztatu planistycznego i zostało wykonane metodami dostępnymi dla tego warsztatu, przy wykorzystaniu istniejących materiałów archiwalnych oraz dostępnych opracowań, a także na podstawie informacji zebranych w trakcie przeprowadzonej wizji w terenie. Nie wykonywano żadnych dodatkowych badań. Ze względu na ogólność zapisów ustaleń Planu (brak parametrów środowiskowych przewidywanych inwestycji), nie jest możliwe dokładne wymiarowanie przewidywanych wpływów – określono je w sposób opisowy.

Prace nad prognozą obejmowały diagnozę i analizę środowiska, przewidywanie potencjalnych wpływów projektowanych zasad zagospodarowania, określenie wpływów w sposób opisowy i

sformułowanie wniosków odnośnie działań pozwalających na minimalizowanie zagrożeń.

Stosownie do przepisu art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz.1235 z późn. zm.) przy sporządzaniu niniejszej prognozy uwzględniono informacje zawarte w:

- Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Grzybów, opracowanej w marcu 2015 r.,
- Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Słubice, opracowanej w kwietniu 2015 r..

## **2. CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

Obszar objęty Planem usytuowany jest w północnej części gminy. Obejmuje działki nr ewid. 57,58,65,66 i część działki nr ewid. 62 o powierzchni około 2,4 ha położone w miejscowości Wiączemin Polski oraz działkę nr ewid. 34/1 o powierzchni około 0,43 ha położoną w miejscowości Alfonsów, znajdujące się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Obszar objęty Planem obejmuje obiekty o walorach kulturowych - teren cmentarza ewangelicko – augsburskiego i kościół we wsi Wiączemin Polski oraz tereny niezabudowane, które stanowią grunty orne o klasie bonitacji RII, RIII (Wiączemin P.) i RVI (Alfonsów). Na analizowanym obszarze występują zadrzewienia i zakrzewienia tworzące zieleń śródpolną i przydrożną.

Teren posiada dostęp do infrastruktury technicznej tj. sieci wodociągowej oraz linii elektroenergetycznej. Przez teren położony w miejscowości Wiączemin Polski przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

*Struktura użytkowania i zagospodarowania przedmiotowego obszaru przedstawia się następująco:*

- grunty orne o bardzo dobrych i średnio dobrych klasach bonitacyjnych RII i RIII oraz o najsłabszych klasach bonitacyjnych RVI,
- zadrzewienia i zakrzewienia w formie zieleni śródpolnej i przydrożnej,
- obiekty o walorach kulturowych - kościół i teren cmentarza,
- układ komunikacyjny: drogi nieutwardzone – gruntowe,
- infrastruktura techniczna.

Grunty rolne na terenie objętym Planem podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.) i wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze.

## **3. ANALIZA I OCENA USTALEŃ PLANU**

### **3.1. Przedmiot i zakres planu.**

Przedmiotem ustaleń Planu jest określenie, w obszarze działek nr ewid. 57, 58, 65, 66 i części działki nr ewid. 62 położonych w miejscowości Wiączemin Polski oraz działki nr ewid. 34/2 położonej w miejscowości Alfonsów, przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania, w zakresie rozwoju funkcji usługowej w zakresie kultury (skansen budownictwa nadwiślańskiego), mieszkaniowej jednorodzinnej i urządzeń zaopatrzenia w wodę.

### **3.2. Ustalenia planu.**

Plan zawiera ustalenia dotyczące m.in.: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu i ograniczenia w użytkowaniu terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

### 3.2.1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W ramach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Plan ustala min.:

1. *Teren objęty planem położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*
2. *Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:*
  - 1) *w granicach objętych planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,*
  - 2) *zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych - ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych;*
  - 3) *zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,*
  - 4) *zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6 m,*
  - 5) *przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie.*
3. *Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:*
  - 1) *nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego przeznaczenia – powierzchnia biologicznie czynnej.*
  - 2) *kształtowanie zieleni urządzonej i wiejskiej (śródpolnej, przydrożnej) w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych);*
  - 3) *zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;*
  - 4) *zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,*
  - 5) *wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem*
  - 5) *uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska*
  - 6) *zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.*
4. *Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego: otoczenie kościoła i cmentarza w Wiączeminie, obowiązuje zabezpieczenie właściwej ekspozycji poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy:*
  - 1) *realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej w stosunku do otoczenia oraz w formie zharmonizowanej z istniejącymi obiektami - wysokość obiektów do 9m lub +/- 20% wysokości obiektów istniejących, intensywność zabudowy do 0,5, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-50°,*
  - 2) *ochrona krajobrazu kulturowego wymaga:*
    - *zachowania i wyeksponowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego,*
    - *ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania),*
    - *zlikwidowanie elementów dysharmonizujących,*
    - *dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.*



### **3.2.2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji**

Obszar objęty Planem posiada dostęp do następujących systemów uzbrojenia terenu: sieci wodociągowej i linii elektroenergetycznej. Na przedmiotowym obszarze funkcjonuje również gminna gospodarka odpadami oparta o zbiórkę selektywną.

Ustalenia Planu określają między innymi następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

*Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:*

1. *Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę istniejącej w pobliżu gminnej sieci wodociągowej.*
2. *Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,*
  - 1) *Dopuszcza się lokalny system utylizacji ścieków na terenie oznaczonym UK,*
  - 2) *Gospodarka ściekami przemysłowymi (wody popłuczne) zgodnie z przepisami odrębnymi*
3. *Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych i pasów drogowych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,*
  - 1) *maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek na zasadach określonych w przepisach odrębnych.*
4. *Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych;*
5. *Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.*
  - 1) *dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych stałych zbiorników na gaz płynny.*
6. *W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne.*
  - 1) *zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.*

### **3.2.3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W ramach zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Plan ustala min.:

1. *Walory dziedzictwa kulturowego reprezentowane są przez:*
  - 1) *Cmentarz ewangelicko-augsburski wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, który podlega ochronie na mocy ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,*
  - 2) *ustanawia się zasady ochrony cmentarza:*
    - a) *utrzymanie istniejącego zagospodarowania bez prawa zabudowy kubaturowej,*
    - b) *zachowanie znajdujących się na terenie cmentarza obiektów o walorach kulturowych, dopuszcza się możliwość przeniesienia w inne miejsce na warunkach określonych w przepisach odrębnych,*
    - c) *zakaz prowadzenia prac mogących powodować zniszczenie obiektu,*
    - d) *dopuszcza się możliwość rewaloryzacji/rehabilitacji obiektu,*
    - e) *działania dotyczące zagospodarowania w/w terenu muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,*
2. *Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.*

### **3.2.4. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,*
- 2) *tereny zabudowy usługowej w zakresie kultury – UK,*
- 3) *tereny urzędzeń zaopatrzenia w wodę – W,*
- 4) *teren cmentarza – ZC,*
- 5) *tereny dróg publicznych w klasach:*
  - a. *pasy terenu na poszerzenie drogi zbiorczej – KDL.*

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku Planu symbolem **MN** ustalono min. :

1. *Funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;*
2. *Funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, urzędzenia i obiekty związane z funkcją podstawową, zieleń urządzona.*
3. *Zasady zagospodarowania terenu min.:*
  - a) *udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,*
  - b) *wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojazdami) nie może przekraczać 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,*
  - c) *intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4*
  - d) *ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,*
  - e) *zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,*
  - f) *dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.*
4. *Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>.*

Dla terenu zabudowy usługowej w zakresie kultury oznaczonego na rysunku Planu symbolem **UK** ustalono min. :

1. *Funkcję podstawową – zabudowa usługowa w zakresie kultury – skansen wraz z obiektami towarzyszącymi,*
2. *Funkcję uzupełniającą – parkingi, drogi wewnętrzne, zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, w tym rekreacji, turystyki, gastronomii, urzędzenia i obiekty związane z funkcją podstawową, zieleń urządzona, tereny rolne, wody powierzchniowe, mała architektura.*
3. *Zasady zagospodarowania terenu min.:*
  - a) *udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,*
  - b) *wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojazdami) nie może przekraczać 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,*
  - c) *intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5,*
  - d) *ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,*
  - e) *w granicach strefy sanitarnej od cmentarza dopuszcza się zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi,*
  - f) *dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.*
4. *Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.*

Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku Planu symbolem **ZC** ustalono min. :

1. *Funkcję podstawową – teren cmentarza;*



2. *Funkcję uzupełniającą – zieleń urządzona, alejki, mała architektura, zakaz realizacji innych funkcji.*
3. *Zasady zagospodarowania terenu min.:*
  - a) *utrzymanie istniejącego zagospodarowania bez prawa zabudowy kubaturowej,*
  - b) *dopuszcza się możliwość prac rewaloryzacyjnych,*
  - c) *działania dotyczące zagospodarowania w/w terenu muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.*

Dla terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczonego na rysunku Planu symbolem **W** ustalono min. :

1. *Funkcję podstawową – urządzenia i obiekty zaopatrzenia w wodę;*
2. *Funkcję uzupełniającą – zieleń urządzona, zakaz realizacji innych funkcji.*
3. *Zasady zagospodarowania terenu min.:*
  - a) *udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,*
  - b) *wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojściami) nie może przekraczać 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,*
  - c) *intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4,*
  - d) *dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.*

### **3.3. Struktura funkcjonalno – przestrzenna.**

Strukturę funkcjonalno – przestrzenną na obszarze objętym ustaleniami Planu będzie tworzyć:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa w zakresie kultury,
- teren cmentarza,
- zieleń przydrożna, śródpolna,
- grunty orne o bardzo dobrych i średnio dobrych walorach przyrodniczych, klasy bonitacyjnej RII i RIII oraz o najniższych walorach przyrodniczych klasy bonitacyjnej RVI,
- infrastruktura techniczna i urządzenia zaopatrzenia w wodę,
- układ komunikacyjny tj. droga lokalna.

