

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBREBÓW BRWILNO I MASZEWO NAD WISŁĄ

- ETAP WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU -

SPORZĄDZAJĄCY

WÓJT GMINY STARA BIAŁA
Sławomir Wawrzyński

WYKONAWCA



GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

WSPÓLPRACA

mgr India Pecyna
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, marzec 2019 r.

UCHWAŁA NR

RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i 235) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) w związku z uchwałą Nr 267/XXVIII/18 Rady Gminy Stara Biała z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą, oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjętego uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą, zwany dalej „planem”.

§2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, składającym się z dwóch ponumerowanych arkuszy: 1/2 i 2/2.

§3. Integralną częścią uchwały, oprócz załącznika Nr 1, o którym mowa w §2, są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Stara Biała, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną planem;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków) od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych, terenu drogi wewnętrznej, terenu ciągu pieszego, terenu zalesień oraz lasu, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **objektach służących przetwórstwu rolno-spożywczemu** – należy przez to rozumieć budynki i urządzenia służące przetwórstwu rolno-spożywczemu, pod którymi grunty są gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 8) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, opisujący kolory przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego,

niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru; w zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;

- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 12) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza niezwiązana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 14) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy elewacji frontowej.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefa zieleni.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

3. Na rysunku planu, w ramach oznaczeń informacyjnych, o których mowa w ust. 2, jako oznaczenia informacyjne dotyczące obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oznaczono:

- 1) granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m;
- 2) granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m;
- 3) osuwisko;
- 4) teren zagrożony ruchami masowymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§7. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami 1MNU i 2MNU;
- 2) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony symbolem 1UP;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczony symbolem 1PU;
- 4) teren obiektów produkcji rolniczej, oznaczony symbolem 1PR;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1RM i 2RM;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;
- 7) teren zalesień, oznaczony symbolem 1RZL;
- 8) las, oznaczony symbolem 1ZL;
- 9) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1ZR i 2ZR;
- 10) tereny dróg publicznych:
 - a) teren ulicy głównej, oznaczony symbolem 1KDG,
 - b) teren ulicy lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL,

- c) teren ulicy dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD;
- 11) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem 1KP;
- 12) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW.

2. Ustala się:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) linie rozgraniczające terenu ulicy lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL,
 - b) linie rozgraniczające terenu ulicy dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD,
 - c) linie rozgraniczające terenu ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 1KP, jako publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego,
 - d) linie rozgraniczające terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego symbolem 1UP,
 - e) linie rozgraniczające terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP, jako publicznie dostępnego samorządowego parku;
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające terenu ulicy głównej 1KDG (fragment drogi wojewódzkiej Nr 562).

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 o funkcji zgodnej z przeznaczeniem tych terenów; ustalenie nie stanowi przeznaczenia na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

§8. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w §7 ust. 1, ustala się przeznaczenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz towarzyszących im: zieleni, parkingów, urządzeń rekreacyjnych, dojazdów, obiektów gospodarczych i innych obiektów niezbędnych dla obsługi obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

4. Zakazuje się realizacji na terenach innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem.

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§9. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów dróg publicznych, terenu drogi wewnętrznej oraz terenu ciągu pieszego;
- 2) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości nie mogą być mniejsze niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej, działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;
- 3) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - a) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki na wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) materiały wykończeniowe:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska; na dachach płaskich – dowolne,
 - elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne wyłącznie w cokołach budynków oraz jako wykończenie detali architektonicznych,
 - zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
 - c) kolorystyka budynków:
 - dachów – czerwień, brąz lub szarość; odcienie wg systemu NCS posiadające powyżej 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 70% chromatyczności barwy,

- elewacji – drewno, okładziny ceramiczne, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na pozostałych powierzchniach – kolory pastelowe; obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 20% powierzchni tej elewacji;
- 4) wymogi dotyczące wysokości, geometrii dachów, szerokości elewacji frontowej mające zastosowanie dla budynków gospodarczych i garaży stosuje się odpowiednio do wiat i zadaszeń;
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków.

§10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie stacji demontażu w rozumieniu przepisów z zakresu recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz innych miejsc przetwarzania pojazdów na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług IPU;
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług IPU – w zakresie: instalacji do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem procesów rozpuszczalników organicznych, instalacji służących przetwórstwu rolno-spożywczemu, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych,
 - na terenie obiektów produkcji rolniczej IPR – w zakresie: chowu lub hodowli zwierząt, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych,
 - na terenie zabudowy zagrodowej IRM – w zakresie instalacji służących przetwórstwu rolno-spożywczemu, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 1UP, 1PR, 1RM i 2RM, 1ZP, 1ZR i 2ZR, 1KDG, 1KDL, 1KDD i 1KP, położonych w **granicach otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

§11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego, nakazuje się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

§12. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się – w obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w §9, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższej położonego punktu obiektu:

- wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami §9 pkt 4,
 - obiektów innych niż budynki, wiaty i zadaszenia – spełniająca wymogi przepisów odrębnych, nieprzekraczająca 65,0 m;
- 3) warunki lokalizacji budynków na działkach budowlanych w obszarze określają łącznie:
 - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz strefy zieleni,
 - b) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów,
 - c) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w tym w zakresie lokalizacji budynków od granicy lasu, oraz ochrony środowiska;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej gdy sąsiednia działka jest działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
 - 5) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dopuszczenia nie stosuje się w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową; ustalenia nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a niewynikających z ustaleń planu;
 - 6) dla lokalizacji budynków na działkach budowlanych obejmujących teren obiektów produkcji rolniczej 1PR stosuje się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na terenie zabudowy zagrodowej 1RM i terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU.

2. Dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

3. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków lub ich części z możliwością zachowania ich istniejących parametrów w zakresie wysokości oraz geometrii dachów.

4. Ustalone w planie parametry dachów w zakresie układu połączeń, kierunku kalenicy, dotyczą dachów nad główną bryłą budynku; nie mają zastosowania dla detalu architektonicznego, zadaszeń nad częściami budynku niestanowiącymi jego głównej bryły.

5. Wymogi w zakresie minimalnej intensywności zabudowy stosuje się w przypadku lokalizacji budynków.

§14. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, podlegają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU i 2MNU, teren zabudowy usług publicznych 1UP, tereny zabudowy zagrodowej 1RM i 2RM zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 2) dla terenu zieleni urządzonej 1ZP, terenów zieleni naturalnej 1ZR i 2ZR oraz terenu ciągu pieszego 1KP, w związku z lokalizacją ich fragmentów w terenie zagrożonym ruchami masowymi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 1ZR, 2ZR i 1KP,
 - b) uwzględnienie złożonych warunków gruntowych przy posadowieniu obiektów budowlanych;
- 3) dla terenu zabudowy zagrodowej 2RM i terenu ulicy dojazdowej 1KDD, w związku z ich lokalizacją w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych,
 - b) nakaz zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 5) w obszarze nie występują tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami w zakresie scalania i podziału nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§16. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez, oznaczone na rysunku planu, tereny dróg publicznych: teren ulicy głównej 1KDG, teren ulicy lokalnej 1KDL i teren ulicy dojazdowej 1KDD oraz teren drogi wewnętrznej 1KDW i teren ciągu pieszego 1KP;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z terenów dróg publicznych, terenu drogi wewnętrznej 1KDW, terenu ciągu pieszego 1KP, bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające do nich bezpośredni dostęp;
- 3) rozbudowę układu drogowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz, dla dróg publicznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla mieszkańców – 1 na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla klientów usług – 1 na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal;
- 3) dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie.

3. Nakazuje się urządzić na każde 10 miejsc postojowych dla samochodów minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów.

4. Przy określaniu miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego nakazuje się dokonać całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowoprojektowaną.

5. Nakazuje się urządzenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymaganą przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych dla miejsc lokalizowanych na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.

6. Miejsca do parkowania realizować w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

§17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę,
 - b) lokalizację przewodów i urządzeń systemów infrastruktury technicznej:
 - pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenów: dróg publicznych, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszego a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub, z wyjątkiem lasu (1ZL) oraz terenu zalesień (1RZL), w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu,
 - na terenie drogi wewnętrznej (1KDW) i terenie ciągu pieszego (1KP),
 - dopuszcza się na terenach dróg publicznych (1KDG, 1KDL, 1KDD) przy zachowaniu zakazów i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - c) powiązanie sieci obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-b;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) minimalna średnica przewodów wodociągowych – 63 mm,
 - c) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych; na sieci zlokalizować hydranty przeciwpożarowe,
 - d) zaopatrzenie w wodę do spożycia, na cele socjalno-bytowe, produkcyjne i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. e i f,
 - e) dopuszcza się użytkowanie istniejących indywidualnych ujęć wód podziemnych oraz budowę nowych ujęć wód podziemnych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami; dopuszczenie nie dotyczy terenu zabudowy zagrodowej 2RM i terenu ulicy dojazdowej 1KDD zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3,

- f) możliwość zapewnienia wody do celów pożarowych z innych źródeł niż sieć wodociągowa, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
- a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych grawitacyjnych – 150 mm; tłocznych lub ciśnieniowych – 50 mm,
 - e) odprowadzanie ścieków oczyszczonych w indywidualnych oczyszczalniach ścieków do wód lub do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami lub ponowne wykorzystanie dla potrzeb technologicznych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) możliwość rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej – 150 mm,
 - c) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d i e:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej, lub
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - d) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic:
 - do ziemi – na nieutwardzony teren, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, lub
 - do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci – 32 mm,
 - c) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej, lub
 - ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych, lub
 - według rozwiązań indywidualnych,
 - d) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych szafki gazowe muszą być zlokalizowane w linii ogrodzeń z możliwością otwierania od strony ulicy; w pozostałych przypadkach dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - d) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. e, przy czym na terenach zabudowy zagrodowej 1RM i 2RM oraz terenie obiektów produkcji rolniczej 1PR wyłącznie związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną gospodarstw rolnych,
 - e) zakaz budowy instalacji wykorzystujących energię wiatru:

- o poziomej osi obrotu o mocy przekraczającej 1 kW,
 - o pionowej osi obrotu o mocy przekraczającej 3 kW;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
- a) rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) dostęp do przewodowych łączy telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:
- a) rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU i 2MNU dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów.

§19. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 1MNU i 2MNU, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, przy czym na terenie 1MNU zakazuje się lokalizacji: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące lub zespoły budynków,
 - b) pozostałe budynki: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 2;
 - b) pozostałych: 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 10,0 m,
 - b) pozostałych: 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 7,0 m,
 - b) pozostałych: 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 70% szerokości frontu działki budowlanej,
 - b) pozostałych: 20,0 m;
- 9) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20°-45°; dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

- 10) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §9 pkt 3;
- 12) na terenie 1MNU, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie zielenią,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków oraz utwardzenia terenu z wyjątkiem dojść i dojazdów.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §18.

7. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§21. 1. Dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego symbolem 1UP, ustala się przeznaczenie: usługi kultury, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, opieki społecznej, opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 i opieki zdrowotnej, z wyjątkiem szpitali.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 10,5 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 8,0 m;
- 8) dachy budynków: płaskie lub spadziste o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połączeń dachowych i kącie nachylenia połączeń nieprzekraczającym 45°;
- 9) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §9 pkt 3.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §18.

7. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§22. 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonego symbolem 1PU, ustala się przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, przy czym zakazuje się lokalizacji:

- 1) szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) obiektów chowu lub hodowli zwierząt.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%; przy czym 10% powierzchni działki budowlanej muszą stanowić powierzchnie zadrzewione;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 8,0 m;
- 8) dachy budynków: płaskie lub spadziste o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i kącie nachylenia połąci nieprzekraczającym 45°;
- 9) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §9 pkt 3, z wyjątkiem wymogów dla materiałów wykończeniowych elewacji;
- 10) w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - a) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym, rozumianą jako pas zwartej zieleni zawierający zieleń niską (rośliny osiągające wysokość do 0,4 m), średniowysoką (drzewa i krzewy o wysokości od 0,4 m do 4,0 m) oraz wysoką (drzewa i krzewy o wysokości powyżej 4,0 m) stanowiący barierę do rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków oraz utwardzenia terenu.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 35,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §18.

7. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§23. 1. Dla terenu obiektów produkcji rolniczej, oznaczonego symbolem 1PR, ustala się przeznaczenie: wchodzące w skład gospodarstw rolnych: obiekty służące produkcji rolniczej, w tym obiekty chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

- 6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 7) dachy budynków: płaskie lub spadziste o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i kącie nachylenia połąci nieprzekraczającym 45°;
- 8) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §9 pkt 3, z wyjątkiem wymogów dla materiałów wykończeniowych elewacji.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, teren jest przeznaczony wyłącznie na cele rolnicze.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §18.

7. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§24. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami 1RM i 2RM, ustala się przeznaczenie:

- 1) na terenie 1RM: zabudowa zagrodowa, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt, obiekty służące przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 2) na terenie 2RM: zabudowa zagrodowa, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie 1RM: 0,4,
 - b) na terenie 2RM: 0,25;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna:
 - na terenie 1RM: 0,8,
 - na terenie 2RM: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 7,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 24,0 m;
- 9) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i kącie nachylenia 20°-45°; dla budynków gospodarczych, garażowych i, lokalizowanych na terenie 1RM, służących przetwórstwu rolno-spożywczemu dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §9 pkt 3;
- 12) na terenie 1RM, w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie zielenią,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków oraz utwardzenia terenu z wyjątkiem dojeżdż i dojazdów.

