

Wójt Gminy Żabia Wola

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 oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Kaleń w gminie Żabia Wola.

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

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Kaleń został przyjęty Uchwałą Nr 67/XXXI/2013 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 października 2013 roku.

2. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 256,56ha.

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 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r.

5. Zgodnie z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem stanowią tereny o funkcji rolniczej a wzdłuż dróg powiatowych Nr 1519W oraz Nr 1521W w centralnej i północno – wschodniej części tereny o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej. Pozostały obszar został przeznaczony pod: tereny lasów, tereny rolnicze, łąk pastwisk, zadrzewień, wód powierzchniowych oraz tereny komunikacji i tereny infrastruktury technicznej.

6. Prace dotyczące przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późniejszymi zmianami).

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:

MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
U/MN	tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
RM	tereny zabudowy zagrodowej,

R	tereny rolnicze,
R/Z	tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień,
ZL	tereny lasów,
WS	tereny wód powierzchniowych,
KDZ	tereny dróg publicznych kategorii powiatowej klasy zbiorczej,
KDL	teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy dojazdowej,
KDD	tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej,
KDW	tereny dróg wewnętrznych,
GPZ	teren infrastruktury – teren głównego punktu zasilania energetycznego,
E	tereny infrastruktury - stacje transformatorowe.

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

1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko – opracowywany Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola dla miejscowości Kaleń dotyczy terenów obecnie użytkowanych w znacznej większości rolniczo, z niewielkim pasmem terenów zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż przechodzących przez obszar planu dwóch dróg powiatowych – drogi powiatowej nr 1519W oraz drogi powiatowej nr 1521W oraz dodatkowym pasmem terenów zabudowy zagrodowej równoległym do drogi powiatowej nr 1521W. Na terenach tych planuje się wprowadzenie nowych form użytkowania, głównie uzupełnienia i zintensyfikowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo – usługowej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ograniczenie na ich rzecz terenów rolnych. Plan zakłada, że wiodącym przeznaczeniem obszaru będą nadal tereny o funkcji rolniczej, których powierzchnia stanowić będzie prawie połowę obszaru Planu. Pozostałe tereny podlegają w większości przeznaczeniu zgodnemu z rzeczywistym stanem użytkowania i zagospodarowania, tj. pod tereny lasów, łąk, pastwisk, zadrzewień, wód powierzchniowych. Plan wyznacza również siatkę dróg gminnych istniejących i projektowanych. Analizując stan obecnego zagospodarowania miejscowości Kaleń, istotne zmiany przeznaczenia terenów w związku z realizacją Planu nastąpią tak naprawdę w centralnej oraz północno – wschodniej części miejscowości, wzdłuż dróg powiatowych i w pasie terenów między nimi, gdzie Plan przekształca obecne tereny zabudowy zagrodowej w tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz wyznacza w ich zasięgu nowe tereny zabudowy mieszkaniowej i w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej - mieszkaniowo – usługowej. Planowane zmiany związane z wyznaczeniem nowych obszarów o znaczeniu mieszkaniowym, związane są z potrzebą stymulowania rozwoju mieszkalno - gospodarczego gminy i są odpowiedzią na dzisiejszy popyt terenów budowlanych. Uwzględniając analizy przeprowadzone w niniejszym opracowaniu, należy stwierdzić, iż nie istnieją istotne przeciwwskazania dla realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kaleń. Poza glebami (klasy III - nieliczne) pod użytkami rolnymi, które podlegają ochronie w oparciu o przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie występują tutaj obszary i obiekty podlegające ochronie prawnej, a także teren nie wyróżnia się potencjałem zasobowo – użytkowym. W wyniku realizacji Planu na trwałe zostanie wyłączona część ww. gruntów z produkcji rolnej oraz nastąpią istotne ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej pod jezdniami. W skali gminy jakość znajdujących się na terenie Planu gleb jest średniej klasy. Zgodnie z założeniami Studium w użytkowaniu rolniczym mają pozostać grunty najwyższych klas bonitacyjnych, występujące w północno - wschodniej i południowo - wschodniej części gminy. Jednocześnie Studium wyznacza obszary osadnictwa wielofunkcyjnego wzdłuż drogi powiatowej nr 1519W oraz drogi powiatowej nr 1521W, które mają służyć m.in. rozwojowi mieszkalnictwa oraz działalności gospodarczych umożliwiając w ten sposób rozwój sektorów pozarolniczych na terenie gminy. Potencjalnym zagrożeniem dla gleb jest ewentualne, niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie działki (do czasu wywiezienia ich na wysypisko). Plan w swoich zapisach ustala zasady gospodarki odpadami oraz obowiązek segregacji odpadów i wyznaczenia miejsc na terenie działki do czasowego gromadzenia

