

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

ANEKS

**MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT
MIEJSCOWOŚCI BIENIEWIEC
----- OBSZAR 2 -----**

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. IWONA BŁĘDOWSKA
ALEKSANDRA MIASTOWSKA

LISTOPAD 2014R.

SPIS TREŚCI:

I. Informacje wstępne.

II. Podstawowe informacje dotyczące projektu planu oraz wprowadzonych zmian.

III. Wprowadzone zmiany, a ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola.

IV. Analiza przewidywanego oddziaływania projektu planu na środowisko.

I. Informacje wstępne

Niniejsze opracowanie jest aneksem do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Bieniewiec wykonanym po przeprowadzeniu analiz i złożeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podczas wyłożenia do publicznego wglądu zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podjęto decyzję w sprawie zmiany Uchwały Nr 23/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 20 marca 2007r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Bieniewiec. W wyniku czego obszar opracowania planu zgodny z Uchwałą Nr 23/V/2007 został podzielony na dwa obszary (OBSZAR 1 i OBSZAR 2), w granicach, których zostaną sporządzone i uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Obecna kontynuacja sporządzenia Planu dotyczy **OBSZARU 2** i podlega przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt Planu sporządzony jest zgodnie z ww. ustawą, i z przepisami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie oraz z przepisami odrębnymi związanymi z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym oraz zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola. Uwzględnia ponadto uwarunkowania i zmiany w obszarze objętym Planem wynikające ze stanu faktycznego oraz zamierzenia i oczekiwania inwestycyjne.

Zaktualizowany Aneks zawiera zestawienie skutków, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu i realizacji ustaleń projektu planu miejscowego w kontekście wprowadzonych zmian.

Opisano również działania mające na celu ograniczenie niekorzystnych oddziaływań związanych z planowanym zagospodarowaniem terenu.

W zakresie stanu środowiska nie nastąpiły zmiany w odniesieniu do czasu opracowania pierwotnej „Prognozy”.

Proponowane rozwiązania w zakresie systemu przyrodniczego w projekcie Planu dla OBSZARU 2, są zgodne w tym zakresie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola przyjętego Uchwałą Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012r Rady Gminy Żabia Wola.

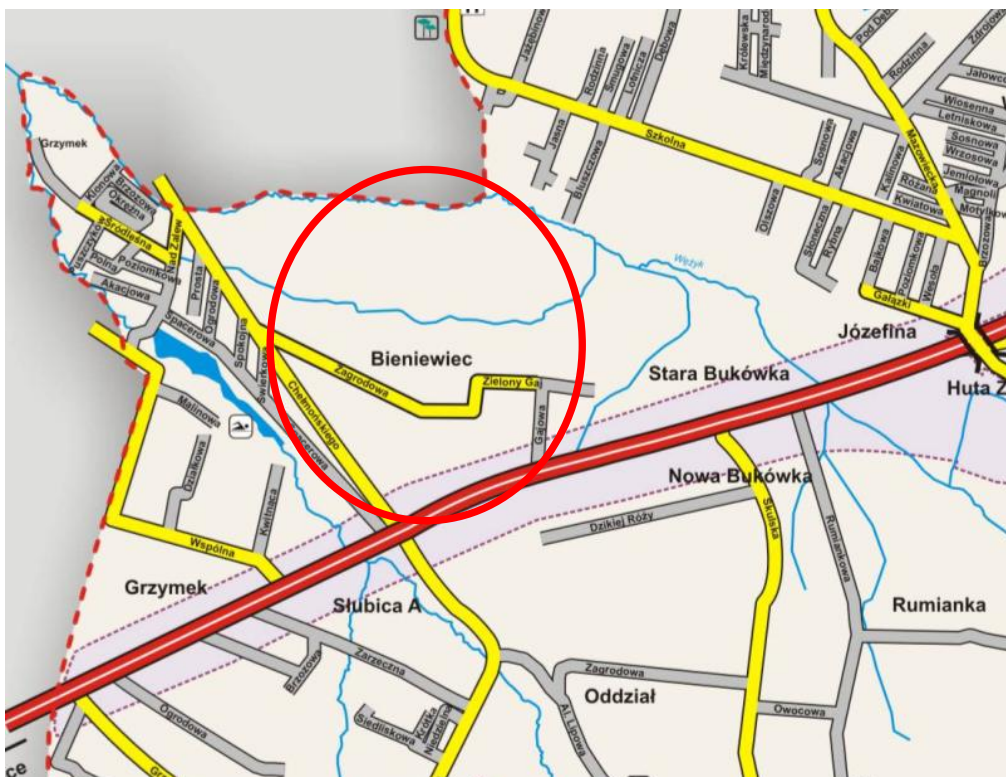
Niniejszy Aneks należy rozpatrywać łącznie z „Prognozą..... z lipca 2009r.”