### **3.4. Powiązania planu z innymi dokumentami.**

Projekt Planu powiązany jest z następującymi dokumentami:

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice**, które określa dla obszaru objętego Planem kierunki polityki przestrzennej jako:

- a) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej pozostałe z dopuszczeniem nierolniczej aktywności gospodarczej.

Ustalenia analizowanego Planu w zakresie rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej związanej ze wsią (skansen) są zasadami zagospodarowania nie sprzecznymi z ustalonymi w Studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego.

## **4. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I LOKALNYM**

Przełożenie celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i krajowym na obszar objęty prognozą zawarte jest w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego w ramach polityki kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska.

Polityka ta, poprzez swoje kierunki działań ma na celu dążenie do równowagi pomiędzy poszczególnymi elementami zagospodarowania przestrzennego oraz kształtowanie trwałości procesów przyrodniczych. Cel ten oznacza takie gospodarowanie przestrzenią, które pomimo różnych działań społeczno - gospodarczych jest dostosowane do uwarunkowań środowiska

przyrodniczego. Polityka ta zmierzać będzie do:

- stworzenia ciągłości przestrzennej systemu obszarów o cennych wartościach przyrodniczych oraz zapewnienia pomiędzy nimi powiązań ekologicznych,
- poprawy standardów środowiska przyrodniczego poprzez m.in.: zwiększanie zasobów i retencji wodnej, tworzenie systemu gospodarki odpadami, oczyszczania ścieków, ograniczenie emisji zanieczyszczeń i hałasu, przywrócenie wartości użytkowej gruntów zdegradowanych.

Powyższe cele znajdują odzwierciedlenie w ustaleniach Planu poprzez zapisy odnośnie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów.

#### **4.1. Uwzględnienie celów ochrony środowiska w projekcie Planu.**

Cele ochrony środowiska przyjęte w dokumentach nadrzędnych odnoszące się do planowania przestrzennego są następujące:

- podstawą sporządzania planu jest zasada zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska,
- zapewnienie rozwiązań niezbędnych do ograniczenia powstawania zanieczyszczeń, przywracanie środowiska do właściwego stanu,
- ustalenie warunków realizacji przedsięwzięć umożliwiających uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska,
- przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych,
- utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska w szczególności przez: rozwiązanie problemów gospodarki wodnej, ściekowej, odpadami, kształtowanie terenów zieleni, zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych, uwzględnienie potrzeb w zakresie, ochrony wód, gleby, ochrony przed hałasem.

Cele ochrony środowiska dotyczące obszaru planu zawarte w przepisach odrębnych są następujące:

- ochrona wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach,
- ochrona ekosystemu lądowego – m.in. ochrona istniejących i formowanie nowych zadrzewień,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- zachowanie równowagi przyrodniczej,
- racjonalne kształtowanie środowiska.

Powyższe cele znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach planu poprzez zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Zasady obejmują m.in.

ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z przepisami odrębnymi, zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych z ochroną i maksymalnym utrzymaniem istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych, zakaz stosowania ogrodzeń betonowych i obowiązek kształtowania ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje drobnych zwierząt, zakaz budowy cokołów ciągłych, obowiązek przywrócenia powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie.

Ponadto w Planie ustalono także warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi: nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego przeznaczenia – powierzchnia biologicznie czynna, kształtowanie zieleni urządzonej i wiejskiej (śródpolnej, przydrożnej) w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia, zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii, zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu, wyposażenie obiektów tego wymagających w urządzenia

zabezpieczające środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem oraz zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

Powyższe ustalenia mają na celu zabezpieczenie prawidłowego funkcjonowania środowiska. Ochrona istniejących układów zieleni wysokiej oraz obowiązek wprowadzenia do zagospodarowania terenu zieleni urządzonej wzbogaci funkcje ekologiczne w obszarze zabudowanym.

## 5. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA.

### 5.1. Położenie obszaru objętego opracowaniem.

Obszar objęty Planem położony jest w północnej części gminy, w miejscowości Wiączemin Polski i Alfonsów, w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Opis, analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska przyrodniczego sporządzono w odniesieniu do stanu środowiska przyrodniczego gminy Słubice.

### 5.2. Cechy środowiska przyrodniczego.

#### 5.2.1. Położenie fizycznogeograficzne terenu.

Wg regionalizacji fizycznogeograficznej Polski w układzie dziesiętnym opracowanej przez J. Kondrackiego obszar gminy Słubice położony jest:

- część północna w obrębie mezoregionu Kotlina Warszawska,
- część południowa (niewielki fragment) w obrębie mezoregionu Równina Kutnowska, zaliczanych do makroregionu Nizina Środkowomazowiecka.

Obszar objęty Planem położony jest w obrębie mezoregionu Kotlina Warszawska.

#### 5.2.2. Rzeźba terenu.

Obszar gminy Słubice zajmują dwie zasadnicze jednostki morfologiczne: dolina Wisły i wysoczyzna polodowcowa.

W dolinie Wisły wyróżniono dwa zasadnicze tarasy rzeczne rozdzielone rozległymi starorzeczami:

- taras nadzalewowy, w zachodniej części terenu wyniesiony od 3 do 12 m nad poziom wody w rzece. Powierzchnia tarasu lokalnie nadbudowana jest wydmami (wykształconymi w postaci wałów i form parabolicznych). W otoczeniu wydym, najczęściej występują piaski wydymowe
- taras zalewowy, o rozległej płaskiej powierzchni wyniesionej 2 - 3 m nad poziom wody w rzece,
- starorzecza, rozdzielają tarasy w dolinie Wisły, formy wklęsłe o zróżnicowanej wielkości i kształcie,
- nasypy i kępy, formy efemeryczne o wydłużonym kształcie zgodnym z biegiem rzeki, wyniesione 1-2 m n.p. wody w rzece.

W obrębie wysoczyzny wyróżniono:

- morenę czołową spiętrzoną, która występuje w południowo - zachodniej części terenu, jest to forma w kształcie wału o wysokości 135 m n.p.m., ciągnie się w kierunku zachodnim,
- taras akumulacyjno – erozyjny stanowi formę przejściową pomiędzy wysoczyzną polodowcową a doliną Wisły. Wysoczyzna polodowcowa obejmuje południową część gminy, jest to forma płaska, lokalnie falista o rzędnych 90 - 120 m n.p.m.

Obszar wysoczyzny polodowcowej od doliny Wisły rozdziela krawędź erozyjno - denudacyjna o wysokości względnej 5 - 10 m i o nachyleniu 10 %.

Teren objęty Planem położony jest w dolinie Wisły. Rzeźba nie jest urozmaicona, analizowany obszar to teren płaski o rzędnych: około 60,2 m n.p.m. w Wiączeminie, około 64,3 m n.p.m. w miejscowości Alfonsów..

#### 5.2.3. Budowa geologiczna.

W budowie geologicznej gminy Słubice można wyróżnić:

- *trzeciorzęd* reprezentowany przez:
  - pliocen - ły o konsystencji plastycznej,
- *czwartorzęd*, osady tego okresu pokrywają cały obszar gminy, reprezentowany przez:
  - *plejstocen*, reprezentowany jest przez ły i mułki zastoiskowe, występujące w strefie krawędziowej, w strefie krawędzi doliny Wisły lokalnie występują również osady wodnolodowcowe reprezentowane przez piaski drobno i średnioziarniste. Młodsze ły i mułki zalegają wzdłuż całej strefy krawędziowej od rejonu Bończy przez Studzieniec, Grabowiec aż do okolic Jamna. Obszar wysoczyzny polodowcowej w przewadze zabudowany jest z piasków i żwirów młodszej serii wodnolodowcowej. Powierzchnię tarasu nadzalewowego nadbudowują piaski eoliczne, powstałe w wyniku przewietrzania piasków rzecznych.
  - *holocen*, występujący w obniżeniach tarasu zalewowego w postaci mad związanych z akumulacją rzeczna o miąższości 1 do 4,5 m, natomiast w dnach dolin rzecznych i starorzeczy występują namuły torfiaste i piaszczyste o miąższości do 1 m. W starorzeczach występują torfy.

Grunty korzystne dla budownictwa na terenie gminy Słubice to: gliny czołowe, piaski i żwiry wodnolodowcowe występujące w okolicach miejscowości: Bończy, Sielce, Potok Czarny, Wiączemin Polski. Niekorzystne warunki gruntowe dla budownictwa występują w pasie na południe od drogi nr 575 (ły i mułki zastoiskowe).

Obszar objęty Planem budują osady czwartorzędowe: w miejscowości Wiączemin Polski holocenijskie w postaci madów, w miejscowości Alfonsów plejstoceńskie w postaci piasków, żwirów i madów rzecznych.

#### 5.2.4. Gleby.

Gmina Słubice charakteryzuje się średnim wskaźnikiem bonitacji gleb 0,88.

W części północnej gminy na tarasie zalewowym Wisły dominują gleby w klasach bonitacji RI-RIVb. Są to głównie mady, wśród nich występują znaczne powierzchnie bardzo dobrych gleb pszennych w II klasie bonitacji. Rejon ten posiada predyspozycje do funkcji rolniczej.

Taras zalewowy doliny Wisły oddziela od tarasu nadzalewowego starorzecze Wisły wypełnione utworami hydromorfologicznymi zagospodarowywanymi jako użytki zielone o słabej i średniej wartości. Rejon ten ze względu na specyfikę gleb i stosunków wodnych podlega ochronie przed zmianą sposobu użytkowania na nierolniczy.

Na tarasie nadzalewowym dominują słabe i bardzo słabe gleby piaszczyste w V i VI klasie bonitacji. Są to gleby żytnio-ziemniaczane słabe, żytnio – łubinowe, nadające się pod mało wymagające uprawy. Wymagają intensywnego nawożenia organicznego i mineralnego. Ze względu na małe walory agroekologiczne gruntów i niewielkie arealy - gospodarka rolna staje się nieopłacalna.

