

## PODSUMOWANIE

sporządzone zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach na oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego w granicach administracyjnych miejscowość Zaręby.

### I. Informacja o przyjętym dokumencie, w tym o rozpatrywanych rozwiązaniach alternatywnych.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Zaręby w granicach administracyjnych, został przyjęty Uchwałą Nr 59/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 października 2010 roku.

2. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi ok. 536,36ha.

3. Sporządzenie i uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

4. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzony został projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola -Uchwała Nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r. oraz zmianą studium - Uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 18/XVI/2008 z dnia 29 kwietnia 2008r.

5. Zgodnie z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wschodnia oraz północno - wschodnia część terenu planu przewidziana jest do rozwoju funkcji mieszkalnych w ramach strefy skupionego osadnictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług. Tereny wzdłuż ul. Kasztanowej – drogi powiatowej oraz drogi gminnej zlokalizowanej w centralnej części miejscowości przewidziane zostały do rozwoju obszarów osadnictwa wielofunkcyjnego. Na pozostałym obszarze planu tj. w zachodniej oraz południowej części obszaru w studium określono strefy: RP3, RP1 - strefy produkcji rolnej, MN2 – strefę zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową lub mieszkalno-rekreacyjną, RE1 – strefę lasów przeznaczonych do zagospodarowania w oparciu o operaty urządzeniowe lasu, RE2 – strefę terenów, na których można wprowadzić zalesienie oraz strefę PU3 – strefę wydobywania kopalin oraz produkcji związanej z powierzchnią eksploatacją.

6. Prace dotyczące przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w szczególności art. 17.

7. W trakcie procedury planistycznej zostały opracowane, zgodnie z wymaganiami ustawowymi:

- 1) „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”
- 2) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.

8. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>MN/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
<b>PG</b>	teren górniczy, teren powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych,
<b>RM</b>	tereny zabudowy zagrodowej,
<b>R</b>	tereny rolnicze,
<b>R/ZL</b>	tereny rolnicze przeznaczone do zalesień,
<b>ZL</b>	tereny lasów,
<b>R/Z</b>	tereny rolnicze, tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień,
<b>ZP</b>	teren zieleni urządzonej – teren dawnego folwarku w otoczeniu zieleni parkowej, z możliwością prowadzenia usług agroturystycznych,
<b>KP/Z</b>	teren komunikacji, teren parkingów i zieleni urządzonej,
<b>KDZ</b>	teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
<b>KDD</b>	tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
<b>E</b>	tereny infrastruktury – stacje transformatorowe 15/04kV.

## **II. Informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jaki sposób zostały uwzględnione:**

**1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący w granicach administracyjnych miejscowość Zaręby został wykonany w oparciu o uwarunkowania środowiska. Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oceniła, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania mające na celu ochronę środowiska i krajobrazu, można uznać za wystarczające – pod warunkiem, że zapisy te będą realizowane oraz adaptowane i uszczegółowione w fazie sporządzania projektów technicznych skonkretyzowanych już przedsięwzięć inwestycyjnych. Nie istnieją istotne przeciwwskazania dla realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zaręby. Poza glebami klasy III pod użytkami rolnymi, które podlegają ochronie w oparciu o przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych występują także obiekty będące w ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków tj. obiekt architektury drewnianej – zagroda 66 oraz pozostałości zespołu dworsko – parkowego: dwór, stodoła i kamienny spichlerz oraz pozostałości parku krajobrazowego z 1900r. Plan ustala ochronę w/w obiektów. W wyniku realizacji Planu na trwałe zostanie wyłączona tylko część gruntów kl. III z produkcji rolnej. Teren planu charakteryzuje się harmonijnym, wiejskim krajobrazem urozmaiconym różnorodnością form zagospodarowania (pola, sady, łąki, lasy) z dużą przewagą pól uprawnych oraz dużą otwartością przestrzeni. Plan miejscowy nie będzie bez wpływu na te cechy krajobrazu, jednak pozostawia on znaczną część otwartych terenów pól w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu, a tereny wzdłuż rowów melioracyjnych pozostawia, jako tereny zieleni oraz pozwala na zalesianie terenów rolnych pomiędzy większymi fragmentami lasów w celu zwiększenia areału powierzchni leśnej w granicach opracowania. Aby zmniejszyć negatywne oddziaływanie planowanej zabudowy na krajobraz plan wprowadza szereg ustaleń określających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów pozwalające stwierdzić, iż na terenie objętym planem nie powstaną obiekty wpływające dysharmonijnie na krajobraz. Wprowadzono ustalenia określające parametry zabudowy takie jak: maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy, kąty nachylenia połaci dachowych, kolorystyka połaci dachowych. Plan wprowadza zatem zabudowę mieszkaniową w sposób uporządkowany, z zapewnieniem odpowiednich standardów ochrony środowiska oraz właściwą obsługą komunikacyjną. Ustalenia planu nakazują zachowanie co najmniej ok. 56% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni całej miejscowości. Chroniona przed usunięciem jest istniejąca zieleń wysoka w granicach planu oraz zadrzewienia alejowe.