II. Podstawowe informacje dotyczące projektu planu oraz wprowadzonych zmian

Plan dla OBSZARU 2 obejmuje fragment miejscowości Bieniewiec położony w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 Warszawa – Wrocław, przez który przebiega droga gminna (ul. Zagrodowa) stanowiąca obecnie główną oś rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Granica obszaru planu wyznaczona jest:

- od północy - granicą administracyjną miejscowości Bieniewiec;
- od południowego – wschodu - granicą administracyjną miejscowości Bieniewiec;
- od południowego – zachodu - granice wyznacza północno- wschodnia granica działki drogi o nr ewid. 116;
- od wschodu - wyznaczają granice administracyjne miejscowości Bieniewiec;
- od zachodu - granice wyznacza zachodnia granica działki 21, dalej przecięci działki drogi nr ew. 59/1 (ul. Zagrodowa), dalej zachodnia granica działki 68/11, 68/12, 68/2, 68/3, 68/4.



 Orientacyjna lokalizacja terenu objętego prognozą na tle gminy Żabia Wola

Plan obejmuje część miejscowości Bieniewiec, o powierzchni 114,71 ha, w tym wyłączony teren, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 13,90ha.

Obecnie jest to obszar w części północnej głównie użytkowany rolniczo. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa zlokalizowane są wzdłuż biegnącej przez centralną część obszaru drogę gminną (ul. Zagrodowa).

Odnosnie zabudowy Plan wprowadza możliwość powiększenia już istniejącej zabudowy oraz wyznacza wzdłuż drogi krajowej nr 8 tereny produkcyjno – usługowe. Opracowany projekt Planu posiada charakter porządkująco – inwestycyjny.

Wprowadzone zmiany:

- zmiana granic obszaru opracowania projektu Planu
- dostosowanie projektu Planu do wytycznych w Studium.

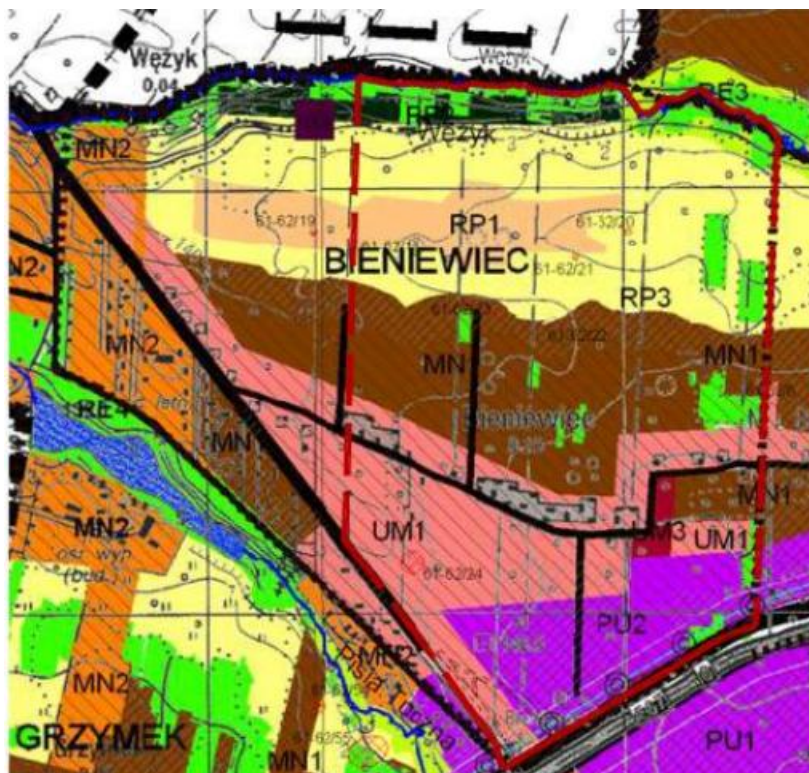
III. Wprowadzone zmiany, a ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola

Lokalizacja form zagospodarowania terenu, jak i inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zostały opracowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie wytycznych określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała Nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012r Rady Gminy Żabia Wola) i nie naruszają ich ustaleń.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żabia Wola przedmiotowy teren zlokalizowany jest w:

- Strefie UM1 – obszar osadnictwa wielofunkcyjnego wzdłuż dróg powiatowych i dróg wojewódzkich z możliwością lokalizacji mikro i makro przedsiębiorstw.
- Strefie UM3 – obszary usług istniejących i projektowanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.
- Strefie MN1 - obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług.
- Strefie RP1 - obszary rolne położone w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej.
- Strefie RP3 - obszary upraw rolnych narażone na erozję położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy.

- Strefie PU2 - obszary produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenów w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.
- Strefie RE1 - obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwach „Skulski Las” i Skulskie Dęby”).
- Strefie RE3 - obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk.



Wiodącą funkcją strefy **UM1** jest zabudowa usługowo- mieszkaniowa. W ramach usług ustala się rozwój usług użyteczności publicznej, opieki społecznej, zdrowotnej, oświaty, drobnej wytwórczości, obsługi komunikacji oraz rozwój zabudowy mieszkaniowej.

W obrębie strefy dopuszcza się pozostawienie istniejącego rolnego lub leśnego użytkowania terenów.

- Maksymalna powierzchnia zabudowy 55% działki,
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% działki,
- Wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie powinna przekraczać 15m,
- Zaleca się minimalną wielkość działki, nie mniejszą niż 1000m², przy czym minimalna szerokość frontu działki 20m,
- Należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

Strefa **UM3** tj. strefa zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, obejmuje wszelkiego rodzaju usługi z dopuszczeniem usług potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko. Do strefy tej zaliczają się tereny obsługi komunikacji i transportu, betoniarnie, stacje uzdatniania wody i przepompownie oraz inne elementy obsługi technicznej.

- Maksymalna powierzchnia zabudowy 55% działki,
- Powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 30% działki.
- Zalecana wysokość obiektów do 15m,
- Zaleca się minimalną powierzchnię działki 2000m² (z wyłączeniem działek, na których występują obiekty infrastruktury technicznej),
- Wszelkie ewentualne uciążliwości powinny zamykać się w granicach terenu będącego przedmiotem inwestycji,
- Należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnej nieruchomości lub na parkingach ogólnodostępnych.

Wyznaczona strefa **MN1** to strefa zabudowy mieszkaniowej zlokalizowana w większości na gruntach słabszych klas gleb. Obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej głównie planowanej i realizowanej jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. W strefie tej dopuszcza się lokalizację usług podstawowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów w szczególności istniejącej zabudowy zagrodowej i usługowej z dopuszczeniem możliwości jej rozbudowy.

W celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się:

- Maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% działki (z wyłączeniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu, dla których powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20% działki)
- Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 50%.
- Zalecana wysokość budynków do 12m, preferowana wysokość 8-10 m. Minimalną szerokość działki od strony drogi 18m, postuluje się aby działki miały kształt regularny.
- Zaleca się minimalną powierzchnię działki na poziomie 1000 m².
- Należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości.

RP1 - Na terenach strefy, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem planuje się produkcję rolniczą. Preferuje się prowadzenie produkcji rolniczej zgodnej z wymogami ochrony środowiska, w

tym możliwość prowadzenia rolnictwa ekologicznego. W obszarze możliwe jest wprowadzenie innych funkcji usługowych, które umożliwiają zrównoważony rozwój terenów rolnych. Tereny rolne położone w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej w kierunku zwiększenia areału istniejących gospodarstw rolnych. Możliwość wprowadzenia innych usług w istniejące siedliska.

- Budynki mieszkalne i zabudowania gospodarcze wchodzące w skład gospodarstw rolnych winny skalą nawiązywać do wysokości zabudowy sąsiedniej około 12.0 m.