Odporność gleb na degradację w dolinie Wisły jest duża.

W strefie krawędziowej występują zasobne gleby pszenne wytworzone z glin, lecz wadliwe ze względu na niedobory wilgoci i znaczną podatność na erozję.

Na obszarze wysoczyzny dominują bardzo korzystne warunki dla rolnictwa, ale można też wyróżnić rejon gleb słabych i bardzo słabych piaszczystych V i VI klasy w części zachodniej. Odporność gleb na degradację jest bardzo mała.

Obszar objęty Planem stanowią gleby bardzo dobrej i średnio dobrej jakości, o klasie bonitacji RII i RIII w m. Wiączemin Polski oraz gleby najslabszej jakości o klasie bonitacji RVI w m. Alfonsów.

#### 5.2.5. Wody powierzchniowe i podziemne.

Obszar gminy należy do zlewni rzeki Wisły. Tereny w dolinie Wisły odwadnia system rowów melioracyjnych i gęsta sieć cieków odprowadzających wody powierzchniowe bezpośrednio do rzeki. Centralnym ciekim w gminie jest Kanał Dobrzykowski, który jest ciekim sztucznym o dł. 24,6 km, biorącym początek w okolicach Słubic a uchodzącym do

Wisły w okolicy Dobrzykowa. Zasilany jest wodami gruntowymi i wodami małych cieków. Warunki zalegania *wód gruntowych* kształtują się w ścisłej zależności od budowy geologicznej i przepuszczalności gruntów oraz rzeźby terenu. Obszar doliny Wisły zbudowany jest z osadów przepuszczalnych, w których I-szy poziom wód gruntowych występuje o charakterze swobodnym. Uzależniony jest od czynników atmosferycznych oraz zasilania rzeki Wisły. Dla prawie całego obszaru tarasu zalewowego charakterystyczne jest występowanie I-go poziomu wód gruntowych na głęb. 2 m p.p.t., tylko lokalne ponad 3 m p.p.t. (osady trudniej przepuszczalne). Powierzchnie tarasu zalewowego rozcinają liczne starorzecza i obniżenia tarasu, które stanowią miejsca koncentracji wód powierzchniowych oraz płytkich wód gruntowych (około 1 m p.p.t.). Na terenie wyższych partii tarasu nadzalewowego pierwszy poziom wód gruntowych występuje na głębokości większej niż 3 m p.p.t. W strefie krawędziowej istnieje możliwość występowania wysięków i źródeł.

Ostateczna ocena jednolitych części wód województwa mazowieckiego badanych w latach 2010-2014 wykonana przez WIOŚ w Warszawie wykazuje następującą klasyfikację stanu ekologicznego i chemicznego rzek w 2014 r.:

Nazwa ocenianej jcw :	Wisła od Kanału Młocińskiego do Narwi	Wisła od Narwi do zbiornika Włocławek
Nazwa punktu pomiarowo – kontrolnego :	Wisła - Kazuń (most powyżej ujścia Narwi)	Wisła – Płock poniżej starego mostu (prawa strona)
<b>Ocena elementy biologiczne</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>
<i>I – stan bardzo dobry, II-stan dobry, III-stan umiarkowany, IV-stan słaby, V-stan zły</i>		
<b>Ocena elementy fizykochemiczne</b>	<b>II</b>	<b>II</b>
<i>I – stan bardzo dobry, II-stan dobry, PSD-poniżej stanu dobrego</i>		
<b>Ocena elementy hydromorfologiczne</b>	<b>I</b>	<b>II</b>
<i>I – stan bardzo dobry, II-stan dobry,</i>		
<b>Ocena potencjał ekologiczny</b>	<b>Słaby</b>	<b>Zły</b>
<b>Ocena stan chemiczny</b>	<b>PSD_sr</b>	<b>PSD_sr</b>
<i>Dobry-stan dobry, PSD_sr – poniżej stanu dobrego, przekroczone stężenia średnioroczne PSD_max – poniżej stanu dobrego, przekroczone stężenia maksymalne PSD – poniżej stanu dobrego, przekroczone stężenia średnioroczne i maksymalne</i>		

Ocena jakości wód płynących wykorzystywanych do zaopatrzenia ludności w wodę w województwie mazowieckim w 2009 roku, wykonana przez WIOŚ zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać wody powierzchniowe wykorzystywane do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia (Dz.U. z 2002 r. Nr 204, poz. 1728), wykazała:

- w punkcie pomiarowo – kontrolnym Warszawa – most Łazienkowski przekroczenie dopuszczalnych stężeń zawiesiny ogólnej, substancji powierzchniowo czynnych niejonowe oraz ogólnej liczby bakterii coli,
- w punkcie kontrolnym Płock przekroczenie dopuszczalnych stężeń ChZT-Cr i selenu.

Główny użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach *czwartorzędu*, odznacza się znaczną zmiennością w rozprzestrzenieniu poziomym i pionowym warstw wodonośnych oraz zmiennością wykształcenia litologicznego. Wydajność tego poziomu jest zróżnicowana od kilku do 100 m<sup>3</sup>/h. Spąg poziomu czwartorzędowego występuje już



na głębokości ca 2 m p.p.t. Według mapy zagospodarowania wód podziemnych (Atlas Hydrogeologiczny Polski) wydajność potencjalna typowego ujęcia jest średnia. Moduł zasobów dyspozycyjnych  $100-200\text{m}^3/\text{d}/\text{km}^2$ .

Obszar gminy znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód odziemnych nr 215A. Jest to zbiornik wód porowych występujących w osadach trzeciorzędowych wyróżnionych jako Subniecka Warszawska. Średnia głębokość ujęć czerpiących wodę z tej jednostki wynosi 160 m. Znaczna głębokość zbiornika decyduje o stosunkowo dobrej izolacyjności wód od powierzchni i ich średniej i dużej waloryzacji - mała wrażliwość na wpływ czynników antropogenicznych - struktury hydrogeologiczne są dobrze izolowane na terenie wysoczyzny, natomiast w dolinie Wisły wody podziemne są niskiej jakości –III klasa.

W ramach monitoringu wód podziemnych przeprowadzono w 2013 r. badania wód podziemnych w 19 punktach województwa mazowieckiego, należących do sieci krajowej Państwowego Instytutu Geologicznego. Badane punkty zlokalizowane są w granicach 3 jednolitych części wód podziemnych (JCWPd).

Na terenie gminy Słubice zlokalizowany jest jeden punkt badawczy. Ocena jakości wód podziemnych w tym punkcie wykazała :

- otwór nr 2167 w miejscowości Wymyśle Polskie, JCWPd 471, czwartorzędowy poziom wodonośny:
  - klasa wód w roku 2012, 2013 i 2014 – IV (wody niezadawalającej jakości) z uwagi na niedopuszczalne przekroczenie wartości granicznych azotanów.

#### 5.2.6. Klimat.

Gmina Słubice leży na pograniczu dwóch krain klimatycznych. Obszar Doliny Wisły zaliczany do Regionu Mazowiecko-Podlaskiego o przewadze wpływów kontynentalnych.

Średnia roczna *temperatura powietrza* na terenie gminy wynosi  $8^{\circ}\text{C}$ , średnia temperatura najcieplejszego miesiąca wynosi  $18,7^{\circ}\text{C}$ , a najchłodniejszego –  $2,8^{\circ}\text{C}$ .

Najkorzystniejsze *warunki termiczne* na terenie gminy występują w obrębie wysoczyzny polodowcowej z zalegającą wodą gruntową na głębokości większej niż 2 m p.p.t.

Rozległa i lokalnie podmokła *dolina Wisły* oraz obniżenia stanowią obszar częstych inwersji termicznych i zalegania chłodnego powietrza. Różnice temperatur pomiędzy dolinami a obszarami wyżej położonymi mogą wynosić od 2-5 stopni C. Zjawisko to występuje w okresach typowej pogody wyżowej, bezchmurnej i bezwietrznej nocą i nad ranem, kiedy ma miejsce silne wypromieniowanie ciepła przez grunt. Dolina Wisły i krawędź o ekspozycji północnej są terenami, które cechują najmniej korzystne warunki termiczne, są to miejsca mniej nasłonecznione, o częstszych przymrozkach i większej wilgotności (tarasy zalewowe, starorzecza, zagłębienia). Nocne spadki temperatury i wzrost wilgotności sprzyjają częstemu powstawaniu mgieł radiacyjnych. Długie utrzymywanie się wilgotności jest niekorzystne z bioklimatycznego punktu widzenia..

Średnia *wilgotność powietrza* na terenie gminy wynosi ok. 80% natomiast liczba dni z mgłą waha się w granicach 41. Gmina Słubice należy do terenów o najniższym *opadzie atmosferycznym* w kraju, gdzie opad wynosi 478mm w skali rocznej. Pokrywa śnieżna zalega od 67 do 80 dni. Dominują *wiatry* z kierunku zachodniego, zgodnie z przebiegiem doliny Wisły. Stanowią one prawie 25% wszystkich notowanych kierunków w ciągu roku. Gmina jest stosunkowo dobrze przewietrzana, istotne znaczenie ma dolina Wisły jako naturalny korytarz wentylacyjny. Główny kierunek grawitacyjnego spływu powietrza następuje w kierunku wschodnim. Najczęściej występują wiatry o prędkości 5m/s i stanowią one 35%.

#### 5.2.7. Szata roślinna.

Roślinność naturalna jest odbiciem cech siedliska oraz klimatu i ma piętno kontynentalne. Lasy zajmują zaledwie 12,33 % powierzchni gminy (średnia krajowa 27%) i należą do Nadleśnictwa Łłów, około 38 % (426 ha) stanowią lasy prywatne.

Kompleksy leśne zajmują przede wszystkim środkową część gminy.