3. Na terenie 2RM obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z lokalizacją w sąsiedztwie cmentarza, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3.

4. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, tereny przeznaczone są wyłącznie na cele rolnicze.

6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §18.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§25. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP, ustala się przeznaczenie: publicznie dostępny samorządowy park.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%.

3. Obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z lokalizacją fragmentu terenu w terenie zagrożonym ruchami masowymi, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 2.

4. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, teren przeznaczony jest wyłącznie na cele rolnicze (park wiejski).

6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §18.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§26. 1. Dla terenu zalesień, oznaczonego symbolem 1RZL, ustala się przeznaczenie: teren zalesień.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz wprowadzenia nasadzeń leśnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) po realizacji zalesienia obowiązuje prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, teren przeznaczony jest wyłącznie na cele leśne.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §18.

7. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§27. 1. Dla lasu, oznaczonego symbolem 1ZL, ustala się przeznaczenie: las.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, teren przeznaczony jest wyłącznie na cele leśne.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §18.

7. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§28. 1. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami 1ZR i 2ZR, ustala się przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz zagospodarowania zielenią o charakterze naturalnym z uwzględnieniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Na terenach 1ZR i 2ZR obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z ich lokalizacją w terenie zagrożonym ruchami masowymi, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 2.

4. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70°-150°.

6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §17.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §18.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§29. Dla terenu ulicy głównej, oznaczonego symbolem 1KDG, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** ulica główna;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu – od 5,1 m do 7,3 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych,

- d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 4) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 5) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§30. Dla terenu ulicy lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** ulica lokalna;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu – od 0,0 m do 4,6 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek;
- 3) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 4) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 5) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§31. Dla terenu ulicy dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** ulica dojazdowa;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu: od 5,0 m do 5,9 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek;
- 3) obowiązują **ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu** związane z lokalizacją w sąsiedztwie cmentarza, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3;
- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§32. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 1KP, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu: od 1,5 m do 5,6 m,
 - b) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) obowiązują **ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu** związane z lokalizacją fragmentu terenu w terenie zagrożonym ruchami masowymi, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 2;
- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§33. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** droga wewnętrzna;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, w obszarze zgodna z rysunkiem planu: od 10,0 m do 14,0 m,
 - b) sposób zagospodarowania zgodny z wymogami przepisów odrębnych,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek;
- 3) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §17;
- 4) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §18;
- 5) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

Rozdział 4 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§34. Na obszarze tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Brwilno uchwalonego uchwałą Nr 188/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 25 września 2006 r. Nr 194, poz. 7413);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo uchwalonego uchwałą Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 października 2010 r. Nr 177, poz. 4598).

§34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Biała.

§35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Projekt uzasadnienia na etapie wyłożenia do publicznego wglądu
– stan na marzec 2019 r.

Kursywą oznaczono czynności niewykonane na obecnym etapie prac

UZASADNIENIE

do uchwały Nr z dnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Stara Biała uchwałą Nr 267/XXVIII/18 z dnia 22 marca 2018 r. przystąpiła do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą* (zwanego dalej Planem). W wyniku realizacji uchwały został opracowany projekt Planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych” uchwalenia planu miejscowego.

Procedura sporządzenia zmiany planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 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. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty Planem dzieli się na cztery fragmenty nie stanowiące zwartej zabudowy, przedstawione na dwóch arkuszach:

1) arkusz 1/2 – działki w obr. Brwilno:

a) nr 25/1 i 25/2 – działki położone są bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej Nr 562, obie działki użytkowane są rolniczo, na dz. nr 25/2 występuje zabudowa: budynek mieszkalny oraz budynki produkcji rolniczej (w tym kurnik),

b) nr 82/1 – działka stanowiąca własność Gminy, niezabudowana, w tylnej części występują zadrzewienia i zakrzewienia,

c) nr 105/2 i 106 – działki użytkowane rolniczo, z budynkami gospodarczymi zlokalizowanymi na dz. nr 105/2;

2) arkusz 2/2: działka nr 44/23 w obr. Maszewo nad Wisłą – działka częściowo użytkowana rolniczo, w zachodniej części działki zlokalizowany budynek gospodarczy i prowadzona działalność gospodarcza, w wschodniej części działki występuje niewielki las oraz zadrzewienie.

Wszystkie działki położone są na krańcach obszarów zwartej zabudowy. W ich sąsiedztwie występują przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej (w tym produkcji rolniczej) oraz grunty rolne. W pobliżu działki w Maszewie, na północ i północny zachód zlokalizowany jest duży kompleks leśny. Na południe od działek w Brwilnie występuje zieleń nadrzeczna obrastająca skarpy (zagrożone ruchami masowymi ziemi) nad Wisłą. Obszar opracowania jest częściowo wyposażony w podstawowe media infrastruktury technicznej: sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i deszczową, sieć telefoniczną i elektroenergetyczną.

W obszarze obowiązują:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Brwilno przyjęty uchwałą Nr 188/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 25 września 2006 r. Nr 194, poz. 7413), zgodnie z którym działki posiadają przeznaczenie (poza fragmentami przeznaczonymi pod tereny dróg) na:

a) nr 25/1, 105/2 i 106: tereny rolnicze z istniejącą zabudową bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy (R2),

b) nr 25/2: tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej (55MNR) oraz tereny produkcyjno-składowe i usługowe (56PU),

c) nr 82/1 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (48MNU), tereny rolnicze z istniejącą zabudową bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy (R2) oraz tereny zieleni (ZN);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo przyjęty uchwałą Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 października 2010 r. Nr 177, poz. 4598), zgodnie z którym działka nr 44/23 posiada przeznaczenie na tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy (R2).

Przystąpienie do sporządzenia Planu podyktowane było przede wszystkim potrzebą dostosowania polityki przestrzennej zawartej w planach miejscowych do aktualnych potrzeb rozwojowych gminy Stara Biała, a w szczególności uwzględnienia złożonych wniosków i zgłoszeń o zmianę przeznaczenia oraz uwzględnienia planów inwestycyjnych Gminy związanych z realizacją zadań własnych m.in. z zakresu kultury, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych w postaci realizacji świetlicy wiejskiej w Brwilnie wraz z towarzyszącymi jej obiektami sportu i rekreacji.

W Planie w znacznej mierze utrzymano charakter poszczególnych terenów. W Brwilnie na działkach o przeznaczeniu na tereny rolnicze bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy uwzględniono możliwość lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej, a także produkcji rolniczej w ramach gospodarstwa rolnego prowadzącego już taką działalność. Na działce nr 25/2 uwzględniono istniejący stan zagospodarowania, potrzebę ochrony akustycznej dla funkcji mieszkaniowej i niewprowadzanie ograniczeń w zakresie ochrony akustycznej dla funkcji produkcji rolniczej, w tym skorygowano przebieg linii rozgraniczającej między terenem 55MNR a 56PU (według obowiązującego planu), obejmując budynek mieszkalny przeznaczonym na cele mieszkaniowo-usługowe a nie produkcyjne. Na działce gminnej ustalono przeznaczenie i parametry zabudowy pozwalające na realizację świetlicy wiejskiej wraz z obiektami towarzyszącymi zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi oraz potrzebą zachowania ładu przestrzennego. Zmieniono przeznaczenie działki w Maszewie poprzez ustalenie przeznaczenia na cele zabudowy produkcyjno-usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z wnioskiem oraz z uwzględnieniem istniejącej zabudowy w sąsiedztwie oraz ustaleń obowiązującego planu dla terenów sąsiednich. Większość przyjętych rozwiązań przestrzennych stanowi kontynuację kierunków rozwoju określonych we wcześniejszych dokumentach planistycznych. Przyjęte funkcje terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała* przyjętego uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r. oraz z wniesionych wniosków. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę dobro mieszkańców oraz interesy potencjalnych inwestorów.

Wójt Gminy Stara Biała w dniu 29 maja 2018 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 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* o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu i obwieszczeniu określono formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do 2 lipca 2018 r. W odpowiedzi na ogłoszenie w wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęły 4 wnioski, które następnie zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Stara Biała.

Opracowany projekt Planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 39 ust. 1, art. 54 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* oraz art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Stara Biała ogłoszeniem i obwieszczeniem z dnia 19 marca 2019 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała oraz w Biuletynie Informacji Publicznej

Urzędu Gminy Stara Biała o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt Gminy Stara Biała poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 17 maja 2019 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 24 kwietnia 2019 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 24 kwietnia 2019 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Gminy, główny projektant Planu oraz

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęły uwagi

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Stara Biała przedstawił Radzie Gminy Stara Biała projekt planu miejscowego.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała (uchwała Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r., w stosunku do ww. uchwały Wojewoda Mazowiecki wydał Rozstrzygnięcie nadzorcze z dnia 27 czerwca 2017 r.)

Dla obszaru objętego Planem w Studium wskazano przeznaczenie terenów:

- 1) dz. nr 25/1 i 25/2, obr. Brwilno – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych (PR);
- 2) dz. nr 82/1, obr. Brwilno – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny rolnicze do zalesienia (RZL);
- 3) dz. nr 105/2 i 106, obr. Brwilno – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- 4) dz. 44/23, obr. Maszewo nad Wisłą – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) oraz lasy pozostałe (ZL).

W Planie wyznaczono następujące tereny o odmiennym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi, przy czym na terenie 1MNU zakazuje się lokalizacji: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej;
- 2) teren zabudowy usług publicznych (UP) z przeznaczeniem na usługi kultury, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, opieki społecznej, opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 i opieki zdrowotnej, z wyjątkiem szpitali;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) z przeznaczeniem na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, przy czym zakazuje się lokalizacji: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych oraz obiektów chowu lub hodowli zwierząt;
- 4) teren obiektów produkcji rolniczej (PR) z przeznaczaniem na wchodzące w skład gospodarstw rolnych: obiekty służące produkcji rolniczej, w tym obiekty chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej (RM), z przeznaczeniem na zabudowę zagrodową, a na terenie 1RM także na obiekty służące przetwórstwu rolno-spożywczemu, na terenach zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt;

- 6) teren zieleni urządzonej (ZP) z przeznaczeniem na publicznie dostępny samorządowy park;
- 7) teren zalesień (RZL);
- 8) las (ZL);
- 9) tereny zieleni naturalnej (ZR);
- 10) tereny dróg publicznych:
 - a) teren ulicy głównej (KDG),
 - b) teren ulicy lokalnej (KDL),
 - c) teren ulicy dojazdowej (KDD);
- 11) teren ciągu pieszego (KP) z przeznaczeniem na publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszcy;
- 12) teren drogi wewnętrznej (KDW).

Przeznaczenie terenów w Planie zgodne jest z przeznaczeniem wskazanym w Studium oraz zawartymi w Studium wytycznymi określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozdział 3.7. w Tomie III, Dziale 3). Przeznaczenie terenów w Planie zapewnia rozwój funkcji terenów wskazanych w Studium z zachowaniem ustalonych wskaźników kształtowania zabudowy. W zakresie wyznaczonych w projekcie Planu terenów: zabudowy zagrodowej 1RM i 2RM, zieleni urządzonej 1ZP, zalesień 1RZL oraz zieleni naturalnej 1ZR i 2ZR uwzględniono zawarte w Studium wytyczne:

1) dopuszczającą „zachowanie istniejących elementów zagospodarowania z możliwością ich rozwoju, o funkcji innej niż wskazane przeznaczenie, w tym możliwością ich wydzielenia, o ile nie powoduje to konfliktów przestrzennych” – tereny RM obecnie użytkowane są rolniczo, występują na nich grunty III klasy bonitacyjnej, na terenie 2RM zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa, na terenach istnieje możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ramach zabudowy zagrodowej, dla terenów zakazano lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt, co mogłoby powodować konflikty przestrzenne z zabudową mieszkaniową; nieznaczna korekta zasięgu terenów 1RM i 1MNU a 1PR kosztem terenu 1PR, sankcjonująca istniejący sposób zagospodarowania (zawarcie budynku mieszkalnego w terenie 1MNU a nie 1PR) i niwelująca ewentualne konflikty przestrzenne; teren 1RZL przy 2MNU obejmuje fragment działki na którym występują zadrzewienia i zakrzewienia przy niewielkim lesie (teren 1ZL), zachowanie istniejącego sposobu użytkowania uzupełni funkcję mieszkaniowo-usługową, tereny 1ZR i 2ZR porasta zieleń naturalna w postaci zadrzewień i zakrzewień;

2) dopuszczającą na wszystkich terenach „lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej”.

Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych zawartych w Planie jest zgodny z postulatami określonymi w obowiązującym Studium. Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w projekcie Planu stanowią uszczegółowienie zapisów Studium, bowiem w Planie m.in.: określone zostały szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz doprecyzowany został zakres funkcji możliwych do realizacji w ramach przeznaczenia.