RP3 - Tereny upraw rolnych narażone na erozję położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy z zachowaniem istniejącej zabudowy. Tereny te stanowią rezerwy terenowe pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe. Dopuszcza się lokalizowanie nowych siedlisk zabudowy zagrodowej na działkach o powierzchni minimum 1ha. W celu utrzymania ładunku przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się maksymalną wysokość budynków do 10.0m.

Tereny położone w strefie o symbolu **PU2** to tereny wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej z przewagą produkcji, składów i usług, w tym obsługi komunikacji o ograniczonej uciążliwości, z istniejącą zabudową zagrodową i mieszkaniową. Przy planowaniu rozwoju obszarów tej części strefy należy uwzględnić i zachować istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednolitą strefę usług, składów i produkcji.

- Maksymalna powierzchnię zabudowy 65% działki.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 20% i znajdować się przede wszystkim w częściach działki sąsiadujących z terenami o innym przeznaczeniu.
- Zalecana wysokość zabudowy do 15m (dla terenów w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 – 20m), dokładne określenie tego parametru powinno nastąpić na etapie sporządzania planu miejscowego.
- Zaleca się minimalną szerokość działki od strony drogi dojazdowej 20m, minimalna szerokość powinna zagwarantować ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności.
- Ustalenia planu miejscowego powinny niwelować konflikty między projektowaną zabudową usługowo - składowo - produkcyjną, a istniejącą zabudową mieszkalną poprzez wyznaczanie dużych działek (minimum 2000m², ale z uwzględnieniem rodzaju i zasięgu uciążliwości usług realizowanych przez inwestora) oraz ustalenia działań ochronnych.

- Należy zapewnić miejsca parkingowe w ramach własnej nieruchomości lub na parkingu ogólnodostępnym.

RE4 – Tereny lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwach „Skulski Las” i „Skulskie Dęby”). Tereny przewidziane do użytkowania w sposób dotychczasowy. Tereny podlegające ochronie. Strefa RE1 obejmuje istniejące lasy i służy ochronie funkcji przyrodniczych (w tym biologicznych, klimatycznych i hydrologicznych) jak również roli społecznej i krajobrazowej istniejących lasów.

RE3 - Tereny siedlisk i korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych, do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk. Strefa ma stanowić ośnoję układu ekologicznego gminy. Rzeki w granicach gminy wraz z elementami składającymi się na krajobraz dolin rzecznych objęte strefami RE3 oraz RE4 tworzą podstawę systemu przyrodniczego gminy oraz zapewniają łączność terenów o dużym znaczeniu przyrodniczym.

IV Analiza przewidywanego oddziaływania projektu planu na środowisko

Ogólna charakterystyka ustaleń Planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola, obejmujący fragment miejscowości Bieniewiec – OBSZAR 2, wyznacza następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

1MN- 2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1MN/U- 3MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
1U/MN	teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1U- 2U	tereny zabudowy usługowej,
1PU- 3PU	tereny obiektów produkcyjno-usługowych,
1R- 2R	tereny rolnicze,
1R/Z- 4R/Z	tereny rolnicze- tereny zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień,
1ZL- 13ZL	tereny lasów,
1WS- 2WS	tereny wód powierzchniowych,
1KDS- 2KDS	teren komunikacji- teren części drogi publicznej, kategorii krajowej, klasy ekspresowej,
1KDL- 3KDL	tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii gminnej,

	klasy lokalnej,
1KDW- 3KDW	tereny komunikacji- tereny dróg wewnętrznych.

Ustalenia Planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu

W zakresie ochrony środowiska miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych – prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego. Ustalona została zasada zachowania istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy. Ponadto nie wolno zanieczyszczać i degradować istniejących rowów melioracyjnych. Wprowadzony został również zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5,0m od rowu melioracyjnego oraz ogrodzenia w odległości mniejszej niż 1,5m od rowu melioracyjnego i górnej krawędzi rzeki Wężyk, w celu zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych. Zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan wód podziemnych i powierzchniowych.

Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych. Zakaz odprowadzania ścieków bytowych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych. Wody opadowe i roztopowe z terenów MN, MN/U, U/MN należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody. Dla terenów PU, U oraz drogi 1KDS ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, wprost do gruntu. Przed zrzutem wód do odbiornika nakazuje się ich oczyszczenie w urządzeniach oczyszczających. Na terenach oznaczonych symbolem PU stanowiących potencjalne źródło zanieczyszczeń dla wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje nakaz budowy urządzeń oczyszczających. Ścieki opadowe pochodzące z

zanieczyszczonych terenów przemysłowych, oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500 m² przy zachowaniu co najmniej minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich. Ponadto ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych ekologicznie czystych, odnawialnych źródeł energii.

W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych – ochrona wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie. Wprowadzenie nasadzeń zieleni o charakterze ozdobnym, złożonej z gatunków rodzimych, przy zabudowie jednorodzinnej. W terenach mieszkaniowo- usługowych zieleni należy lokalizować w szczególności na granicy działek o różnych funkcjach. Zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień, a także lokalizowanie ogrodzeń i zabudowy w sposób umożliwiający migrację drobnej faunie. Ustalona została ochrona korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Wężyk polegająca na zachowaniu dotychczasowego użytkowania rolniczo- leśnego. Wymóg zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonej dla konkretnych terenów.

W zakresie ochrony przed hałasem – Plan traktuje tereny zabudowy MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, tereny zabudowy MN/U jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe w rozumieniu przepisów Prawo ochrony środowiska. Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

W zakresie gospodarki odpadami – ustalono postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami. Magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów.

W zakresie ochrony dóbr kultury – ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolem i oznaczonych numerami 61-62/18, 61-62/20, 61-62/21, 61-62/22, 61-62/23.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej;
- zasady ustalania położenia linii rozgraniczających;
- zasady ustalania linii zabudowy;
- zasady kształtowania zabudowy, w tym kierunek głównej kalenicy dachu budynku ; kolorystyka dachów; kolorystyka elewacji.
- zasady sytuowania ogrodzeń, w tym zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych w terenach MN, MN/U i U/MN.
- dla terenów zabudowy określono parametry i wskaźniki m.in. maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz wysokość zabudowy:

Przeznaczenie terenu	max. powierzchnia zabudowy	min. pow. biologicznie czynna	max. wysokość zabudowy	max. intensywność zabudowy
1MN – 2MN	20%	60%	- 10.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacyjnych (letniskowych), - 6.0 m maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży na samochody osobowe.	0.3
1MN/U - 3MN/U	25%	45%	- 11.0 m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 11.0 m- maksymalna wysokość budynków usługowych , - 6.0 m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży.	0.4

1U/MN	30%	30%	- 11.0 m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 12.0 m- maksymalna wysokość budynków usługowych , - 6.0 m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży.	0.5
1U – 2U	35%	30%	- 14.0 m- maksymalna wysokość budynków usługowych,	0.6
1PU – 3PU	40%	25%	- 15.0 m- maksymalna wysokość budynków	0.8
1R, 2R	35%	60%	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10.0m - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, składowych, inwentarskich – 6.0m.	0.4

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla OBSZARU 2 w miejscowości Bieniewiec zakłada, że wiodącym przeznaczeniem obszaru będą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz rolniczej. Tereny rolnicze wskazane zostały w części północnej planu, zaś tereny zabudowy usługowej i produkcyjno – usługowej w części południowej wzdłuż drogi krajowej nr 8. Tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone planem są kontynuacją istniejącej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi gminnej – ul. Zagrodowej. Głównym ciągiem zewnętrznej, tranzytowej, komunikacji jest droga 1KDS (droga krajowa nr 8), a głównym ciągiem ekologicznym w granicach planu jest korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Wężyk biegnący w północnej części obszaru.

Przy realizacji projektu Planu należy bezwzględnie przestrzegać jego ustaleń, w tym w szczególności mających na celu ochronę środowiska, w tym klimatu akustycznego, przyrody i krajobrazu.

Wszelki rozwój zabudowy w poszczególnych terenach o odpowiednim przeznaczeniu powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców.

Przedmiotowe ustalenia planu nie będą miały znaczącego wpływu na kompleksową ocenę skutków realizacji projektowanego Planu na poszczególne elementy środowiska opisane w „Prognozie z lipca 2009r.”