Na obszarze wysoczyzny oraz na tarasie nadzalewowym występują głównie bory świeże, bory mieszane świeże oraz lasy mieszane świeże. Lasy te różnią się od siebie zasobnością gleb, a co się z tym wiąże zróżnicowaniem roślinności. Starsze drzewostany, atrakcyjne krajobrazowo i odznaczające się znaczną odpornością na antropopresję mogą być wykorzystywane do rekreacji.

Na glebach o okresowo lub stale wysokim poziomie wód gruntowych występują olsy, olsy jesionowe, lasy łęgowe, typy lasów wilgotnych lub bagiennych. Lasy te odgrywają ważną rolę ekologiczną w systemie dolin rzecznych, pełnią też funkcje ochronną w stosunku do środowiska przyrodniczego.

W okolicy Alfonsowa drobne zbiorowiska leśne posiadają drzewostan liściasty, przede wszystkim: olsza, jesiony, brzozy, topole, a także sosny w uboższych postaciach tych lasów. Na pozostałym obszarze i w Wiączeminie szata roślinna odznacza się znacznym stopniem antropogenicznego przekształcenia, reprezentują ją rośliny: uprawne (głównie żyto i rośliny pastewne), zbiorowiska segetalne (chwasty, ostróżeczki, maki i chaber) oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne (wierzby, leszczyna) i przydrożne.

Na poboczach dróg i na miedzach, w miejscach odłogowanych rozwijają się zbiorowiska ruderalne z wrotyczem, nawłociami i bylicą oraz drzewiaste gatunki: brzoza, robinia akacja oraz krzew - czeremcha amerykańska.

W grupie roślinności antropogenicznej odgrywającej dominującą rolę na terenach zurbanizowanych i związanych z siedliskami ludzkimi, należy odnotować tereny sadów, zieleni urządzonej - przydrożnej i ogrodów przydomowych.

Na terenie objętym Planem nie występują zwierzęta ani rośliny wymagające szczególnej ochrony.

#### **5.2.8. Fauna.**

Faunę na terenie objętym opracowaniem stanowią głównie gatunki synantropijne związane z siedzibami ludzkimi oraz żerujące sarny i zające. Najbardziej liczna jest awifauna reprezentowana przez gatunki przelotowe w większości pospolite.

#### **5.2.9. Złoża surowców mineralnych.**

Na terenie gminy występują złoża kopalin pospolitych (Wymyśle Polskie, Studzieniec, Grabowiec).

Na terenie objętym Planem nie występują złoża surowców mineralnych.

#### **5.2.10. Zanieczyszczenia powietrza.**

Wg Raportu za rok 2014 dotyczącego rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim, opracowanego przez WIOŚ, strefa mazowiecka do której należy obszar gminy Słubice, 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.

### **5.3. Środowisko kulturowe i krajobraz.**

#### **5.3.1. Walory środowiska kulturowego**

Istniejące zasoby kulturowe gminy Słubice zostały uznane za atrakcyjne i ujęte w „Koncepcji ochrony zabytkowego krajobrazu woj. płockiego”. Na terenie gminy znajdują

się liczne obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską i postulowane do ochrony. Do najcenniejszych należą:

- Zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Marcina w Słubicach - kościół (1791 r.) i plebania (1880 r.)
- Zespół parkowo - pałacowy w Słubicach - pałac (1789 r)
- Założenie pałacowe w Studzieńcu (ćw. XVIII),
- Zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Michała Archaniola w Zycku Polskim.

Na terenie gminy znajdują się również liczne stanowiska archeologiczne podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej.

Na terenie objętym Planem, w miejscowości Wiączemin Polski znajduje się cmentarz ewangelicko – augsburski i kościół posiadające walory kulturowe i tworzące krajobraz kulturowy.

### 5.3.2. Walory krajobrazowe

Walory krajobrazu gminy stanowią: drobnopowierzchniowa mozaika lasów, łąk, kęp zadrzewień i zakrzewień, pól uprawnych oraz sadów.

Na analizowanym terenie nie występuje krajobraz naturalny tylko krajobraz antropogeniczny, typ rolniczy - krajobraz pól uprawnych.

### 5.4. Formy ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Na terenie gminy Słubice występują następujące formy ochrony przyrody objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 627 z późn. zm.):

- **rezerваты przyrody:**

**Rezerwat „Wyspy Zakrzewskie”** – o powierzchni 310 ha, z otuliną o powierzchni 93 ha.

**Rezerwat „Wyspy Białobrzegie”** – o powierzchni 140 ha z otuliną o powierzchni 133 ha.

**Rezerwat „Kępa Wykowska”** – o powierzchni 248 ha z otuliną o powierzchni 292 ha

Położone są wzdłuż rzeki Wisły, celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi lęgowych rzadkich i ginących w Polsce gatunków ptaków siewkowatych: mew, rybitw i sieweczek.

- **obszar chronionego krajobrazu:**

**Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu** - obszar utworzony w celu ochrony wyróżniającego się krajobrazu o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnione funkcje korytarzy ekologicznych. Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu położony jest w obszarze korytarza ekologicznego, który zapewnia powiązania przyrodnicze (ponadregionalne, regionalne i lokalne) z Kampinoskim Parkiem Narodowym oraz z Gostynińsko – Włocławskim Parkiem Krajobrazowym.

*Obszar objęty Planem położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.*

- **obszary Natura 2000:**

**Dolina Środkowej Wisły (obszar specjalnej ochrony ptaków)**

Według wdrażanej koncepcji sieci NATURA 2000 dolina Wisły na wysokości gminy jest częścią Obszaru Specjalnej Ochrony (OSO) - Dolina Środkowej Wisły, zgodnie z Dyrektywą Ptasią Rady Europy (79/409/EWG). Obszar objęty tą formą ochrony obejmuje zbiorowiska roślinności w nurcie rzeki wraz z cenną awifauną i oddzielony jest od obszaru objętego planem wałem przeciwpowodziowym. Na terenie gminy zajmuje powierzchnię 947,1 ha. Wisła zachowując wyjątkowo naturalny charakter roztokowy tworzy liczne wyspy, starorzecza i boczne kanały. Występują na niej piaszczyste łąchy, które są siedliskiem wielu gatunków ptaków. Roślinność reprezentowana przez zbiorowiska terofitów porastające piaszczyste nanosy i szuwarów odznacza się małym bogactwem florystycznym. Kępy w

nurcie rzeki i brzegi porastają zarośla topolowo-wierzbowe będące stadiami sukcesji naturalnej lub wtórnej, są to siedliska podlegające ochronie.

Według standardowego formularza danych (ponieważ jest to do tej pory jedyny dokument identyfikujący gatunki ptaków występujące w tej części obszaru Natura 2000) na całym terenie OSO Dolina Środkowej Wisły występują co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Gatunki kwalifikujące to m.in.: bocian czarny, mewa czarnogłowa, podgorzałka, podróżniczek, rybitwa białoczelna, zimorodek, rybitwa rzeczna, brodziec piskliwy, czapla siwa, gągoł, krwawodziób, krzyżówka, mewa pospolita, ostrzygojad, ptaki wodno-błotne. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: brodziec piskliwy, krwawodziób, mewa czarnogłowa, mewa pospolita, ostrzygojad, płaskonos, podgorzałka, podróżniczek, rybitwa białoczelna, rybitwa rzeczna, siweczka obrożna, siweczka rzeczna, śmieszka, zimorodek, bocian czarny, czajka, rycyk. W okresie zimy występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrówkowego czapli siwej i krzyżówki. Według danych literaturowych na odcinku rzeki od Dębłina do Płocka można spotkać ptaki lęgowe: płaskonosą, nurogęś, ostrzygojadą, siweczkę obrożną i rzeczną, brodzca piskliwego, mewę pospolitą i czarnogłową, rybitwę zwyczajną i białoczelną, jaskółkę brzegówkę i podróżniczkę. Wśród gatunków przelotnych pojawiają się: perkoz dwuczuby, łabędź niemy, czernica, bocian czarny. W okresie zimowym występują: gągoł i bielik, czapla siwa. W dolinie Wisły zarejestrowano 107 gatunków lęgowych należących do 4 kategorii zagrożenia oraz 31 gatunków niezagrażonych. W tym zaobserwowano 8 gatunków uwzględnionych w polskiej czerwonej Księdze: bąk, ohar, świstun, błotniak zbożowy i łąkowy, ostrzygojad, siweczka obrożna, rybitwa białoczelna. Wymienione gatunki zagrożone są wyginięciem, przyczyną tego stanu jest postępujący w wyniku regulacji rzek zanik ich naturalnego siedliska lęgowego – piaszczystych wysp, które są najcenniejszym typem siedliska w dolinie Wisły.

*Obszary objęte Planem położony jest w stosunku do granic Obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły w odległościach: w miejscowości Wiączemin Polski około 750 m, w miejscowości Alfonsów około 4 km.*

#### ***Kampinoska Dolina Wisły (specjalny obszar ochrony siedlisk)- projektowany***

Obszar jest fragmentem jednego z najważniejszych europejskich korytarzy ekologicznych. Charakterystycznym elementem tutejszego krajobrazu są lasy lęgowe - ginące w skali Europy nadrzeczne łągi wierzbowe i topolowe a także łągi olszowo-jesionowe oraz łągi wiązowo - jesionowe oraz grądy subkontynentalne. Występują również starorzecza, zwane wiśliskami oraz łąki, z których do najcenniejszych należą ekstensywnie użytkowane łąki rajgrasowe, łąki wiechlinowo - kostrzewowe oraz bardzo rzadkie zmiennowilgotne łąki trzęślicowe. Różnorodność siedlisk warunkuje znaczne bogactwo gatunkowe zwierząt i roślin, w tym wielu chronionych i zagrożonych wymarciem.