Wobec powyższego stwierdzono, iż przedstawiony do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą* nie narusza ustaleń Studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz zagospodarowania w dostosowaniu

- do formy istniejącej zabudowy, w tym obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki na wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie:
 - a) ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,
 - b) zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz paru skonkretyzowanych przedsięwzięć odpowiadających charakterowi obszaru,
 - d) wymogów w zakresie ochrony powietrza oraz wymogów w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych poprzez ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną, wyznaczenie terenu zieleni urządzonej, terenów zieleni naturalnej oraz wyznaczenie stref zieleni,
 - e) w zakresie ochrony gruntów rolnych – poprzez zachowanie gruntów III klasy, dotychczas nieobjętych zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, w rolniczym użytkowaniu; ponadto ochrona gruntów rolnych realizowana będzie poprzez przestrzeganie powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony gruntów rolnych,
 - f) w zakresie ochrony gruntów leśnych – poprzez zachowanie istniejącego lasu oraz wyznaczenie terenu zalesień;
 - 4) wymogów w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony krajobrazu kulturowego; zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze Planu;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, wskazanie do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w Planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach na których dopuszczono lokalizację usług narażonych na występowanie hałasu, zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczenie terenu zalesień, terenów zieleni naturalnej, terenu zieleni urządzonej oraz stref zieleni, uwzględnienie minimalnej odległości sytuowania zabudowy względem granicy lasu, uwzględnienie występowania w obszarze terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz położenia części obszaru w strefie sanitarnej cmentarza w odległości 150 m;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie realizacji zabudowy na terenach na których dotychczas było to niemożliwe, sąsiadujących bezpośrednio z terenami zabudowanymi i wyposażonymi w podstawową infrastrukturę techniczną; umożliwienie rozwoju działalności gospodarczej, umożliwienie kompletnego wykorzystania nieruchomości gminnej na potrzeby lokalnej społeczności;
 - 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, uwzględnienie przepisów odrębnych dla obiektów o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość ich przebudowy i rozbudowy, w tym dróg publicznych; ustalenie zaopatrzenia w ciepło z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych;

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na niewystępowanie ich w obszarze;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym oraz rozbudowy bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz 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*, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,
 - b) *udostępnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu w dniach od 27 marca 2019 r. do 30 kwietnia 2019 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała oraz udostępnienie projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,*
 - c) *przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 24 kwietnia 2019 r.,*
 - d) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Stara Biała;
 - 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerującym w interesy prywatne, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym. Uwzględniono lub częściowo uwzględniono większość spośród złożonych wniosków (w tym wniosków będących jedną z przyczyn podjęcia uchwały w sprawie sporządzenia planu miejscowego).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń Studium oraz ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad Planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń Planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska i inne wymogi przepisów odrębnych, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym dostęp do dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w Studium; zakłada się kontynuację zagospodarowania obszaru w granicach terenów wyznaczonych na ten cel we wcześniejszych dokumentach planistycznych oraz ich bezpośrednim sąsiedztwie, w sposób umożliwiający efektywne ich wykorzystanie;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny przewidywane do zainwestowania w obszarze objętym Planem obejmują tereny częściowo już zurbanizowane, najbliższe przystanki publicznego transportu zbiorowego położone są wzdłuż drogi wojewódzkiej w odległości od ok. 250 do 540 m dla terenów w Brwilnie i ok. 1 km dla terenów w Maszewie;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie zasad kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa oraz wyznaczenie terenu ciągu pieszego IKP;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie – tereny przewidywane do intensyfikacji zainwestowania w obszarze objętym Planem obejmują w znacznej mierze istniejące tereny zurbanizowane, przeznaczone pod zainwestowanie we wcześniejszych dokumentach planistycznych oraz bezpośrednio z nimi sąsiadujące; charakteryzujące się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz częściowym wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Stara Biała dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy Stara Biała. W dniu 15 listopada 2018 r. Rada Gminy Stara Biała, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr 319/XXXIII/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała.

Wyniki analizy obejmują m.in. następujące stwierdzenia:

- 1) „istnieje potrzeba aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz polityki przestrzennej zawartej w Studium (...)” – projekt Planu uwzględnia aktualną politykę przestrzenną zawartą w Studium, częściowo odmienną od ustaleń obowiązujących w obszarze planów miejscowych, projekt Planu uwzględnia aktualnie obowiązujące przepisy prawa;
- 2) „zasadna jest kontynuacja prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą oraz (...)” – stwierdzenie wprost potwierdzające zgodność z wynikami analizy dalszych prac nad przedmiotowym projektem Planu;
- 3) „zasadne jest sporządzenie planów miejscowych lub ich zmiany pozwalających uwzględnić złożone wnioski, które są zgodne z obowiązującym Studium” – jednym z podstawowych powodów przystąpienia do sporządzenia projektu Planu były wnioski i zgłoszenia o zmianę przeznaczenia (zgodne ze Studium);
- 4) „zasadne jest sporządzenie planów miejscowych dla ukierunkowania procesów inwestycyjnych w obszarze Gminy, w szczególności dla terenów o nasilonym ruchu inwestycyjnym oraz terenów, w których sąsiedztwo różnych funkcji może powodować konflikty przestrzenne” – Maszewo oraz Brwilno należą do terenów o nasilonym ruchu inwestycyjnym (spośród terenów objętych planami miejscowymi).

Wobec powyższego, należy stwierdzić, że konieczne było sporządzenie Planu oraz że ustalenia zawarte w Planie są zgodne z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Na obszarze objętym Planem

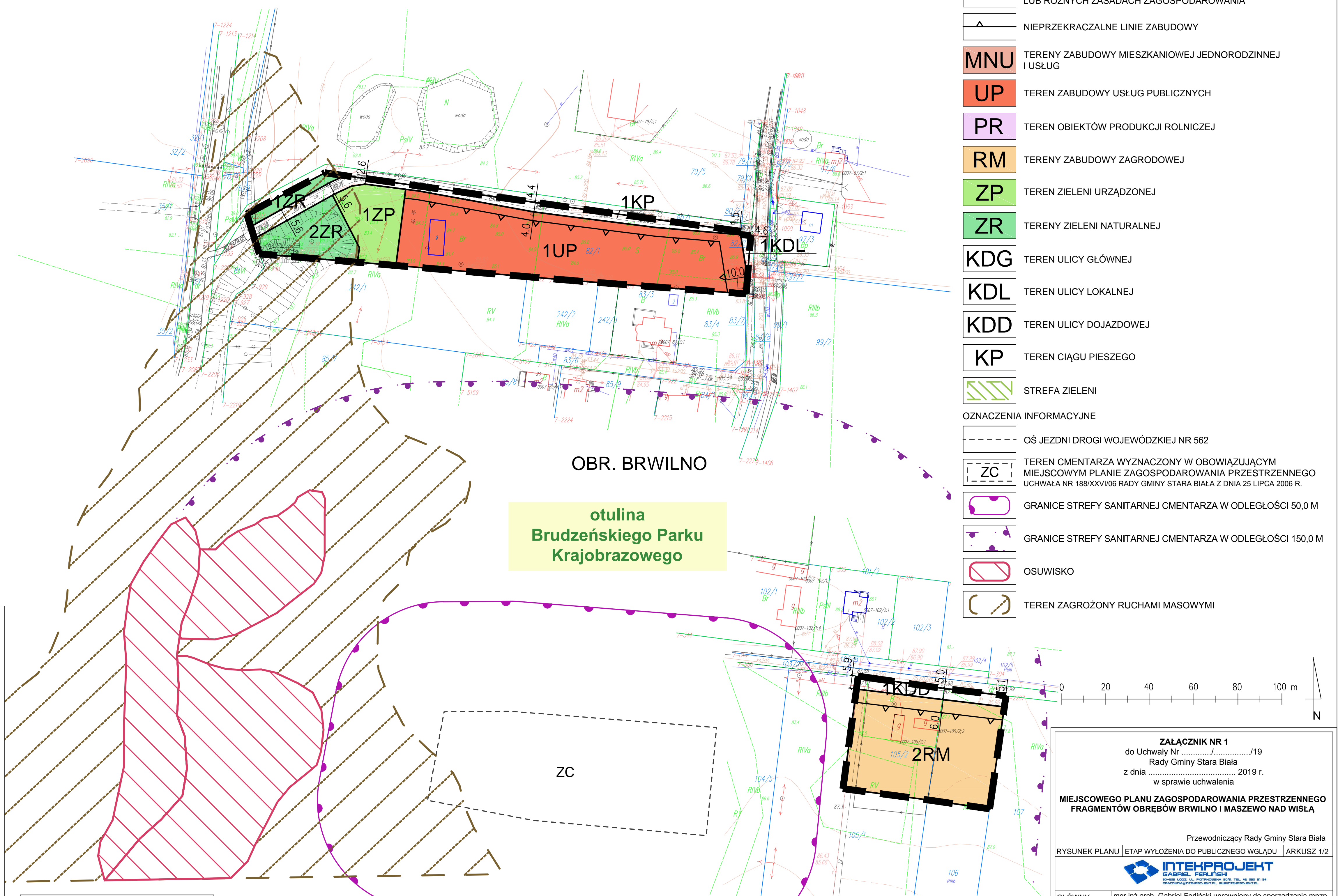
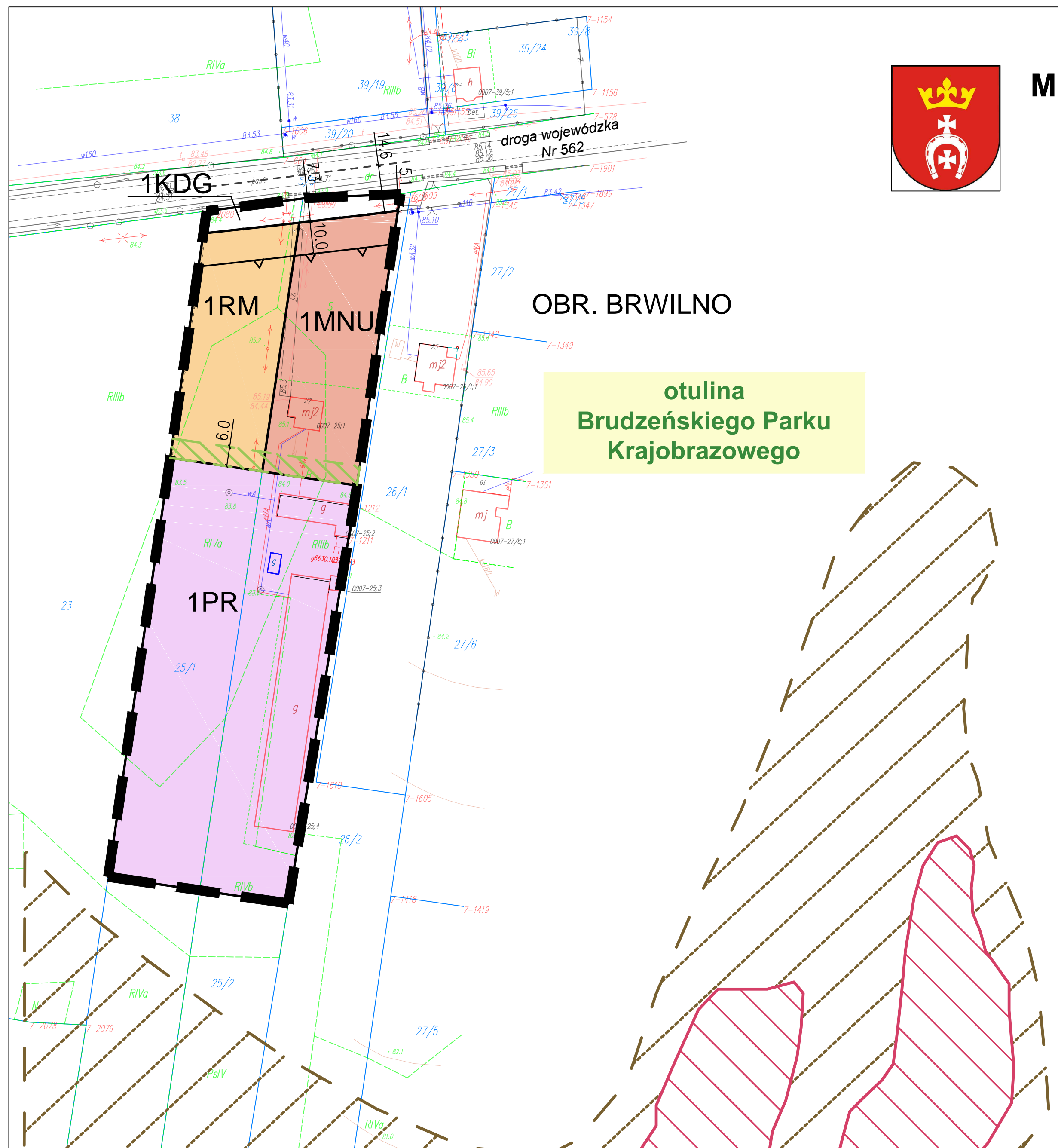
zadaniem generującym wydatki będzie realizacja układu komunikacyjnego, rozwój sieci infrastruktury technicznej, realizacja ciągu pieszego, zagospodarowanie terenu usług publicznych oraz urządzenie terenu zieleni urządzonej. Przewidywane wydatki będą wyższe niż potencjalne wpływy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą* zawierający część tekstową oraz graficzną (będącą załącznikiem Nr 1 do uchwały) wraz z załącznikiem Nr 2, rozstrzygnięciem Rady Gminy Stara Biała o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Stara Biała oraz załącznikiem Nr 3, rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania został przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Stara Biała.