odpadów stałych w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

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. Istniejący układ zabudowy zagrodowej zostanie uzupełniony, zintensyfikowany i przekształcony w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i częściowo mieszkaniowo - usługową, a na części terenów obecnie rolniczych – w części odłogowanych – zostanie wprowadzone nowe zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej i usługowej i terenów komunikacji. Aby zmniejszyć negatywne oddziaływanie planowanej zabudowy na krajobraz wprowadzono 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 dość wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działkach (minimum 191.39 ha (74.60 %) obszaru Planu pozostanie niezabudowane i nieutwardzone i będzie stanowić powierzchnie biologicznie czynną). Chroniona przed usunięciem jest istniejąca zieleń wysoka w granicach Planu.

Plan ustala również zachowanie i konserwację utrzymującą drożność istniejących rowów, oraz normuje również zasady zagospodarowania otoczenia rzek Wężyk i Dopływ z Man, nie dopuszczając w ich sąsiedztwie jakichkolwiek form zabudowy, umożliwiając prawidłowe ich funkcjonowanie. Korzystne jest pozostawienie towarzyszących rzekom otwartych terenów zieleni – łąk, pastwisk i zadrzewień, nie tylko ze względu na zachowanie i ochronę korytarzy ekologicznych, ale również przyczyni się to do ograniczenia spływu z terenów rolnych do rzek środków ochrony roślin i nawozów.

Przeprowadzona analiza oddziaływania ustaleń Planu na położony na zachód od południowo-zachodnich granic opracowania rezerwat przyrody Skulski Las, pozwala stwierdzić, że skala oraz charakter działań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kaleń w sąsiedztwie rezerwatu przyrody nie niesie ryzyka negatywnego oddziaływania na siedliska będące celem ochrony ww. rezerwatu. W terenie 18MN, który położony jest w bliskim sąsiedztwie rezerwatu oraz w terenie 21MN Plan wprowadza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z ograniczeniami w zagospodarowaniu w stosunku do pozostałych terenów o podobnym przeznaczeniu w pozostałej części Planu. Dopuszczona została zabudowa wyłącznie mieszkaniowa jednorodzinna na dużych działkach (1500m²) z ustaloną minimalną powierzchnią biologicznie czynną wynoszącą 75%. Plan zaleca wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej i przydomowej, w tym dla terenu 18MN i 21MN zaleca zieleń towarzyszącą i przydomową złożoną z gatunków rodzimych. Ponadto Plan wprowadza wzdłuż granicy Planu z rezerwatem pas terenu R/Z oraz wprowadza linię zabudowy w terenie 18MN od granic rezerwatu, co skutkuje pozostawieniem terenu wolnego od zabudowań w odległości 20m od granic rezerwatu. Jedynym wskazaniem Prognozy jest wprowadzenie nakazu obsługi terenu 18MN przez sieć kanalizacyjną z zakazem lokalizacji szamb po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej.

Podsumowując należy stwierdzić, iż przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Kaleń 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.

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

1) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie:

- NrRDOŚ-14-WOOS-I-JD-7041-1256/09 z dnia 14 lipca 2009r (data wpływu:20.07.2009r.) - opinia pozytywna,
- Nr WOOS-I.410.729.2012.JD z dnia 3 stycznia 2013r. (data wpływu: 07.01.2013r.),
- Nr WOOS-I.410.729.2012.JD z dnia 13 lutego 2013r. (data wpływu: 18.02.2013r.) – opinia pozytywna.

2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim:

- pismo odebrane w dniu 26 czerwca 2009 roku – brak odpowiedzi w terminie ustawowym,
- Nr ZNS-711-416/12.MB/5280 z dnia 27 grudnia 2012r. (data wpływu: 31.12.2012r.) – opinia pozytywna.

3. Uwagi zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa – projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu czterokrotnie. W ustalonych terminach wyłożenia projektu planu obejmującego miejscowość Kaleń do publicznego wglądu wpłynęły w sumie 62 uwagi. Zostały one rozpatrzone w dniach: 3 marca 2010 roku, 13 kwietnia 2010 roku, 22 września 2011r., 24 maja 2012 roku, 30 kwietnia 2013 roku zgodnie ze sporządzonymi protokołami. Dwadzieścia cztery uwagi zostały rozpatrzone 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 obiektu 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 67/XXXI/2013 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 października 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Kaleń winien być dokonywany zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 ze zm.), 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
Halina Wawruch*