*Obszary objęte Planem położony jest w stosunku do granic Obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły w odległościach: w miejscowości Wiączemin Polski około 750 m, w miejscowości Alfonsów około 350 m.*

- **pomniki przyrody**

Na terenie gminy Słubice znajduje się 1 pomnik przyrody. Jest to pojedyncze drzewo: dąb szypułkowy w m. Studzieniec.

*Na obszarze objętym Planem nie występują pomniki przyrody.*

***Obszar objęty Planem położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i podlega ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.***

#### **5.5. Stan środowiska na obszarach o przewidywanym znaczącym oddziaływaniu na środowisko.**

Do przedsięwzięć, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, występujących na terenie objętym Planem i w sąsiedztwie można zaliczyć:

- istniejącą infrastrukturę techniczną: sieć wodociągową.

Ustalenia Planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczonych na terenie urządzeń zaopatrzenia w wodę i zabudowy usług kultury.

Obecnie na analizowanym terenie stan środowiska jest porównywalny ze stanem środowiska na terenie gminy, standardy środowiska są zachowane, nie występują przekroczenia dopuszczalnych stężeń substancji w środowisku.

#### **5.6. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Teren objęty Planem położony w miejscowości Wiączemin Polski znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią ze strony rzeki Wisły – teren narażony jest na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Głębokość zalewu wodami o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat wynosi 0,5 – 2 m.

Na terenie objętym Planem nie występują osuwiska ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **5.7. Istniejące problemy ochrony środowiska.**

Problemy optymalnego wykorzystania zasobów środowiska w odniesieniu do analizowanego obszaru koncentrują się na kilku zagrożeniach:

- Walory przyrodniczo-krajobrazowe - położenie w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- korzystne warunki klimatu lokalnego i higieny atmosfery, stężenia średnioroczne zanieczyszczeń z wyjątkiem pyłu PM10, PM2.5, B/a/P kształtują się poniżej wartości dopuszczalnych,
- występowanie terenów o korzystnych warunkach do zabudowy (korzystne warunki aerosanitarnie i akustyczne, geotechniczne i wodne),
- utrzymanie mozaikowego charakteru krajobrazu (pola uprawne, zadrzewienia śródpolne i przydrożne),
- zasoby gleb o bardzo dobrych i średnio dobrych walorach agroekologicznych, podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
- średni stopień techniczno - rolniczej degradacji struktury ekologicznej,
- duża odporność gleb na degradację w północnej części gminy,
- niedostateczna ilość zieleni wysokiej (bardzo mała lesistość) co wpływa niekorzystnie na warunki gruntowo – wodne i mikroklimatyczne, teren gminy wymaga dolesień na poziomie 20% - 25%.
- presja urbanizacyjna.

### **6. POTENCJALNE ZMIANY ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU**

Brak realizacji ustaleń Planu będzie skutkować pozostawieniem analizowanego terenu w dotychczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu.

Ze względu na występowanie na terenie objętym Planem w miejscowości Alfonsów najsłabszej klasy gruntów, niekorzystne jest prowadzenie gospodarki rolnej; grunty są odłogowane. Dla uzyskania wysokich plonów gleby te wymagają intensywnego nawożenia; wysokość plonów uzależniona jest również w dużym stopniu od rozkładu opadów atmosferycznych. Nawożenie gruntów ma udział w procesach eutrofizacji wód, powodowanych sływem pierwiastków biogenych z pól. Powyższe prowadzi też do niekorzystnych zmian jakościowych i ilościowych roślinności oraz zgrupowań zwierząt. Odłogowanie gruntów powoduje sukcesję pobliskiej roślinności – grunty porastają w pobliżu lasów samosiejkami olchy, grabu i brzozy, a w sąsiedztwie istniejącej zabudowy roślinnością ruderalną.

We wsi Wiączemin P. ze względu na mały areal gruntów stanowiących własność Muzeum Mazowieckiego gospodarka rolna nie jest prowadzona i grunt staje się nieużytkiem.



Brak realizacji Planu może ponadto spowodować, że proces postępującej urbanizacji odbywać się będzie w sposób chaotyczny, ze szkodą dla ładu przestrzennego oraz stanu środowiska. Do najniekorzystniejszych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń Planu można zaliczyć min. ewentualną realizację zabudowy na mniejszych działkach z większą intensywnością zabudowy oraz niewykorzystanie planu miejscowego jako mechanizmu finansowania rozwoju infrastruktury.

## **7. PRZEWIDYWANE SKUTKI WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ PLANU Z PUNKTU WIDZENIA WPŁYWU NA ŚRODOWISKO**

Określone w projekcie Planu zasady zagospodarowania – rozwój funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w zakresie kultury wpisuje się w kierunki polityki przestrzennej gminy określone dla analizowanego terenu oraz obszaru w sąsiedztwie, jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem nierolniczej aktywności gospodarczej

Ustalone w Planie przeznaczenie analizowanego terenu wprowadza zmiany w jego istniejącym użytkowaniu oraz spowoduje zmianę charakteru zagospodarowania.

### **7.1. Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji ustaleń Planu na środowisko i zabytki.**

Przewidywane przekształcenia środowiska na skutek realizacji sformułowanych ustaleń Planu w powiązaniu z ograniczeniem negatywnego wpływu:

- **Wpływ ustaleń Planu na różnorodność biologiczną**

Teren objęty Planem jest terenem przekształconym antropogenicznie – teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej o najniższej jakości klasy bonitacyjnej RVI (Alfonsów) oraz teren otoczenia kościoła i cmentarza gdzie występują bardzo dobre i średnio dobre gleby klasy bonitacyjnej RII i RIII podlegające ochronie i wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele rolnicze. Występujące na terenie objętym Planem zadrzewienia śródpolne i przydrożne i na terenie cmentarza podlegają ochronie i zachowaniu.

Realizacja ustaleń Planu spowoduje krótkotrwale i chwilowe negatywne skutki występujące w trakcie procesu inwestycyjnego związanego z rozwojem planowanych funkcji (miejscowe usunięcie wierzchniej warstwy gleby i niskiej szaty roślinnej). Plan ustala obowiązek przywrócenia powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni biologicznie czynnej a w perspektywie długoterminowej spowoduje wzbogacenie terenu o nowe obszary zieleni urządzonej z uwagi na określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% - 60% w zależności od przeznaczenia terenu z zaleceniem zagospodarowania jej zielenią towarzyszącą oraz obowiązek kształtowania zieleni urządzonej i wiejskiej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia.

Ustalenia Planu wprowadzają zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, ochronę i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych. Pozwoli to na zachowanie ciągłości ekosystemów i różnorodności biologicznej co najmniej na istniejącym poziomie.

- **Wpływ ustaleń Planu na ludzi**

Zainwestowanie terenów objętych Planem wiąże się z rozwojem układu komunikacyjnego ograniczonego do poszerzenia drogi lokalnej, a tym samym nieznacznym wzrostem natężenia ruchu i co za tym idzie wzrostem zanieczyszczeń i hałasu na drodze i w pasach do niej przyległych. Planowane zagospodarowanie terenu ze względu na pojawienie się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w zakresie kultury może powodować jedynie nieznaczne pogorszenie klimatu akustycznego.

Planowane zainwestowanie nie wpłynie negatywnie na warunki życia mieszkańców w okolicy z uwagi na niską intensywność (do 0,4), niewielką powierzchnię i funkcję zharmonizowaną z krajobrazem (skansen).

Oddziaływanie pozytywne na zdrowie ludzi – wysokie walory środowiska zamieszkania oraz oddziaływanie ekonomiczne i społeczne przez powstawanie nowych miejsc zamieszkania i pracy z uwagi na wprowadzenie również funkcji usługowej.

Realizacja obiektów zaopatrzenia w wodę poprawi standardy zaopatrzenia w wodę do celów pitnych i nawadniania gruntów dla mieszkańców gminy.

- **Wpływ ustaleń Planu na szatę roślinną**

Na terenie objętym Planem występuje głównie szata roślinna charakterystyczna dla pól uprawnych oraz roślinność związana z siedzibami ludzkimi oraz zadrzewienia przydrożne, śródpolne.

Istniejąca roślinność, szczególnie ruderalna odłogowanych użytków rolnych ulegnie przekształceniu w zieleń urządzoną, co spowoduje zwiększenie jej różnorodności (roślinność pól uprawnych zostanie zastąpiona przez synantropijną związaną z siedzibami ludzkimi).

Zachowany zostanie istniejący układ zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i przydrożnych jako element zieleni urządzonej. Obowiązek ukształtowania powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych do zabudowy jako zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia w sposób korzystny wpłynie na tworzenie się szaty roślinnej.

- **Wpływ ustaleń Planu na zwierzęta**

Realizacji zapisów Planu może spowodować niewielkie zakłócenia bytowania i migracji drobnych zwierząt (ogrodzenia).

W celu zminimalizowania negatywnego wpływu realizacji Planu, z uwagi na położenie terenu objętego Planem, w granicach obszaru objętego formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu wprowadzono obowiązek ochrony i maksymalnego utrzymania istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz kształtowania ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje drobnych zwierząt przez zakaz budowy ciągłych cokołów co sprzyja tworzeniu nowych siedlisk oraz pozwoli na zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych i zminimalizuje negatywne oddziaływanie skutków realizacji Planu na faunę.

- **Wpływ ustaleń Planu na rzeźbę terenu**

Rzeźba terenu objętego Planem nie jest urozmaicona, teren jest płaski o rzędnych: działki położone w miejscowości Wiączemin Polski około 60,2 m n.p.m., działka w miejscowości Alfonsów około 64,3 m n.p.m..