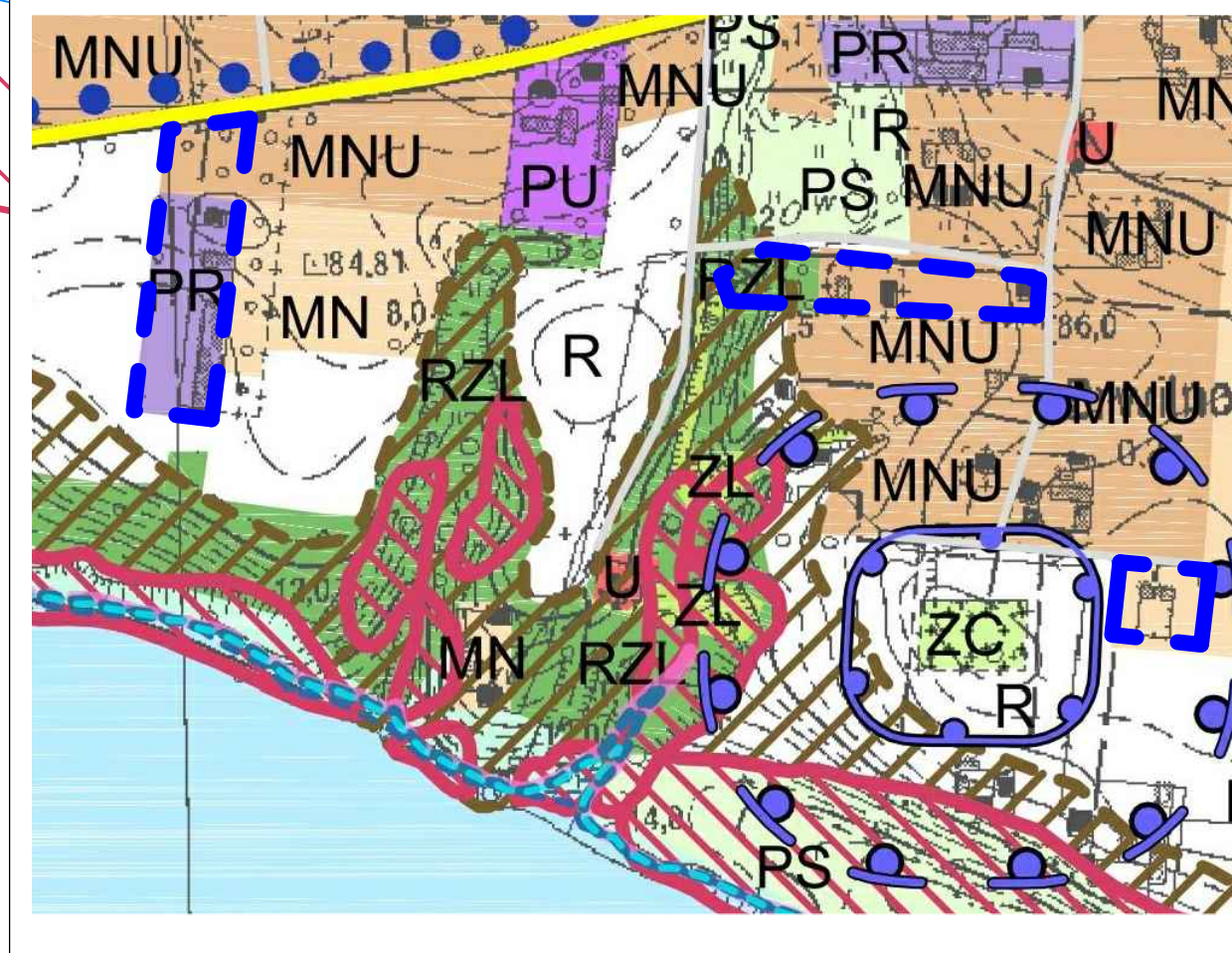


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BRWILNO I MASZEWO NAD WISŁĄ



- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
 - UP** TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
 - PR** TEREN OBIEKTÓW PRODUKCJI ROLNICZEJ
 - RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZR** TERENY ZIELENI NATURALNEJ
 - KDG** TEREN ULICY GŁÓWNEJ
 - KDL** TEREN ULICY LOKALNEJ
 - KDD** TEREN ULICY DOJAZDOWEJ
 - KP** TEREN CIĄGU PIESZEGO
 - STREFA ZIELENI
 - OŚ JEZDNI DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 562
 - TEREN CMENTARZA WYZNACZONY W OBOWIĄZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWAŁĄ NR 188/XXV/06 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 LIPCA 2006 R.
 - GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 50,0 M
 - GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 150,0 M
 - OSUWISKO
 - TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- OŚ JEZDNI DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 562
 - TEREN CMENTARZA WYZNACZONY W OBOWIĄZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWAŁĄ NR 188/XXV/06 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 LIPCA 2006 R.
 - GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 50,0 M
 - GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 150,0 M
 - OSUWISKO
 - TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA
- RYSUNEK STUDIUM: ARKUSZ 1/2. KIERUNKI. STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY. PRZEZNACZENIE TERENÓW
UCHWAŁA NR 197/XXII/17 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 MAJA 2017 R.



- OZNACZENIA STUDIUM**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
 - MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
 - U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - PU** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCJI, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
 - PR** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCJI ROLNICZEJ W GOSPODARSTWACH ROLNICZYCH
 - R** TERENY ROLNICZE
 - PS** TERENY ŁĄK I PASTWISK
 - RZL** TERENY ROLNICZE DO ZALESIENIA
 - ZL, F, ZL** LASY PAŃSTWOWE/ POZOSTALE
 - ZR** TERENY ZIELENI NATURALNEJ DOLINY RZECZNEJ
 - ZC** TERENY CMENTARZY CZYNNYCH
 - WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- OBZASY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODZI WG MAP ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO (2015 R.)**
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT
 - OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA**
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
- OBZASY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**
- OSUWISKA
 - OBSZARY ZAGROŻONE WYSTĄPIENIEM OSUWISK
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA**
- DROGI WOJEWÓDZKIE
 - DROGI INNE
 - ISTNIEJĄCA/ PROJEKTOWANA DROGA ROWEROWA

Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu plockiego.
Licencja nr GGN-III.6642.3118.2018_1419_P

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr/19
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 2019 r.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BRWILNO I MASZEWO NAD WISŁĄ

Przewodniczący Rady Gminy Stara Biała

RYSUNEK PLANU | ETAP WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLADU | ARKUSZ 1/2

INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI
PROJEKTANT

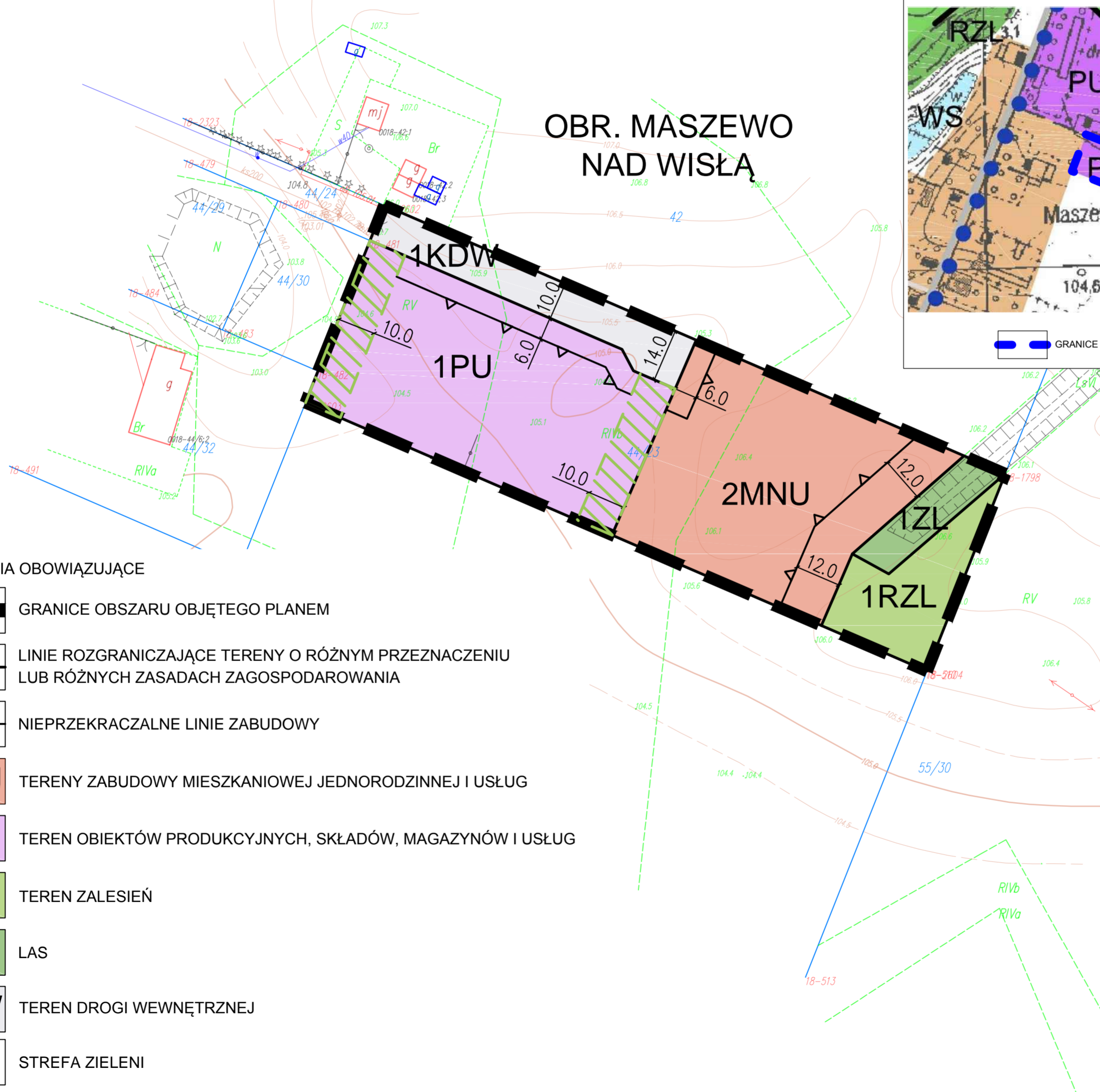
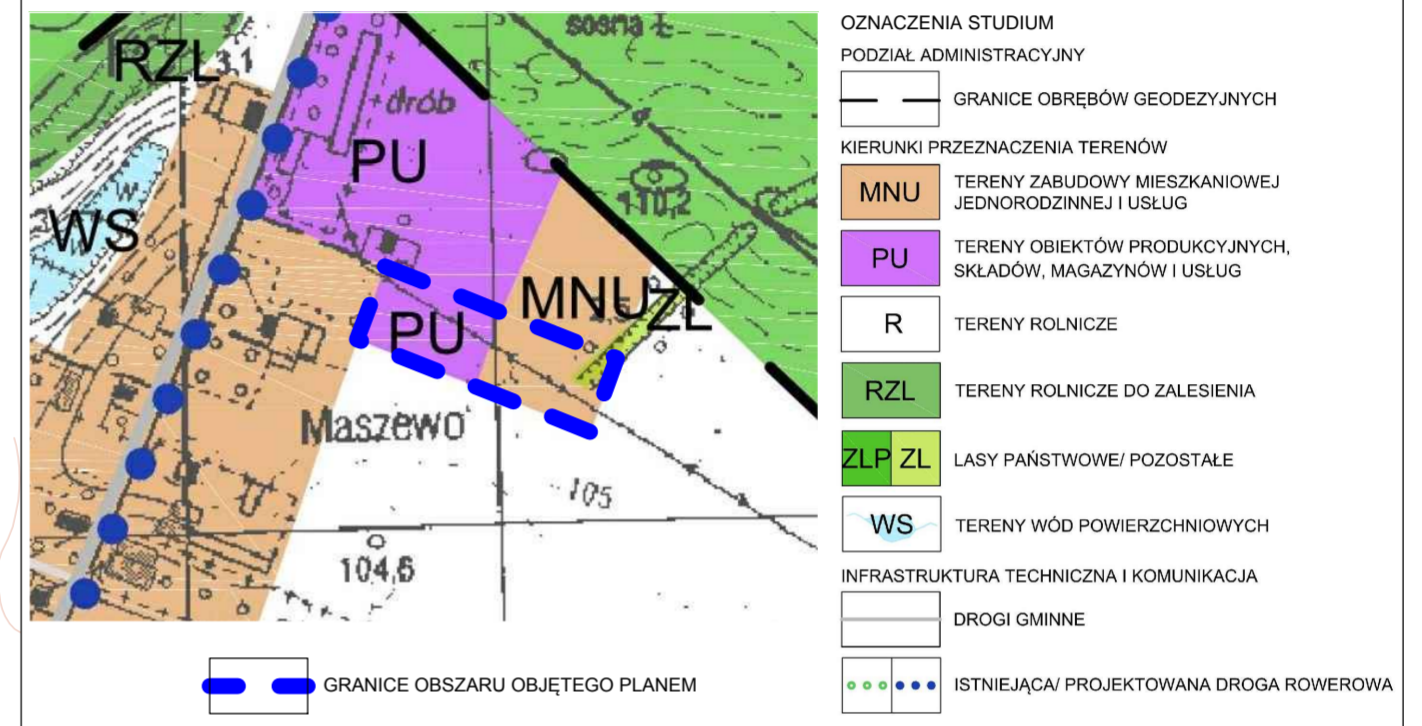
GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 upzpz
WSPÓŁPRACZA: mgr India Pecyna uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 upzpz

DATA: MARZEC 2019 SKALA: 1 : 1 000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BRWILNO I MASZEWO NAD WISŁĄ

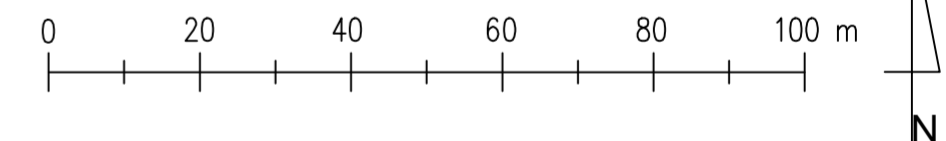
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA - RYSUNEK STUDIUM: ARKUSZ 1/2.
KIERUNKI. STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY. PRZEZNACZENIE TERENÓW
UCHWAŁA NR 197/XXII/17 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 MAJA 2017 R.