Prognoza nie zawiera rozwiązań alternatywnych, sugeruje jedynie możliwość nie wprowadzania terenu zabudowy mieszkaniowej 12MN w sąsiedztwie Zakładu Górniczego bądź wprowadzenie bariery przestrzennej pomiędzy wyrobiskiem a planowaną zabudową np. w postaci kilkumetrowego pasa zadrzewień. Ww. propozycja nie została przyjęta w ustaleniach planu ze względu na zachodnie w stosunku do terenu górniczego położenie planowanych obszarów zabudowy mieszkaniowej.

## **2. Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.**

- 1) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie – Nr RDOŚ-14-WOOS-I-OŁ-7041-1243/09 z dnia 2 lipca 2009r (data wpływu:06.07.2009r.) - opinia pozytywna.
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim – pismo odebrane w dniu 24 czerwca 2009 roku – brak odpowiedzi w terminie ustawowym.

**3. Uwagi zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa** – w ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Zaręby w granicach administracyjnych wpłynęło 49 uwag. Zostały one rozpatrzone w dniu 31 sierpnia 2010 roku zgodnie ze sporządzonym protokołem. Piętnaście uwag rozpatrzono w całości pozytywnie, sześć uwag zostało w części uwzględnionych a 28 zostało w całości rozpatrzonych negatywnie.

## **4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.**

- projekt planu nie zawiera rozstrzygnięć (ani nie stwarza możliwości) w wyniku, których mogłoby wystąpić transgraniczne oddziaływanie na środowisko,
- w tym przypadku postępowanie transgraniczne nie zostało przeprowadzone.

## **5. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.**

Celem kontroli skutków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym terenu jest prowadzenie systemu monitoringu planu. Monitoring ten powinien dotyczyć zarówno zgodności realizacji inwestycji z ustaleniami zawartymi w planie, jak również potencjalnego wpływu przedsięwzięcia na środowisko. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, monitoring (w tym metody monitoringu) jakości powietrza, wód, gleb i ziemi oraz poziomu hałasu i pól elektromagnetycznych jest prowadzony w ramach państwowego monitoringu środowiska, przez wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska, na szczeblu samorządowym, przez starostę powiatowego lub podmiot obowiązany do jego prowadzenia (w obrębie zakładu/instalacji oraz w strefie oddziaływania obiektu zakładu/instalacji). Również zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo budowlane, w czasie użytkowania obiekty budowlane powinny być poddawane okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu m.in. stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

Ponadto, monitoring skutków realizacji Uchwały Nr 59/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 października 2010 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola w granicach administracyjnych miejscowości Zaręby winien być dokonywany zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w ramach oceny zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym oraz dokonywania oceny aktualności tego planu. Oceny te winny być dokonywane przez Wójta Gminy Żabia Wola, co najmniej raz w czasie kadencji Rady Gminy (nie rzadziej niż raz na 4 lata). Wyniki tych ocen winny być przedstawione Radzie Gminy. Określona ustawowo procedura pozwoli przeanalizować i ocenić środowiskowe skutki realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wójt Gminy Żabia Wola  
Halina Wawruch