Przekształcenia związane z pracami ziemnymi wiążącymi się z wykopami pod fundamenty oraz infrastrukturę techniczną spowodują naruszenie powierzchniowych utworów geologicznych nie naruszając trwale hipsometrii terenu.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu z uwagi na ustalone w Planie zasady ochrony i kształtowania środowiska min. dotyczące obowiązku przywrócenia powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni biologicznie czynnej spowoduje zachowanie naturalnego ukształtowania oraz ograniczy niekorzystne zmiany dla krajobrazu i funkcjonowania środowiska spowodowane realizacją analizowanego Planu.

Nie przewiduje się deformacji rzeźby terenu prowadzącej do niekorzystnych zmian dla krajobrazu i funkcjonowania środowiska.

- **Wpływ ustaleń Planu na gleby**

Na obszarze objętym Planem występują gleby o bardzo dobrych i średnio dobrych walorach przyrodniczych klasy bonitacyjnej RII i RIII (działki położone w miejscowości Wiączemin Polski) oraz najłabszej jakości, nieprzydatne do produkcji rolnej z uwagi na niską bonitację RVII (działka w miejscowości Alfonsów). Grunty rolne klasy bonitacyjnej RII i RIII na terenie objętym Planem podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o

ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1205 z późn. zm.) i wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Na skutek realizacji zapisów Planu wystąpi degradacja gleby – największa na etapie prac budowlanych związanych z nowymi inwestycjami. Naruszona zostanie próchnicza warstwa gleby i stabilności ekosystemów glebowych oraz zniszczona zostanie pokrywa glebowo-roślinna w wyniku technicznej zabudowy powierzchni ziemi.

Na terenach przeznaczonych do zabudowy część gleb zostanie odbudowana ze względu na konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40-60% powierzchni terenu działki budowlanej w zależności od jej przeznaczenia. Zagospodarowanie tej części terenu zielenią urządzoną z zachowaniem istniejących układów zieleni wysokiej, kształtowanie zieleni urządzonej i wiejskiej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi z dominującym udziałem drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia a także obowiązek przywrócenia powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego pod tymczasowe prace budowlane do stanu powierzchni biologicznie czynnej spowodować może, a w wręcz wymusi miejscową poprawę wartości gleb.

- **Wpływ ustaleń Planu na wody powierzchniowe i podziemne**

W celu ochrony wód podziemnych, w odniesieniu do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w zakresie kultury oraz urządzeń zaopatrzenia w wodę w Planie wprowadzono zapisy dotyczące obowiązku prowadzenia uporządkowanej gospodarki ściekowej w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię z dopuszczeniem stosowania lokalnego systemu utylizacji ścieków na terenie usług w zakresie kultury, prowadzenia gospodarki ściekami przemysłowymi (wody popłuczne) zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzenia wód opadowych przez powierzchniowe systemy odwadniające z zachowaniem wymagań określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska. Ponadto zapisy Planu wprowadzają obowiązek wyposażenia obiektów, które tego wymagają w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo – wodne oraz zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych. Zagwarantuje to prowadzenie gospodarki ściekowej chroniącej wody przed zanieczyszczeniem oraz w znacznym stopniu ograniczy zagrożenie negatywnego oddziaływania na stan wód. Zagrożeniem jest ewentualna infiltracja zanieczyszczonych wód opadowych (spływy z jezdni i terenów utwardzonych).

Realizacja obiektów zaopatrzenia w wodę – ujęcie wód podziemnych może spowodować zakłócenia w poziomach wodonośnych (leje depresyjne) – oddziaływanie zostanie określone w procedurze oceny oddziaływania na środowisko tej konkretnej inwestycji.

- **Wpływ ustaleń Planu na klimat**

Nie przewiduje się wpływu realizacji ustaleń planu na warunki klimatyczne.

- **Wpływ ustaleń Planu na zasoby naturalne**

Brak wpływu z uwagi na nie występowanie na terenie objętym Planem zasobów naturalnych.

- **Wpływ ustaleń Planu na zanieczyszczenie powietrza**

Na terenie objętym Planem nie przewiduje się powstania nowych znaczących źródeł zanieczyszczenia powietrza.

W wyniku realizacji ustaleń Planu może nastąpić wzrost emisji zanieczyszczeń z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło. Obowiązek stosowania źródeł ciepła wykorzystujących proekologiczne nośniki energii oraz źródła odnawialne ograniczy w/w negatywne skutki realizacji Planu.

Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w zakresie kultury wiąże się z rozwojem sieci komunikacyjnej, wzrostem natężenia ruchu, a tym samym wzrostem emisji zanieczyszczeń i hałasu na drogach i w pasach terenu bezpośrednio do nich przyległych. Emisja spalin w wyniku ruchu pojazdów oraz możliwego wzrostu ich liczby, może

spowodować wzrost emisji zanieczyszczeń pyłowo – gazowych z silników samochodowych oraz wzrost hałasu komunikacyjnego.

Planowane zagospodarowanie terenu ze względu na pojawienie się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej i wynikający z tego zwiększony ruch pojazdów może powodować nieznaczne pogorszenie klimatu akustycznego.

Zapisy wprowadzające obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu oraz ograniczenia wszelkiej uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny powinny zminimalizować negatywne skutki realizacji Planu.

Jednocześnie praca sprzętu i zwiększony ruch samochodowy w fazie budowy może stanowić krótkotrwałe zagrożenie hałasem i wibracjami.

- **Wpływ ustaleń Planu na zasoby dziedzictwa kulturowego, zabytki i dobra kultury współczesnej**

Na terenie objętym Planem znajdują się obiekty o walorach kulturowych: cmentarz ewangelicko – augsburski i kościół podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ustalenia Planu wprowadzają na terenie cmentarza obowiązek utrzymania istniejącego zagospodarowania bez prawa zabudowy kubaturowej, zachowania znajdujących się obiektów o walorach kulturowych z dopuszczeniem możliwości przeniesienia w inne miejsce na warunkach określonych w przepisach odrębnych, ponadto wprowadzają zakaz prowadzenia prac mogących powodować zniszczenie obiektu i dopuszczają możliwość rewalizacji/rehabilitacji obiektu. Plan ustala również obowiązek prowadzenia działań dotyczących zagospodarowania w/w terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym nie przewiduje się negatywnego wpływu realizacji ustaleń Planu na obiekty zabytkowe.

- **Wpływ ustaleń Planu na środowisko kulturowe i krajobraz**

Na terenie objętym Planem obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, kształtowanie zieleni urządzonej i wiejskiej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych), co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych. Realizacja ustaleń Planu spowoduje zmianę istniejącego krajobrazu antropogenicznego z typu rolniczego (pól uprawnych) na krajobraz zabudowany w większości (skansen) chroniący starą zabudowę nadwiślańską charakterystyczną dla doliny Wisły. Korzystną zmianą pod względem krajobrazowym i estetycznym będzie pojawienie się zieleni urządzonej. Poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych sprzyjać będzie również kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób zharmonizowany z krajobrazem min. przez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji.

Krajobraz kulturowy jaki tworzy otoczenie kościoła i cmentarza podlega ochronie poprzez wprowadzenie ustaleniami Planu obowiązku zabezpieczenia właściwej ekspozycji, zachowania i wyeksponowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego, ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania), zlikwidowanie elementów dysharmonizujących, dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów. Nie przewiduje się znaczącego wpływu realizacji ustaleń Planu na środowisko kulturowe i krajobraz.

- **Wpływ ustaleń Planu na formy ochrony przyrody**

Teren objęty Planem położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Na terenie objętym Planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko dopuszczonych na terenie urządzeń zaopatrzenia w wodę i zabudowy usługowej.

W ramach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Plan ustala min.:

- 1) w granicach objętych planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych - ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych;
- 3) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6 m,
- 5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie.

Ponadto Plan ustala warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi, min.:

- 1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego przeznaczenia – powierzchnia biologicznie czynnej.
- 2) kształtowanie zieleni urządzonej i wiejskiej (śródpolnej, przydrożnej) w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych);
- 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
- 4) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 5) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem
- 5) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska
- 6) zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

Planowane zainwestowanie uznano za nie oddziałujące w sposób istotny na w/w obszar chroniony. Na skutek realizacji zapisów Planu mogą ulec zmianie jedynie walory krajobrazowe miejscowości – zmniejszy się zasięg krajobrazu o charakterze drobnopowierzchniowej mozaiki pól uprawnych, zadrzewień i zakrzewień, w zakresie jego głównego elementu – pól uprawnych.

• **Wpływ ustaleń Planu na obszary o przewidywanym znaczącym oddziaływaniu na środowisko**

Do przedsięwzięć, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, występujących i planowanych na terenie objętym Planem i w sąsiedztwie można zaliczyć:

- istniejącą infrastrukturę techniczną: sieć wodociągową,
- ujęcie wody w Alfonsowie,
- zabudowę usługową na terenie o powierzchni ok. 2ha w Wiączeminie Polskim

Ustalenia Planu ograniczają lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z przepisami odrębnymi (brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody).

W związku z powyższym nie przewiduje się możliwości znaczącego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji ustaleń Planu.