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- PU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- RZL TEREN ZALESIENIA
- ZL LAS
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- STREFA ZIELENI

Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu płockiego.
Licencja nr GGN-III.6642.3118.2018_1419_P



ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr/19
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 2019 r.
w sprawie uchwalenia

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BRWILNO I MASZEWO NAD WISŁĄ**

Przewodniczący Rady Gminy Stara Biała
RYSUNEK PLANU | ETAP WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU | ARKUSZ 2/2



GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 upzpz
WSPÓŁPRACA:	mgr India Pecyna uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 upzpz
DATA:	MARZEC 2019
SKALA:	1 : 1 000

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą

– PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO – – ETAP WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU –

SPORZĄDZAJĄCY

WÓJT GMINY STARA BIAŁA
Sławomir Wawrzyński

WYKONAWCA



AUTORZY PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO:

Kierujący zespołem:

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński
uprawniony do sporządzania prognozy oddziaływania
na środowisko na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy
z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji
o środowisku i jego ochronie (...)

Współpraca:

mgr India Pecyna
uprawniona do sporządzania prognozy oddziaływania
na środowisko na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy
z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji
o środowisku i jego ochronie (...)

Łódź, marzec 2019 r.

Spis treści

1.	Wstęp – informacje o zawartości, głównych celach opracowania oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami	3
1.1.	Przedmiot i cele opracowania.....	3
1.2.	Podstawa opracowania	3
1.3.	Zakres przestrzenny terenu objętego opracowaniem.....	4
1.4.	Metody pracy i materiały źródłowe.....	4
1.5.	Powiązania z innymi dokumentami. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem Planu.....	5
2.	Środowisko przyrodnicze i antropogeniczne obszaru objętego opracowaniem oraz terenów sąsiednich.....	6
2.1.	Istniejący stan środowiska przyrodniczego	6
2.2.	Ustanowione formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000	8
2.3.	Powiązania przyrodnicze obszaru objętego analizą z terenami sąsiednimi	9
2.4.	Zagospodarowanie terenu i użytkowanie gruntów	9
2.5.	Istniejące problemy i zagrożenia środowiska istotne z punktu widzenia projektu mpzp, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie.....	10
2.6.	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	13
2.7.	Potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń zawartych w projekcie Planu	14
3.	Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposób ich uwzględnienia w mpzp	15
4.	Ustalenia projektu Planu. Zmiany w stosunku do stanu istniejącego	19
5.	Przewidywane oddziaływania na środowisko będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu	21
6.	Przewidywane oddziaływania na poszczególne elementy środowiska, krajobraz, zdrowie ludności, zabytki i dobra materialne oraz na przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 i jego integralność	23
7.	Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko i ich ocena.....	25
8.	Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	26
9.	Odporność ustaleń projektowanego dokumentu na zmiany klimatu. Adaptacja do zmian klimatu.....	26
10.	Propozycje rozwiązań alternatywnych do ustaleń Planu , wobec celów i geograficznego zasięgu dokumentu (projektu Planu) oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.....	27
11.	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko ustaleń projektu Planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000.....	27
12.	Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji ustaleń Planu.....	28
13.	Streszczenie w języku niespecjalistycznym	29

Spis tabel

Tab. 1	Wynikowe klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej wg kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia.....	11
Tab. 2	Wynikowe klasy strefy dla poszczególnych zanieczyszczeń uzyskane w ocenie rocznej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych pod kątem ochrony roślin.	12
Tab. 3	Sposób uwzględnienia w mpzp celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu krajowym i międzynarodowym.	17
Tab. 4	Sposób uwzględnienia w mpzp celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu krajowym i międzynarodowym.....	18

Tab. 5 Ustalenia projektu planu przystosowujące do postępujących zmian klimatu.....	27
Tab. 6 Ustalenia projektu planu mające na celu ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.....	28

Spis rysunków:

Rysunek prognozy oddziaływania na środowisko	1:1000
--	--------

Załącznik nr 1 – Oświadczenie

1. Wstęp – informacje o zawartości, głównych celach opracowania oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

1.1. Przedmiot i cele opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludności ustaleń projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą*, zwanej dalej „Planem”.

Celem prognozy jest identyfikacja i ocena potencjalnych skutków w środowisku, jakie mogą mieć miejsce w przypadku realizacji ustaleń projektu Planu, a także propozycja rozwiązań alternatywnych oraz takich, które zminimalizują ewentualne skutki negatywne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, jest podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej. Celem regulacji zawartych w ustaleniach Planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ochrona interesu publicznego w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska;
- 4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

W niniejszej prognozie szczególnej ocenie poddano skutki wpływu ustaleń Planu na stan jakości powietrza atmosferycznego oraz warunki akustyczne, określono na ile zapisy Planu mogą spotęgować istniejące zagrożenia lub je osłabić. Uwzględniono także sposób zagospodarowania obszaru opracowania, w szczególności istniejący stan jakości powietrza atmosferycznego, wód podziemnych i powierzchniowych oraz szaty roślinnej, a także walory przyrodnicze i historyczne otoczenia.

Prognoza nie jest dokumentem rozstrzygającym o słuszności realizacji zamierzeń inwestycyjnych przewidzianych ustaleniami Planu, a jedynie przedstawia prawdopodobne skutki, jakie niesie za sobą realizacja ustaleń Planu na środowisko, w szczególności na klimat akustyczny, emisję zanieczyszczeń oraz warunki gruntowo-wodne.

1.2. Podstawa opracowania

Podstawę prawną sporządzonej prognozy stanowią:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);
- 2) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.);
- 3) 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.);
- 4) uchwała Nr 267/XXVIII/18 Rady Gminy Stara Biała z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą.

Przy opracowywaniu niniejszej prognozy, oprócz ww., uwzględniono obowiązujące akty prawne w zakresie ochrony środowiska i gospodarowania przestrzenią:

ochrona środowiska, ochrona przyrody:

- 1) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71);
- 2) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.);
- 3) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.);

odpady:

- 4) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r. poz. 1454 z późn. zm.);
- 5) ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992 z późn. zm.);

gospodarka wodno-ściekowa:

6) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.);
powietrze, hałas:

- 7) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
- 8) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów* (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883).

1.3. Zakres przestrzenny terenu objętego opracowaniem

Obszar objęty opracowaniem położony jest w południowo-zachodniej części gminy Stara Biała w granicy obrębów Brwilno oraz Maszewo nad Wisłą. Obszar objęty Planem dzieli się na cztery fragmenty nie stanowiące zwartej przestrzeni. Granice obszaru objętego Planem i prognozą oznaczono na rysunku Planu, zgodnie z zakresem określonym w uchwale Nr 267/XXVIII/18 Rady Gminy Stara Biała z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą*.

1.4. Metody pracy i materiały źródłowe

W trakcie przygotowywania niniejszego opracowania analizie poddano dostępne materiały kartograficzne, opracowania dotyczące środowiska przyrodniczego oraz dokumenty planistyczne dotyczące obszaru objętego opracowaniem oraz jego otoczenia. Do określenia stanu środowiska i jego funkcjonowania posłużyły również opracowanie ekofizjograficzne oraz specjalistyczne opracowania z zakresu monitoringu poszczególnych komponentów środowiska. Stały się one punktem wyjścia do oceny zakresu i charakteru przewidywanych zmian wskutek realizacji ustaleń Planu.

Niniejsza prognoza została opracowana zgodnie z zasadami, metodą sporządzania i zakresem określonym w:

- 1) ustawie 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*;
- 2) piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 27 czerwca 2018 r. nr WOOŚ-III.411.178.2018.JD;
- 3) piśmie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płocku z dnia 11 czerwca 2018 r. nr PPIS/ZNS/4500/6/EJ/3747/2018.

Przy opracowaniu prognozy wykorzystano następujące materiały:

- 1) Kondracki J., 1998, *Geografia regionalna Polski*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa;
- 2) *Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 r.*;
- 3) *Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1:50 000, arkusz „Płock (444)”*, PIG, Warszawa 2004 r.;
- 4) *Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000, arkusz „Płock (444)”*, PIG, Warszawa 2002 r.;
- 5) *Polska 2025 - długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju*, 2000 r.;
- 6) *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*, uchwała Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.;
- 7) *Prognoza oddziaływania na środowisko Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego*, Warszawa – Ciechanów 2014;
- 8) *Opracowanie ekofizjograficzne do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego* (2011);
- 9) *Plan Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2023* – uchwała Sejmiku Województwa mazowieckiego Nr 211/12 z dnia 22 października 2012 r.;
- 10) *Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego na do roku 2020 (aktualizacja)* – uchwała Sejmiku Województwa mazowieckiego z dnia 29 maja 2006 r.;
- 11) *Opracowanie Ekofizjograficzne dla terenu gminy Stara Biała, 2005r.*;

- 12) projekt uchwały Rady Gminy Stara Biała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą;
- 13) Program ochrony środowiska dla gminy Stara Biała na lata 2012-2016 z perspektywą do roku 2019, 2012 r.;
- 14) rozporządzenie Nr 5 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1974);
- 15) Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2016 roku, WIOŚ, Warszawa, 2017 r.;
- 16) Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2017, WIOŚ w Warszawie, Warszawa, 2018 r.;
- 17) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała, – uchwała Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r.;
- 18) Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie uchwały Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r.;
- 19) Woś A., 1999 r., *Klimat Polski*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa;
- 20) Portal Mapy Akustycznej miasta Płocka <http://www.plock.eu/MapPortal/>;
- 21) <http://m.bazagis.pgi.gov.pl/m.cbdg/#mappage>;
- 22) <http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>.

1.5. Powiązania z innymi dokumentami. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem Planu

Podstawowymi dokumentami, z którymi ściśle powiązany jest projekt Planu, na szczeblu gminnym są: *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała – uchwała Nr 197/XXXII/17 z dnia 25 maja 2017 r.*, zwane dalej „Studium” oraz *Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu gminy Stara Biała*.

Projekt Planu odzwierciedla kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej określone w Studium. Dla obszaru objętego planem w Studium wskazano funkcje:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU);
- 4) tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych (PR);
- 5) tereny rolnicze do zalesienia (RZL);
- 6) lasy pozostałe (ZL).

Przeznaczenie terenów w Planie zgodne jest z przeznaczeniem wskazanym w Studium oraz zawartymi w Studium wytycznymi określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rozdział 3.7. w Tomie III, Dziale 3). Przeznaczenie terenów w Planie zapewnia rozwój funkcji terenów wskazanych w Studium z zachowaniem ustalonych wskaźników kształtowania zabudowy. W zakresie wyznaczonych w projekcie Planu terenów: zabudowy zagrodowej 1RM i 2RM, zieleni urządzonej 1ZP, zalesień 1RZL oraz zieleni naturalnej 1ZR i 2ZR, uwzględniono zawarte w Studium wytyczne:

- 1) dopuszczającą „zachowanie istniejących elementów zagospodarowania z możliwością ich rozwoju, o funkcji innej niż wskazane przeznaczenie, w tym możliwością ich wydzielenia, o ile nie powoduje to konfliktów przestrzennych” – tereny RM obecnie użytkowane są rolniczo, występują na nich grunty III klasy bonitacyjnej, na terenie 2RM zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa, na terenach istnieje możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ramach zabudowy zagrodowej, dla terenów zakazano lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt, co mogłoby powodować konflikty przestrzenne z zabudową mieszkaniową; nieznaczna korekta zasięgu terenów 1RM i 1MNU a 1PR kosztem terenu 1PR, sankcjonująca istniejący sposób zagospodarowania (zawarcie budynku mieszkalnego w terenie 1MNU a nie 1PR) i niwelująca ewentualne konflikty przestrzenne; teren 1RZL przy 2MNU obejmuje fragment działki na którym występują zadrzewienia i zakrzewienia przy niewielkim lesie (teren 1ZL), zachowanie istniejącego sposobu użytkowania uzupełni funkcję mieszkaniowo-usługową, tereny 1ZR i 2ZR porasta zieleń naturalna w postaci zadrzewień i zakrzewień;

2) dopuszczającą na wszystkich terenach „lokalizację infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej”.