Przewidywane przekształcenia środowiska na skutek realizacji sformułowanych ustaleń Planu w powiązaniu z rodzajem oddziaływań:



- **Bezpośrednie:**  
Zmiana krajobrazu na częściowo zurbanizowany, drgania spowodowane pracą maszyn budowlanych, emisje pyłowo – gazowe ze źródeł energetycznych i z silników pojazdów, okresowe miejscowe zniszczenie powierzchniowej warstwy gleby, miejscowe poprawienie wartości gleby. Odtworzenie krajobrazu osadnictwa nadwiślańskiego (skansen).
- **Pośrednie i wtórne:**  
Presja na tereny przyległe, rozwój gatunków synantropijnych, ingerencja w strukturę ekologiczną, zmiana warunków siedliskowych, wzrost bioróżnorodności z uwagi na wprowadzanie zieleni urządzonej oraz utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej w postaci zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Kształtowanie krajobrazu kulturowego, edukacja społeczeństwa
- **Skumulowane:**  
Wpływ na wszystkie elementy środowiska: stosunki wodne, morfologię terenu, krajobraz, świat roślinny oraz zwierzęcy, warunki higieny atmosfery, wpływ na jeden z komponentów środowiska pociąga za sobą zmianę innego. Wspólne oddziaływanie z innymi przedsięwzięciami – połączone działanie skutków analizowanych przedsięwzięć (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa w zakresie kultury oraz urządzeń zaopatrzenia w wodę) i innych działań (głównie funkcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenu) - spowoduje wzrost emisji zanieczyszczeń do środowiska w porównaniu z planowanymi przedsięwzięciami.  
Największym przekształceniom ulegnie krajobraz (z rolniczego na częściowo zabudowany), gdyż zastosowane rozwiązania techniczne i zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska zminimalizują wpływy na jakość wód, atmosfery, świat roślinny i zwierzęcy.
- **Krótkoterminowe i chwilowe:**  
Hałas i wibracje spowodowane pracą sprzętu w trakcie prac budowlanych.
- **Średnioterminowe i długoterminowe:**  
Hałas komunikacyjny, emisje pyłowo-gazowe ze środków transportu, pogorszenie warunków aerosanitarnych (wzrost stężeń zanieczyszczeń w powietrzu), poprawa socjalno – bytowych warunków życia mieszkańców poprzez zabiegi techniczne i walory krajobrazu zabudowanego, wzrost znaczenia elementów roślinnych krajobrazu (zieleni urządzonej, ochrona istniejących układów zieleni wysokiej w postaci zadrzewień śródpolnych i przydrożnych). Ochrona obiektów i zachowanie krajobrazu kulturowego osadnictwa nadwiślańskiego.
- **Stale:**  
Zmiana krajobrazu.
- **Pozytywne:**  
Porządkowanie przestrzeni poprzez udostępnienie prawnie przygotowanych terenów, wzrost znaczenia elementów roślinnych krajobrazu i zwiększenie bioróżnorodności dzięki wprowadzeniu zieleni urządzonej, ochronie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Zachowanie krajobrazu kulturowego osadnictwa nadwiślańskiego.
- **Negatywne:**  
Geomechaniczne przekształcenie terenu z uwagi na zabudowę techniczną, zwiększenie zanieczyszczeń do środowiska, możliwe zakłócenia poziomu zwierciadła wody w warstwach wodonośnych w przypadku realizacji ujęcia wody.

## 7.2. Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji ustaleń Planu na obszary w sieci Natura 2000.

Teren objęty Planem nie jest położony w granicach obszarów sieci Natura 2000. Odległość od granic obszaru Natura 2000 OSO Dolina Środkowej Wisły wynosi:

- terenu położonego w miejscowości Wiączemin Polski około 750 m,
- terenu położonego w miejscowości Alfonsów około 4 km.

Odległość od granic obszaru Natura 2000 SOO Kampinoska Dolina Wisły wynosi:

- terenu położonego w miejscowości Wiączemin Polski około 750 m,
- terenu położonego w miejscowości Alfonsów około 350 m.

Realizacja ustaleń Planu nie będzie miała większego, bezpośredniego wpływu na zasoby przyrodnicze obszarów Natura 2000 z uwagi na ich odległość od terenu objętego Planem oraz jego niewielki obszar objęty planowanym zainwestowaniem. Zmieniają się jedynie walory krajobrazowe miejscowości – zmniejszy się zasięg krajobrazu o charakterze drobnopowierzchniowej mozaiki pól uprawnych.

Wszystkie elementy wynikające z realizacji ustaleń Planu, związane z rozwojem określonej w Planie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej w zakresie kultury i urzędzeń zaopatrzenia w wodę czyli wzrost ilości odpadów, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, wzrost natężenia ruchu i hałasu, są elementami, które mogą zostać zminimalizowane poprzez przestrzeganie zapisów zawartych w Planie.

Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczonych na terenie urzędzeń zaopatrzenia w wodę i zabudowy usługowej, zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, obowiązek przywrócenia powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni biologicznie czynnej, zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych, wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem, a także nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą – powierzchnia biologicznie czynna, kształtowanie zieleni urządzonej i wiejskiej (śródpolnej, przydrożnej) w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych), stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz obowiązek kształtowania ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje drobnych zwierząt (zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe) nie zakłóci funkcjonowania obszarów Natura 2000.

Z uwagi na niewielki zasięg terytorialny Planu, ustalone w nim zasady ochrony środowiska przyrodniczego, nie przewiduje się istotnego wpływu ustaleń Planu na obszary położone w sieci Natura 2000.

## **8. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE**

Ustalenia Planu sformułowano dla funkcji terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej w zakresie kultury, cmentarza i ich umiejscowienia w przestrzeni.

Nie przewidziano szerszego zakresu rozwiązań alternatywnych ze względu na istniejące zainwestowanie terenu oraz planowany niewielki zasięg przestrzenny zainwestowania oraz konkretne zamiary właścicieli działek.

Rozwiązaniem alternatywnym, które może zaistnieć może być niski stopień lub brak realizacji ustaleń Planu wynikający z dynamiki procesów społeczno-gospodarczych. Brak realizacji ustaleń Planu będzie skutkował pozostawieniem obszaru w dotychczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu.

## **9. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.**

Realizacja ustaleń Planu nie powoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko w rozumieniu art. 104 i art. 105 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm) z uwagi na położenie analizowanego obszaru w środkowej części Polski, z dala od granic kraju oraz lokalny charakter ustaleń i ich oddziaływania na środowisko.

## 10. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ EWENTUALNYCH NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO.

Obszar objęty ustaleniami Planu to teren gleb:

- w miejscowości Wiączemin Polski o bardzo dobrych i średnio dobrych walorach agroekologicznych klasy bonitacyjnej RII i RIII,
  - w miejscowości Alfonsów o najniższych klasach bonitacyjnych RVI
- oraz posiadający duże walory przyrodnicze i krajobrazowe. Położenie terenu objętego Planem w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, predysponuje analizowany teren do rozwoju form zagospodarowania przestrzennego zrównoważonych ze środowiskiem. Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w zakresie kultury dostosowany do uwarunkowań przyrodniczych nie powinien pogorszyć standardów środowiska.

W Planie uwzględniono położenie terenu w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- *w granicach objętych planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- *zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych - ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych;*
- *zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,*
- *zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6 m,*
- *przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie.*

Ponadto Plan ustala warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi, min.:

- *nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego przeznaczenia – powierzchnia biologicznie czynnej.*
- *kształtowanie zieleni urządzonej i wiejskiej (śródpolnej, przydrożnej) w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych);*
- *zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;*
- *zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,*
- *wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem*
- *uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska*
- *zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.*

Rozwój przewidzianych w Planie funkcji, zgodny z uwarunkowaniami przyrodniczymi nie powinien pogorszyć standardów środowiska.

**W celu zapobiegania i kompensacji oddziaływań na środowisko przyjęto następujące rozwiązania :**

- Ustalenia Planu w zakresie zasad zagospodarowania, intensywności i kształtowania zabudowy, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zabezpieczają zachowanie standardów jakości środowiska.

- *Ochronę wód powierzchniowych i gruntowych* zapewni obowiązek zaopatrzenia w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg wiejski, uporządkowana gospodarka ściekowa oparta o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem na oczyszczalnię, dopuszczenie lokalnego systemu utylizacji ścieków na terenie usług w zakresie kultury, gospodarka ściekami przemysłowymi (wody popłuczne) zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązek odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające do odbiornika po spełnieniu wymagań określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska. Ochronie wód sprzyja również obowiązek wyposażenia obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo – wodne oraz zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych.
- *Emisje zanieczyszczeń pyłowych i gazowych* do atmosfery ograniczy zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii i paliw ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub odnawialnych źródeł energii). Zastosowanie paliwa gazowego nie powoduje emisji CO, SO<sub>2</sub>, pyłu, sadzy i cząstek smolistych, zastosowanie oleju opałowego też nie powoduje emisji pyłu, emisje SO<sub>2</sub> i NO<sub>2</sub> są niewielkie w porównaniu do stosowania paliwa stałego.
- *Gospodarka odpadami stałymi* realizowana zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad selektywnej zbiórki odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko.
- *Ochrona gleby* – przez ustalony obowiązek przywrócenia powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego pod tymczasowe prace budowlane do stanu powierzchni biologicznie czynnej, konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40-60% powierzchni działki budowlanej w zależności od przeznaczenia i zagospodarowanie jej zielenią urządzoną spowodować może miejscową poprawę wartości gleb.
- *W zakresie struktury ekologicznej* ustalono zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, zagospodarowanie co najmniej 40-60% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, kształtowanie zieleni urzędzonej i wiejskiej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia, zachowanie zieleni na terenie cmentarza.
- *Dla zachowania i ochrony walorów przyrodniczo – krajobrazowych* i estetycznych ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenów minimum 40-60%, minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej w zakresie kultury. Po zakończeniu prac budowlanych na powierzchniach biologicznie czynnych powstaną nowe zbiorowiska roślinne poprzez nasadzenia drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia.  
Zasady ochrony środowiska przyrodniczego obejmują też obowiązek przywrócenia powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni biologicznie czynnej, zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, ochronę i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, zharmonizowanie zabudowy z krajobrazem min. przez odpowiednie gabaryty zabudowy ograniczone do 2 kondygnacji.
- *Dla zachowania i ochrony krajobrazu kulturowego* reprezentowanego na terenie objętym Planem przez otoczenie kościoła i cmentarza w Wiączeminie Polskim ustalono obowiązek zabezpieczenia właściwej ekspozycji poprzez realizację zabudowy o funkcji nieantagonistycznej w stosunku do otoczenia oraz w formie zharmonizowanej z istniejącymi obiektami, zachowanie i wyeksponowanie głównych elementów historycznego układu

przestrzennego, ochronę form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania), zlikwidowanie elementów dysharmonizujących, dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.