W związku z powyższym zasięg terenów o poszczególnych funkcjach, a także ustalenia z zakresu podstawowych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przyjęte w projekcie Planu są zgodne z zapisami Studium oraz zgodne z nowym Studium. Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w projekcie Planu stanowią uszczegółowienie zapisów nowego Studium, bowiem w Planie m.in.: określone zostały szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz doprecyzowany został zakres funkcji możliwych do realizacji w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

Przygotowanie projektu Planu poprzedzone zostało analizą uwarunkowań wynikających ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego, a opisanych w opracowaniu ekofizjograficznym. Zalecenia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* są podstawą określania w projekcie Planu warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Zalecenia i wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym w niewielkim stopniu odnoszą się bezpośrednio do objętego Planem obszaru, nie mniej jednak ustalenia projektu Planu pozostają z nimi w zgodności, bowiem w Planie m.in.:

- 1) wprowadzono zapisy ograniczające możliwość lokalizacji na omawianym obszarze obiektów degradujących środowisko (zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz paru skonkretyzowanych przedsięwzięć odpowiadających charakterowi obszaru);
- 2) przy ustalaniu przeznaczenia dla obszaru objętego Planem:
 - a) uwzględniono istniejące, lokalne struktury przyrodnicze poprzez obowiązek zachowania lasu oraz istniejących zadrzewień i zakrzewień w formie zalesienia lub utrzymania zieleni naturalnej,
 - b) przeanalizowano warunki geologiczno-inżynierskie poszczególnych terenów pod zabudowę wskazano wyłącznie tereny o warunkach korzystnych dla lokalizacji zabudowy poza terenem zagrożonym ruchami masowymi;
- 3) uwzględniono minimalne odległość zabudowy od terenów dróg publicznych oraz granicy lasu;
- 4) zapewniono ochronę walorów i zasobów przyrodniczych poprzez ustalenia z zakresu ochrony przed hałasem, ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym.

Ponad to, ustalenia Planu uwzględniają wymogi określone w przepisach prawa z zakresu ochrony środowiska oraz cele ochrony środowiska formułowane na szczeblach wyższych (m.in. krajowym, wspólnotowym) w dokumentach programowych i strategicznych.

2. Środowisko przyrodnicze i antropogeniczne obszaru objętego opracowaniem oraz terenów sąsiednich

2.1. Istniejący stan środowiska przyrodniczego

Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Obszar objęty analizą położony jest, wg klasyfikacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego, w obrębie makroregionu Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie, w mezoregionie Pojezierze Dobrzyńskie (315.14).

Badany obszar, o powierzchni ok. 3,3 ha, położony jest na wysokości od ok. 80 do 90 m n.p.m. dla fragmentów w obrębie Brwilno oraz od ok. 104 do 106 m n.p.m. dla fragmentu w obrębie

Maszewo nad Wisłą. Obszar opada z północy/północnego wschodu na południe/południowy zachód w kierunku Wisły.

Rzeźba terenu ma genezę wodnolodowcową oraz polodowcową, jest mało urozmaicona. Jedynym jej elementem wyróżniającym się w krajobrazie jest skarpa wiślana (położona na południe od obszaru Planu) wraz z jej charakterystycznymi wąwozami i jarami, wyżłobionymi przez cieki spływające z obszaru wysoczyzny. Jedną ze skarp towarzyszącą rowowi wpływającemu do Wisły występuje w zachodniej części jednego z fragmentów obszarów Planu w Brwilnie. Z występowaniem stromej skarpy wiślanej związane jest występowanie na południe od obszaru Planu osuwisk oraz rozległych, częściowo obejmujących także ww. zachodnią część jednego z fragmentów obszarów Planu w Brwilnie, terenów zagrożonych ruchami masowymi. W obszarze nie zaobserwowano by pierwotna rzeźba terenu znacząco uległa przemodelowaniu na skutek działalności człowieka.

Pod względem geologicznym analizowany obszar, podobnie jak cała gmina Stara Biała, znajduje się w północno-zachodniej części synklinorium warszawskiego, będącego częścią niecki brzeźnej. Charakterystyczną cechą budowy geologicznej tej jednostki jest występowanie osadów mezozoicznych kredy górnej przykrytej osadami Paleogenu i Neogenu. Osady Paleogenu reprezentowane są przede wszystkim przez piętro oligoceńskie, natomiast Neogenu przez piętra miocenu i pliocenu. Na powierzchni, ciągnąc warstwę występują utwory czwartorzędowe. Są to osady trzech zlodowaceń-południowopolskiego, dwu stadiów środkowopolskiego oraz północnopolskiego. Wykształcone są w postaci subglacialnych piasków i żwirów wodnolodowcowych.

Warunki wodne

Analizowany obszar położony jest w obrębie zlewni rzeki Wisły (zbiornik Włocławski). Wody gruntowe spływają z północnego wschodu na południowy zachód (ku Wiśle). Jedynym obiektem hydrograficznym występującym w granicach obszaru Planu jest rów przepływający przez zachodni skraj działki gminnej w Brwilnie. W pobliżu terenów w Brwilnie występują inne pojedyncze cieki spływające z obszaru wysoczyzny do Wisły. W sąsiedztwie obszaru Planu występują pojedyncze zbiorniki – na zachód od terenów w Maszewie, w tym jednej niewielki zbiornik w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Planu oraz niewielkie zbiorniki na północ od terenów działki gminnej w Brwilnie, także w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Planu.

Warunki hydrogeologiczne

Według podziału na jednostki hydrogeologiczne dokonanego w oparciu o zasięg występowania poziomów wodonośnych, ich zasobność, stopień izolacji, udział poziomów wodonośnych w profilu pionowym wód podziemnych oraz przynależność do dużych jednostek geologiczno-strukturalnych określonego na *Mapie hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000*, arkusz „Płock (444)” obszar opracowania planu miejscowego znajduje się w jednostce nr 1 baQI/Tr-Cr₃. Głównym użytkowym piętrzem wodonośnym jest piętro czwartorzędowe, występujące na wysokości od 60-65 m n.p.m. Zasoby dyspozycyjne jednostkowe szacuje się na poniżej 100 m³/24h.km². Izolacja jest słaba lub w ogóle nie występuje. Wydajność potencjalną studni szacuje się na większości obszaru do 10 m³/h, w zachodniej części obszaru w Brwilnie do 10-30 m³/h, w Maszewie zaś nawet 30-50 m³/h. Oprócz głównego poziomu czwartorzędowego występują tu również piętra: trzeciorzędowe i kredy górnej.

Analizowany obszar znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 215 – Subniecka warszawska, dla którego nie wyznaczono Obszaru Wysokiej Ochrony Wód podziemnych (tzw. strefa OWO). Z treści *Mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000*, arkusz „Płock (444)” wynika, że jakość wód podziemnych jest tutaj średnia, a woda wymaga uzdatniania. Jednocześnie stopień zagrożenia oceniono jako średni, cyt.: „obszar o niskiej odporności ale ograniczonej dostępności (parki narodowe, rezerваты, masywy leśne) poziomu głównego, bez ognisk zanieczyszczeń lub obszar o średniej odporności poziomu głównego z ogniskami zanieczyszczeń”.

Surowce mineralne

Na terenie objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

Warunki glebowe

Gleby występujące na analizowanym obszarze zostały wytworzone głównie na czwartorzędowych utworach polodowcowych. Naturalna pokrywa glebowa występuje tylko na części

obszaru, poza fragmentami zabudowanymi. Jakość gleb jest urozmaicona, słabsze gleby występują w obszarze w obr. Maszewo nad Wisłą, tj. gleby IVb, V i VI klasy, lepsze w obr. Brwilno, tj. gleby IIIb, IVa, IVb i w najmniejszym zasięgu V klasy. Gleby klasy III chronione są przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze (na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych*).

Warunki klimatyczne

Warunki klimatyczne analizowanego obszaru, podobnie jak regionu mazowieckiego, kształtowane są przez masy powietrza polarnomorskiego oraz masy powietrza polarnokontynentalnego. Według rejonizacji rolniczo-klimatycznej Polski, obszar gminy Stara Biała leży w zasięgu VII dzielnicy - środkowej, która charakteryzuje się niskimi opadami - poniżej 500 mm. Średnia roczna temperatura wynosi 8°C, średnia temperatura stycznia – 2,8 °C, natomiast lipca 18,7 °C. Długość okresu wegetacyjnego (liczba dni z temperaturą pow. 5 °C) wynosi około 210-220 dni. Najczęściej występującymi wiatrami są te z kierunku zachodniego, południowo-zachodniego i południowo-wschodniego. Lokalne warunki klimatu w obszarze objętym planem są korzystne, występują tu dobre warunki solarne, wietrzne i wilgotnościowe.

Świat roślinny i świat zwierzęcy

Roślinność obszaru jest urozmaicona, gdyż występują w nim zarówno uprawy rolnicze, roślinność towarzysząca istniejącej zabudowie oraz zadrzewienia, zakrzaczenia i niewielki las. Niewielki las na fragmencie obszaru w obr. Maszewo nad Wisłą łączy się z dużym kompleksem leśnym położonym od niego na północ i zachód. Kontynuację poza obszarem posiadają także zadrzewienia w zachodniej części działki gminnej w obr. Brwilno – roślinność porasta teren zagrożony ruchami masowymi w kierunku południowym aż do Wisły. Pozostała roślinność nie tworzy zwartych kompleksów i nie posiada kontynuacji ani powiązań z innymi, większymi zbiorowiskami roślinnymi. Cały obszar i jego najbliższe sąsiedztwo odznacza się jednorodnym, rolniczym krajobrazem. W mniejszym stopniu występują zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne. Bardziej urozmaicony krajobraz występuje na południe od granic opisywanego obszaru, wzdłuż Wisły, gdzie występują większe zadrzewienia oraz zieleń nadrzeczna.

Fauna obszaru Planu oraz jego najbliższego otoczenia jest uboga. Przestrzeń pozbawiona większych zbiorowisk roślinnych i śródpolnych zadrzewień jest mało atrakcyjnym miejscem bytowania większości dużych zwierząt – spotkać tu można przede wszystkim przedstawicieli gatunków żerujących na terenach rolniczych. W obszarze Planu nie stwierdzono występowania siedlisk i gatunków chronionych (na podstawie analizy dostępnej literatury). Wykształcone siedliska przyrodnicze w obszarze Planu stanowią miejsce bytowania gatunków, które przystosowały się do życia w warunkach antropopresji. Ze względu na niewielką skalę wykształconych siedlisk przyrodniczych oraz brak korytarzy ekologicznych zmiana zagospodarowania obszaru nie wpłynie na zmianę jakości siedlisk oraz wielkości populacji gatunków mogących występować na obszarze Planu.

2.2. Ustanowione formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000

Fragmenty obszaru Planu położone w obrębie Brwilno (widoczne na arkuszu 1/2) zlokalizowane są w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego. Od otuliny tej, w odległości ok. 120 m w kierunku wschodnim, położone są pozostałe fragmenty obszaru Planu, tj. położone w obrębie Maszewo nad Wisłą (widoczne na arkuszu 2/2). Brudzeński Park Krajobrazowy położony jest na północny-zachód od obszaru objętego Planem w odległości od ok. 0,5 km do 1,3 km. Brudzeński Park Krajobrazowy obejmuje powierzchnię 3 171 ha, jego otulina natomiast 4 397 ha. Park utworzony został uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 9 czerwca 1988 roku. Aktualnie funkcjonuje na podstawie rozporządzenia Nr 5 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1974) . Dla Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego nie obowiązuje obecnie plan ochrony, aktualnie trwają prace nad jego sporządzeniem. Rozporządzenie ustanawiające przedmiotowy park krajobrazowy zawiera szereg ustaleń w zakresie ochrony wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych, w tym zakazy obowiązujące w granicach parku krajobrazowego. Ustalane zakazy nie odnoszą się do otuliny, a wyłącznie do Parku Krajobrazowego.

W obszarze Planu nie występują żadne inne formy ochrony przyrody niż ww. otulina.

W granicach obszaru objętego Planem nie występuje obszar Natura 2000. Najbliżej położony obszar Natura 2000 to **Uroczyska Łąckie** (PLH140021), położony poza granicami Gminy, w odległości ok. 4,7¹ km w kierunku południowym/południowowschodnim od granic obszaru opracowania. Innymi najbliższymi położonymi obszarami objętymi formami ochrony przyrody są: Rezerwat Brwilno (ok. 1 km), otulina Rezerwatu Sikórz (ok. 4,6 km), Rezerwat Jastrzębek (ok. 4,7 km), Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu (ok. 0,6 km), Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Jar Rzeki Brzeźnicy (ok. 2,6 km), Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Ujście Skrwy (ok. 3,2 km) oraz kilka użytków ekologicznych (od ok. 0,9 km).