## **11. PROPOZYCJE PRZWIJDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

Analizę realizacji ustaleń Planu i zmian w zagospodarowaniu terenu dokonuje Wójt Gminy w celu oceny aktualności planu. Wyniki analiz przekazuje Radzie Gminy po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji. Raporty te podlegają ocenie Rady Gminy i wraz ze zgłoszonymi wnioskami o zmianę planu stanowią podstawę uchwały Rady w sprawie aktualności planu. Skutki ustaleń planu dla środowiska będą monitorowane w procesie uzyskiwania pozwoleń na budowę i w ramach regionalnego monitoringu poszczególnych elementów środowiska, nie ustala się konieczności dodatkowych pomiarów standardów środowiska.

Skutki ustaleń Planu dla środowiska będą monitorowane w procesie uzyskiwania pozwoleń na budowę i w ramach regionalnego monitoringu poszczególnych elementów środowiska.. Nie ustala się konieczności dodatkowych pomiarów standardów środowiska.

## **12. PODSUMOWANIE I OCENA USTALEŃ PLANU**

- Zmiana przeznaczenie terenu dotyczy obszaru położonego w północnej części gminy. Obejmuje działki nr ewid. 57,58,65,66 i część działki nr ewid. 62 o powierzchni około 2,4 ha położone w miejscowości Wiączemin Polski oraz działkę nr ewid. 34/1 o powierzchni około 0,43 ha położoną w miejscowości Alfonsów, usytuowane w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne wpisują się w uwarunkowania wynikające z fizjograficznych cech terenu i stanu środowiska. Zakres przewidywanych przekształceń środowiska mieścić się będzie w dopuszczalnych granicach i nie pogorszy to standardów środowiska.

- Przyjęte zasady ochrony środowiska i przyrody są zgodne z przepisami prawa i wymaganiami dotyczącymi ochrony środowiska: respektują ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych. Projektowane zagospodarowanie ma na celu ochronę krajobrazu kulturowego terenów nadwiślańskich (skansen) i poprawę zaopatrzenia mieszkańców gminy w wodę (teren W), a jego rozmieszczenie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy. Przyjęte zasady zagospodarowania terenu: wyposażenie w infrastrukturę techniczną (gospodarka odpadami i ściekowa), określone zasady ochrony i kształtowania środowiska, zabezpieczają nie przekraczanie standardów środowiska.

Pod rozwój określonych w Planie funkcji przeznacza się również grunty rolne, które podlegają ochronie prawnej na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

- Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych nie powoduje w tym przypadku fragmentacji i likwidacji terenów aktywnych biologicznie, zanikania siedlisk i stanowisk rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.
- Przyjęte wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów: zasady podziału, parametry zabudowy, warunki kształtowania obiektów kubaturowych, zasady zagospodarowania z udziałem powierzchni biologicznie czynnej, zieleni urządzonej, ochrona krajobrazu kulturowego jaki tworzy otoczenie kościoła i cmentarza w Wiączeminie Polskim nie będą powodować niekorzystnych wpływów na krajobraz, a nawet mogą przyczynić się do kreatywnego kształtowania zintegrowanego krajobrazu przyrodniczo – kulturowego (skansen), walorów estetycznych i wzbogacenia szaty roślinnej w stosunku do otoczenia. Powstałe ilości zanieczyszczeń głównie z emisji ścieków, odpadów nie spowodują wzrostu ładunku zanieczyszczeń do środowiska.



- Rozwój systemów komunikacji został ograniczony do poszerzenia dróg publicznych w klasie dróg lokalnych.
- Przewidywane zagospodarowanie w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dotyczy terenu o powierzchni około 2,83 ha, przewidzianego dla rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w zakresie kultury, zajmującego chronione grunty rolne o klasie bonitacyjnej RII i RIII oraz grunty klasy bonitacyjnej RVI.  
Przyjęte *środki łagodzące* tj.: uporządkowana gospodarka ściekowa, ekstensywna zabudowa z ustaloną minimalną powierzchnią działki 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej w zakresie kultury, powierzchnia biologicznie czynna minimum 40-60% powierzchni działki w zależności od przeznaczenia - zagospodarowana zielenią urządzoną z zachowaniem istniejących układów zieleni wysokiej, kształtowanej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia, ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z przepisami odrębnymi (brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody), obowiązek przywrócenia powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni biologicznie czynnej, wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem, zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych ograniczą wpływ planowanego zagospodarowania na wartości przyrodnicze Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.  
Realizacja ustaleń Planu nie wpłynie również negatywnie na stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt i nie pogorszy również integralności znajdujących się w dalszym sąsiedztwie obszarów objętych ochroną w ramach programu Natura 2000.

### 13. WNIOSKI I ZALECENIA

Lokalizacja przewidzianej Planem funkcji (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa w zakresie kultury i urządzeń zaopatrzenia w wodę) z punktu widzenia istniejącego w sąsiedztwie zainwestowania (kościół, cmentarz) oraz uwarunkowań ekofizjograficznych, uwzględniająca warunki wynikające z ochrony środowiska nie budzi zastrzeżeń.

Obowiązek zachowania istniejących układów zieleni wysokiej w postaci zadrzewień śródpolnych i przydrożnych w ramach zieleni urządzonej spowoduje zachowanie części istniejących powierzchni biologicznych.

Przyjęte rozwiązania w projekcie Planu zapewniają minimalizację zagrożeń dla środowiska i wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstać w wyniku realizacji ustaleń Planu.

### 14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.

Przedmiotem oceny zawartej w niniejszej prognozie są ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowościach Wiączemin Polski i Alfonsów. Plan obejmuje działki nr ewid. 57, 58, 65, 66 i część działki nr ewid. 62 o powierzchni około 2,4 ha położone w miejscowości Wiączemin Polski oraz działkę nr ewid. 34/1 o powierzchni około 0,43 ha położoną w miejscowości Alfonsów, usytuowane w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Zmiany w przestrzeni ograniczają się do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej w zakresie kultury oraz urządzeń zaopatrzenia w wodę.

Celem niniejszej prognozy jest rozpoznanie i ocena występujących elementów środowiska przyrodniczego oraz: ocena skutków wpływu realizacji ustaleń projektu Planu na poszczególne elementy środowiska przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, zmniejszanie lub kompensowanie oddziaływań na środowisko.

Środowisko terenu objętego Planem charakteryzuje:

- Walory przyrodniczo-krajobrazowe - położenie w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- korzystne warunki klimatu lokalnego i higieny atmosfery, stężenia średnioroczne zanieczyszczeń z wyjątkiem pyłu PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>, B/a/P kształtują się poniżej wartości dopuszczalnych,

- występowanie terenów o korzystnych warunkach do zabudowy (korzystne warunki aerosanitarne i akustyczne, geotechniczne i wodne),
- utrzymanie mozaikowego charakteru krajobrazu (pola uprawne, zadrzewienia śródpolne i przydrożne),
- zasoby gleb o bardzo dobrych i średnio dobrych walorach agroekologicznych, podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia,
- średni stopień techniczno - rolniczej degradacji struktury ekologicznej, duża odporność gleb na degradację w północnej części gminy,
- niedostateczna ilość zieleni wysokiej (bardzo mała lesistość) co wpływa niekorzystnie na warunki gruntowo – wodne i mikroklimatyczne, teren gminy wymaga dolesień na poziomie 20% - 25%.
- presja urbanizacyjna.

Określone w Planie przeznaczenie terenu wpisuje się w wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice kierunki rozwoju. Przestrzeń do urbanizacji wyznaczono uwzględniając uwarunkowania przyrodnicze i zasady ochrony środowiska wynikające z przepisów odrębnych. Na terenach potencjalnego rozwoju planowanej zabudowy nastąpi inne niż dotychczasowe użytkowanie powierzchni ziemi i zmiana krajobrazu. Rozwój zainwestowania wiąże się z przekształceniem powierzchni ziemi, powstaniem ścieków, odpadów stałych, emisją energetyczną, hałasem, które mają wpływ na środowisko.

W celu zapobiegania i kompensacji oddziaływań na środowisko zaproponowano rozwiązania: ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z przepisami odrębnymi (brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody), prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem na oczyszczalnię, zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, ochronę i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, obowiązek przywrócenia powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni biologicznie czynnej, udział powierzchni biologicznej na działkach budowlanych minimum 40-60% powierzchni w zależności od funkcji i zagospodarowanej zielenią urządzoną kształtowaną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia, minimalną wielkość działki 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej w zakresie kultury, obowiązek wyposażenia obiektów, które tego wymagają, w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniami.

Ogólnie można stwierdzić, że zakres przewidywanych przekształceń środowiska spowodowanych realizacją ustaleń Planu mieścić się będzie w dopuszczalnych granicach. Realizacja Planu nie spowoduje w tym przypadku likwidacji terenów aktywnych biologicznie (zajęcie agrocenoz), zanikania siedlisk i stanowisk rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów ani znaczącego wzrostu ładunku zanieczyszczeń do środowiska. Ważne są też efekty nie przyrodnicze - porządkowanie wykorzystania przestrzeni poprzez planowanie miejscowe przynosi pozytywne efekty dla środowiska i ochrony walorów krajobrazu zintegrowanego. Rozwiązania przyjęte w projekcie Planu zachowują zasady ekorozwoju oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

Opracowanie:

**mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska**

Biegły z listy Wojewody Mazowieckiego  
w zakresie sporządzania ocen oddziaływania  
na środowisko; Nr uprawnień 0285

**mgr inż. Agnieszka Pejta**

Uprawnienia budowlane Nr 190/95  
Wpis do Mazowieckiej Okręgowej Izby  
Inżynierów Budownictwa nr MAZ/IS/ 1636/02