2.3. Powiązania przyrodnicze obszaru objętego analizą z terenami sąsiednimi

Najistotniejszymi przyrodniczymi powiązaniem zewnętrznymi obszaru gminy Stara Biała są doliny rzek: Wisły, Skrwy Prawej i Wierzbicy oraz kompleksy leśne. Doliny tworzą naturalne korytarze ekologiczne umożliwiające migrację roślin i zwierząt, natomiast kompleksy leśne pełnią dodatkowo rolę węzłów przyrodniczych. Przepływ materii, energii i informacji genetycznej pomiędzy elementami systemu przyrodniczego Gminy i obszarami sąsiednimi odbywa się również poprzez istniejącą sieć lokalnych korytarzy i powiązań ekologicznych, które stanowią doliny dopływów Wisły i Wierzbicy, zbiorowiska leśne, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, tereny rolnicze.

Przez obszar objęty Planem nie przebiegają obszary stanowiące lokalne korytarze ekologiczne. W obszarze objętym Planem nie występują większe, zwarte kompleksy leśne, które miałyby kontynuację poza obszarem i mogłyby pełnić funkcję korytarzy ekologicznych. Przepływ materii, energii i informacji genetycznej odbywa się poprzez tereny otwarte (rolnicze lub niezagospodarowane), które mają bezpośrednie powiązania z terenami aktywnymi przyrodniczo pól uprawnych, zadrzewień i lasów w ich otoczeniu. Funkcję lokalnych miejsc powiązań przyrodniczych pełnią istniejący las oraz zadrzewienia i zakrzewienia obecne na niewielkich fragmentach obszaru (fragmentu w obrębie Maszewo nad Wisłą oraz w obrębie Brwilno, na działce gminnej), w powiązaniu z lasem, zadrzewieniami oraz niewielkimi zbiornikami wodnymi i ciekami występującymi w bliskim sąsiedztwie obszaru.

Antropogeniczne bariery, które mogą utrudniać swobodne przemieszczanie się zwierząt i ekspansję roślinności ograniczają się do drogi wojewódzkiej nr 562 (zachodni fragment obszaru w Brwilnie), gdzie obserwowane jest znaczne natężenie ruchu, oraz do obszarów przekształconych w wyniku działalności człowieka. Postępujące zmniejszanie ilości terenów otwartych i ekspansja nowej zabudowy, w sąsiedztwie analizowanego obszaru, skutkuje znacznym ograniczeniem możliwości swobodnej migracji zwierząt i rozwoju naturalnej roślinności.

2.4. Zagospodarowanie terenu i użytkowanie gruntów

Obszar objęty Planem dzieli się na cztery fragmenty nie stanowiące zwartego obszaru, przedstawione na dwóch arkuszach:

1) arkusz 1/2 – działki w obr. Brwilno:

a) nr 25/1 i 25/2 – działki położone są bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej Nr 562, obie działki użytkowane są rolniczo, na dz. nr 25/2 występuje zabudowa: budynek mieszkalny oraz budynki produkcji rolniczej (w tym kurnik),

b) nr 82/1 – działka stanowiąca własność Gminy, niezabudowana, w tylnej części występują zadrzewienia i zakrzewienia,

c) nr 105/2 i 106 – działki użytkowane rolniczo, z budynkami gospodarczymi zlokalizowanymi na dz. nr 105/2;

2) arkusz 2/2: działka nr 44/23 w obr. Maszewo nad Wisłą – działka częściowo użytkowana rolniczo, w zachodniej części działki zlokalizowany budynek gospodarczy i prowadzona działalność gospodarcza w zakresie napraw pojazdów, w wschodniej części działki występuje niewielki las oraz zadrzewienie.

Wszystkie działki położone są na krańcach obszarów zwartej zabudowy. W ich sąsiedztwie występują przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej (w tym

¹ Podane w nawiasie odległości obszarów objętych formą przyrody do obszaru Planu odnoszą się do najmniejszych odległości między nimi na podstawie: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

produkcji rolniczej) oraz grunty rolne. W pobliżu działki w Maszewie, na północ i północny zachód zlokalizowany jest duży kompleks leśny. Na południe od działek w Brwilnie występuje zieleń nadrzeczna obrastająca skarpy (zagrożone ruchami masowymi ziemi) nad Wisłą. Obszar opracowania jest częściowo wyposażony w podstawowe media infrastruktury technicznej: sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i deszczową, sieć telefoniczną i elektroenergetyczną.

2.5. Istniejące problemy i zagrożenia środowiska istotne z punktu widzenia projektu mpzp, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie

Wpływ na stan środowiska na obszarze objętym zmianą planu mają zarówno obiekty zlokalizowane w jego granicach, takie jak droga wojewódzka Nr 562, jak również obiekty lokalizowane w sąsiedztwie. W odległości około 2,0 km od granic analizowanego obszaru zlokalizowany jest zakład PKN Orlen – ośrodek przemysłu rafineryjno-petrochemicznego, o wysokim znaczeniu dla gospodarki krajowej. Przemysłowe emitery zanieczyszczeń powietrza zakładu wpływają na stan czystości powietrza i gleb w analizowanym obszarze. Pozostałe źródła zanieczyszczeń poszczególnych komponentów środowiska są identyczne jak na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w sąsiedztwie analizowanego obszaru. Podejmowane działania powinny koncentrować się na poprawie stanu środowiska poprzez: utrzymanie dużego udziału powierzchni aktywnych biologicznie, rozwoju nowych indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o ekologiczne źródła ciepła.

Syntetyczna ocena aktualnego stanu środowiska przyrodniczego analizowanego obszaru prowadzi do następujących wniosków:

- 1) jest to obszar przekształcony na skutek działalności człowieka, częściowo zabudowany – tereny zabudowy zagrodowej (w tym produkcji rolniczej), mieszkaniowej, usługowej, drogi (w tym wojewódzka) oraz uprawy rolnicze;
- 2) szata roślinna obszaru urozmaicona, występują zarówno uprawy rolnicze, roślinność towarzysząca istniejącej zabudowie oraz zadrzewienia, zakrzaczenia i niewielki las; wyłącznie istniejące zadrzewienia, zakrzewienia i niewielki las tworzą lokalne powiązania z większymi skupiskami roślinności;
- 3) warunki klimatu lokalnego, aerosanitarne są korzystne; występują przekroczenia w zakresie pyły zawieszonego: PM10, PM2,5 (fazy I i II), benzo(a)pirenu oraz ozonu (wg celu długoterminowego);
- 4) rzeźba terenu ulega niewielkim przekształceniom będącymi skutkiem naturalnych procesów geomorfologicznych i działalności rolniczej;
- 5) jakość występujących tu gleb jest raczej dobra, przeważają gleby III i IV klasy bonitacyjnej, przy czym gleby w obr. Brwilno występują gleby lepszych klas niż w obr. Maszewo nad Wisłą;
- 6) występują tutaj bariery antropogeniczne (droga wojewódzka nr 562 oraz tereny zabudowane), które utrudniają lub uniemożliwiają swobodne przemieszczanie się zwierząt i ekspansję roślinności.

Hałas

Szkodliwość lub uciążliwość hałasu zależy od jego natężenia, częstotliwości, charakteru zmian w czasie, zawartości składowych niesłyszalnych oraz długości oddziaływania. W zależności od źródeł i miejsca występowania rozróżnia się hałas przemysłowy, komunikacyjny (hałas od środków transportu) oraz komunalny (hałas w pomieszczeniach mieszkalnych, użyteczności publicznej i na terenach wypoczynkowych). Na kształtowanie warunków akustycznych obszaru opracowania największy wpływ będzie miał hałas komunikacyjny – drogowy.

Hałas komunikacyjny emitowany jest w związku z ruchem kołowym prowadzonym drogą wojewódzką Nr 562 przebiegającą wzdłuż północnej granicy jednego z fragmentów obszaru (fragment w obr. Brwilno). Problem zagrożenia ponadnormatywnym hałasem obszaru Planu, ze względu na obecność terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów o ochronie środowiska dotyczy może terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (1MNU) oraz terenu zabudowy zagrodowej (1RM). Mimo, że pomiary natężenia hałasu w granicach gminy Stara Biała nie są

prorowadzone, to w kwietniu 2012 r. została opracowana Mapa akustyczna Miasta Płocka obrazująca stan akustyczny Miasta. Sporządzone zostały m.in. mapy: imisyjne tzn. rozkładu poziomu hałasu powodowanego przez poszczególne główne źródła (ruch samochodowy, kolejowy i przemysł), wrażliwości hałasowej, terenów zagrożonych hałasem (tzw. mapy konfliktów). Mapa przedstawia informacje m.in. dla hałasu w sąsiedztwie drogi Nr 562, założyć więc można, że wartości dla tej drogi w Płocku bezpośrednio przy granicy z Gminą i w obszarze Planu będą podobne (przewiduje się, że w obszarze Planu hałas może być mniejszy, gdyż przedmiotowy fragment obszaru położony jest na krańcu obszaru zwartej zabudowy, co oznacza, że część pojazdów obecnych jeszcze w Płocku do niego nie dojedzie, np. mieszkańcy Maszewa dojeżdżający na co dzień do Płocka do pracy). Analiza wykazała występowanie na analizowanym terenie hałasu, wyrażonego poprzez współczynnik L_{DWN} (długookresowy średni poziom dźwięku wyrażony w decybelach (dB) wyznaczony w ciągu wszystkich dób w roku), na poziomie od drogi wojewódzkiej Nr 562:

- a) 55-60 dB w odległości od osi drogi od ok. 90,0 m do ok. 95,0 m,
- b) 60-65 dB w odległości od osi drogi od ok. 29,0 m do ok. 37,0 m,
- c) 65-70 dB w odległości od osi drogi od ok. 11,0 m do ok. 12,0 m.

Poziom hałasu wzrasta wraz ze zmniejszeniem się odległości od jego źródła.

Hałas komunalny związany jest z funkcjonowaniem gospodarstw domowych i rolnych w zabudowie zagrodowej położonej w obszarze planu i jego sąsiedztwie. Ze względu na niedużą intensywność zabudowy, gęstości zaludnienia i funkcję terenu, ten rodzaj hałasu również nie jest źródłem uciążliwości.

Powietrze atmosferyczne

Warunki aerosanitarne omawianego obszaru oceniono jako dobre. W granicach obszaru emitory zanieczyszczeń powietrza występują w postaci indywidualnych kotłowni w gospodarstwach domowych oraz transportu samochodowego prowadzonego przede wszystkim drogą wojewódzką Nr 562. W obszarze nie występują większe emitory zanieczyszczeń, stan powietrza kształtowany jest w głównej mierze przez zanieczyszczenia napływające z zewnątrz – z miasta Płock.

Obecnie na terenie Gminy Stara Biała nie są prowadzone pomiary stężenia zanieczyszczeń, najbliższe stacje znajdują się w Płocku, gdzie prowadzone są pomiary. Stan jakości powietrza na terenie Gminy oceniany jest w ramach dokonywanej corocznie przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie oceny całego województwa mazowieckiego z wykorzystaniem zarówno pomiarów bezpośrednich jak i metod modelowania. Podstawowej oceny dokonuje się dla wyznaczonych stref wg kryterium ochrony zdrowia oraz ochrony roślin. Obszar gminy Stara Biała w *Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2017* znajduje się w strefie mazowieckiej (kod strefy: PL1404), z której wyłączone są: aglomeracja warszawska, miasta Płock i Radom.

Tab. 1 Wynikowe klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej wg kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia.

Strefa mazowiecka	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy													
	SO ₂	NO ₂	CO	benzen	pył PM 10	pył PM 2,5 (faza I)	PM _{2,5} (faza II)	Pb w pyle PM10	As w pyle PM10	Cd w pyle PM 10	Ni w pyle PM 10	B(a)P w pyle PM10	O ₃ (wg poziomu docelowego)	O ₃ (wg celu długoterminowego)
	A	A	A	A	C	C	C1	A	A	A	A	C	A	D2

Źródło: „Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2017” (WIOŚ Warszawa, 2018 r.)
 Klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych, klasa C – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny i poziomy docelowy, klasa C1 – stężenie PM_{2,5} przekraczają poziom dopuszczalny dla fazy II, klasa D2 – stężenia ozonu i współczynnik AOT40 przekraczają poziom celu długoterminowego.

Tab. 2 Wynikowe klasy strefy dla poszczególnych zanieczyszczeń uzyskane w ocenie rocznej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych pod kątem ochrony roślin.

Strefa mazowiecka	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy			
	NO _x	SO ₂	O ₃ (wg poziomu docelowego)	O ₃ (wg celu długoterminowego)
	A	A	A	D2

Zródło: „Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2017” (WIOŚ Warszawa, 2018 r.)
 Klasa A – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych, klasa D2 – stężenia ozonu i współczynnik AOT40 przekraczają poziom celu długoterminowego.

Wyniki badań prowadzonych przez WIOŚ w 2017 r. wg kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia wykazały, że w skali całej strefy mazowieckiej występują przekroczenia w zakresie pyły zawieszony: PM10, PM2,5 (fazy I i II), B(a)P oraz ozonu (wg celu długoterminowego). Według kryteriów ustanowionych pod kątem ochrony roślin przekroczenia wystąpiły dla ozonu poziomu celu długoterminowego.

Wody podziemne i powierzchniowe

Na przedmiotowym obszarze, w jego bliskim sąsiedztwie a także w całej Gminie Stara Biała brak jest studni, które podlegałyby monitoringowi w ramach monitoringu regionalnego zwykłych wód podziemnych.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych, ani inne ogniska zanieczyszczeń, które mogłyby być źródłem zanieczyszczenia wód podziemnych poprzez migrację szkodliwych substancji pochodzących z rozkładu odpadów do gruntu i dalej do wód podziemnych. Część z obszaru posiada wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej. Zorganizowany system gospodarki odpadami oraz gospodarki ściekami czyli zagrożenie dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych minimalnym. Droga wojewódzka Nr 562 nie jest wyposażona w kanalizację deszczową, co może być zagrożeniem dla czystości wód podziemnych i powierzchniowych. Obiektami wymagającymi zastosowania rozwiązań w zakresie nieprzedostawania się zanieczyszczeń do ziemi i wód są istniejący obiekt hodowlany – kurnik oraz obiekt usługowy związany z naprawą pojazdów.

Obszar objęty planem pozbawiony jest naturalnych elementów sieci hydrologicznej. Poza jego granicami, w odległości około 120,0 m na południe znajduje się koryto rzeki Wisły.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie w ramach krajowego monitoringu wód podziemnych prowadzi badania jakości wód podziemnych. Gmina Stara Biała znajduje się w obrębie JCWPd nr 48 (jednolite części wód podziemnych). W granicach JCWPd nr 48 w 2017 r. wodę przebadano wyłącznie w jednym punkcie – nr 1502 (w miejscowości Radzanowo) – wody zakwalifikowane zostały do II klasy. Najbliżej położony punkt badawczy w 2017 r. to punkt nr 1856 w Płocku (położony w JCWPd nr 47), w którym wody zakwalifikowane zostały do V, czyli najgorszej klasy.

Gleby

Gleby pokrywające opisywany obszar są narażone na szkodliwe oddziaływanie czynników antropogenicznych. Ze względu na częściowe wyposażenie opisywanego obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej oraz zorganizowany system gospodarki odpadami zagrożenie dla stanu czystości gleb wynikające z nieuporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami jest minimalne. Gleby opisywanego obszaru są zatem narażone na szkodliwe oddziaływanie czynników antropogenicznych, w postaci depozycji zanieczyszczeń powietrza i niewłaściwego, nadmiernego wykorzystania nawozów mineralnych lub środków ochrony roślin. Głównym zagrożeniem jest postępująca urbanizacja obszaru, która prowadzi do m.in. do ubytku powierzchni biologicznie czynnej. Obiektami wymagającymi zastosowania rozwiązań w zakresie nieprzedostawania się zanieczyszczeń do ziemi i wód są istniejący obiekt hodowlany – kurnik oraz obiekt usługowy związany z naprawą pojazdów. Na terenie drogi wojewódzkiej Nr 562 nie występuje kanalizacja deszczowa, co powoduje że wody opadowe i roztopowe z jej terenu są odprowadzane bezpośrednio do ziemi. Innych źródeł zagrożeń dla jakości gleb na opisywanym obszarze nie zidentyfikowano.

Świat roślinny i zwierzęcy

Szczególnych zagrożeń dla prawidłowego funkcjonowania świata roślinnego w przedmiotowym obszarze nie zidentyfikowano. Ekstensywna gospodarka rolna prowadzona na terenach sąsiednich w stosunku do obszaru planu nie powoduje presji na istniejące siedliska rolne i rolno-leśne. Negatywnymi zjawiskami dla świata roślinnego mogą być w przyszłości: ubytek powierzchni aktywnych biologicznie, zanik siedlisk naturalnych i ich synantropizacja, będące skutkiem urbanizacji. Procesy te mogą mieć również negatywny wpływ na lokalną faunę powodując zmniejszenie przestrzeni jej bytowania.

Zagrożenia związane z niebezpieczeństwem wystąpienia sytuacji awaryjnej

Szczególnych zagrożeń środowiska, związanych z awariami, niekontrolowanym przenikaniem substancji niebezpiecznych do środowiska, skażeniami toksycznymi itp. na opisywanym obszarze i jego sąsiedztwie nie zidentyfikowano.

Istniejące problemy ochrony środowiska dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Fragmety obszaru Planu położone w obrębie Brwilno (widoczne na arkuszu 1/2) zlokalizowane są w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego. Od otuliny tej, w odległości ok. 120 m w kierunku wschodnim, położone są pozostałe fragmenty obszaru Planu, tj. położone w obrębie Maszewo nad Wisłą (widoczne na arkuszu 2/2). Brudzeński Park Krajobrazowy położony jest na północny-zachód od obszaru objętego Planem w odległości od ok. 0,5 km do 1,3 km. Brudzeński Park Krajobrazowy obejmuje powierzchnię 3 171 ha, jego otulina natomiast 4 397 ha. Dla Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego nie obowiązuje obecnie plan ochrony, aktualnie trwają prace nad jego sporządzeniem. Rozporządzenie ustanawiające przedmiotowy park krajobrazowy zawiera szereg ustaleń w zakresie ochrony wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych, w tym zakazy obowiązujące w granicach parku krajobrazowego. Ustalone zakazy nie odnoszą się do otuliny, a wyłącznie do Parku Krajobrazowego, w związku z czym uznaje się, że aktualnie w granicach obszaru objętego Planem, nie jest prowadzona działalność, która mogłaby stanowić zagrożenie dla środowiska i przedmiotu ochrony Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego lub jego otuliny.

W obszarze Planu nie występują żadne inne formy ochrony przyrody niż ww. otulina, w tym obszar Natura 2000. Najbliżej położony obszar Natura 2000 to **Uroczyska Łąckie** (PLH140021), położony poza granicami Gminy, w odległości ok. 4,7 km. W granicach analizowanego terenu, nie jest prowadzona działalność, która mogłaby stanowić zagrożenie dla środowiska i przedmiotu ochrony obszaru dla ww. obszaru Natura 2000.

2.6. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

W przedmiotowym projekcie Planu w całym obszarze ma obowiązywać:

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) zakaz przedsięwzięć zakwalifikowanych do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizowanych na terenie 1PU stacji demontażu w rozumieniu przepisów z zakresu recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz innych miejsc przetwarzania pojazdów);

3) zakaz przedsięwzięć zakwalifikowanych do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć:

a) na terenie 1PU – w zakresie: instalacji do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem procesów rozpuszczalników organicznych, instalacji służących przetwórstwu rolno-spożywczemu, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych,

b) na terenie 1PR – w zakresie: chowu lub hodowli zwierząt, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych,

c) na terenie 1RM – w zakresie instalacji służących przetwórstwu rolno-spożywczemu, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych.

W związku z powyższym stwierdza się, że wachlarz inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko został w Planie bardzo ograniczony, a dopuszczenie wybranych przedsięwzięć wynika przede wszystkim z istniejącego sposobu użytkowania tych terenów (na terenie 1PU aktualnie prowadzona jest działalność gospodarcza związana z konserwacją i naprawą pojazdów, na terenie 1PR zlokalizowany jest kurnik, w obszarze prowadzona jest działalność rolnicza). Ponad powyższe, w planie ustalono, że uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Pełne określenie zasięgu obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem ww. przedsięwzięć nie jest jednak możliwe na etapie sporządzania projektu Planu. Nie precyzuje on, bowiem, szczegółowych zasad realizacji poszczególnych inwestycji. Oddziaływania te zostaną określone w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji danej inwestycji oraz w raportach o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Dla potrzeb dalszych analiz przyjęto zatem, iż koncentracja negatywnych oddziaływań inwestycji będzie ograniczona do terenu tej inwestycji, zgodnie z wymogami art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*.

W związku z powyższym, w granicach Planu nie określa się obszaru objętego znaczącym oddziaływaniem. Oddziaływania, jakie ewentualnie pojawią się w środowisku na skutek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z realizacji postanowień analizowanego Planu dotyczyć będą całego obszaru objętego Planem, a także jego najbliższego sąsiedztwa. Charakterystyki stanu środowiska obszaru objętego Planem i jego sąsiedztwo dokonano w rozdz. 2.1., 2.3 i 2.4 niniejszej prognozy, a identyfikacji jego zagrożeń – w rozdz. 2.5.

2.7. Potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń zawartych w projekcie Planu

Zmiany w przeznaczeniu i zasięgu terenów jakie wprowadza Plan w stosunku do stanu istniejącego polegają przede wszystkim na:

- 1) wyznaczeniu nowych terenów pod zabudowę (zagrodową, produkcji rolniczej, produkcyjną, usługową i mieszkaniową), w tym dla części terenów dotychczas objętych zakazem realizacji nowych obiektów;
- 2) umożliwieniu Gminie realizacji zadań własnych poprzez pełne wykorzystanie własnej nieruchomości na potrzeby lokalnej społeczności;
- 3) wyznaczeniu terenu zieleni urządzonej;
- 4) zachowaniu istniejącego lasu oraz wprowadzeniu nowego zalesienia;
- 5) wyznaczeniu stref zieleni na pograniczu terenów przeznaczonych na m.in. zabudowę mieszkaniową z terenami przeznaczonymi na funkcje produkcyjne (w tym w rolnictwie).

W obszarze obowiązują:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Brwilno przyjęty uchwałą Nr 188/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 25 września 2006 r. Nr 194, poz. 7413), zgodnie z którym działki posiadają przeznaczenie (poza fragmentami przeznaczonymi pod tereny dróg) na:

a) nr 25/1, 105/2 i 106: tereny rolnicze z istniejącą zabudową bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy (R2),

b) nr 25/2: tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej (55MNR) oraz tereny produkcyjno-składowe i usługowe (56PU),

c) nr 82/1 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (48MNU), tereny rolnicze z istniejącą zabudową bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy (R2) oraz tereny zieleni (ZN);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo przyjęty uchwałą Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz.

z 14 października 2010 r. Nr 177, poz. 4598), zgodnie z którym działka nr 44/23 posiada przeznaczenie na tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy (R2).

W związku ze zgłaszanymi potrzebami o zmianę przeznaczenia terenów w obowiązujących planach przystąpiono do opracowania niniejszego projektu Planu. Ustalenia projektu Planu odpowiadają zgłoszonym potrzebom z uwzględnieniem ustaleń Studium, sposobu zagospodarowania w sąsiedztwie oraz poszanowaniem ochrony ładu przestrzennego. Opracowanie nowego planu miejscowego w sytuacji zmieniających się potrzeb rozwojowych Gminy jest jak najbardziej uzasadnione, daje bowiem nowe możliwości inwestycyjne.

Stopień szczegółowości opracowywanego dokumentu jest większy niż obecnie obowiązujących. Ustalenia projektu Planu precyzyjnie określają wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz uwzględniają wymogi ochrony środowiska. Odpowiadają też wszystkim aktualnie obowiązującym wymogom prawnym, w tym z zakresu ochrony środowiska. Ustalenia opracowanego dokumentu lepiej też odpowiadają aktualnej polityce przestrzennej Gminy oraz potrzebom inwestycyjnym mieszkańców.

Brak realizacji ustaleń projektu Planu, dla potrzeb którego przygotowana została niniejsza prognoza oznacza, że nadal realizacja wszelkich inwestycji będzie musiała odbywać się w sposób dotychczasowy. Oznaczać to będzie przede wszystkim brak możliwości realizacji planowanych inwestycji, tj. kompleksowej realizacji zadań własnych przez Gminę w ramach posiadanej nieruchomości, rozwoju istniejących działalności w postaci produkcji rolniczej oraz napraw pojazdów, realizacji nowej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Brak możliwości realizacji przedmiotowych inwestycji zgodnie z projektem Planu może powodować negatywne oddziaływanie w postaci lokalizacji nowych obiektów oddziałujących na środowisko np. kurnika w innym miejscu niż w sąsiedztwie obiektów już istniejących (koncentrację obiektów tego samego typu obok siebie należy uznać za korzystniejszą niż rozproszenie na nowe tereny bez takich obiektów) lub też negatywnie oddziaływać na zdrowie ludzi (brak powstania obiektów sportu i rekreacji będzie oznaczał dalszy brak ułatwień do dbania o zdrowie oraz nawiązywania kontaktów społecznych). Jednocześnie, nie przewiduje się, iż w przypadku braku realizacji ustaleń projektu Planu nastąpią znaczące negatywne zmiany w środowisku – obowiązujące plany miejscowe zapewniają podstawową ochronę terenów, poprzez określenie sposobu ich zainwestowania

3. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposób ich uwzględnienia w mpzp

Ustalenia dokumentów planistycznych sporządzanych na szczeblu gminnym, w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają uwzględnienia celów i kierunków ochrony środowiska ustanowionych na poziomie międzynarodowym, wspólnotowym, krajowym i regionalnym. Wynika to z pośrednio z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: zgodnie z art. 9 ust. 2 *zasady określone m.in. w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym również zasady dotyczące ochrony środowiska uwzględnia się obowiązkowo w projektach studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy*, natomiast zgodnie z art. 15 ust. 1, *projekt planu miejscowego sporządzany jest zgodnie z zapisami Studium i przepisami odrębnymi dotyczącymi przedmiotowego obszaru*.

Cele ochrony środowiska formułowane na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym realizowane są w Polsce już w trakcie egzekwowania odpowiednich aktów prawnych, które stanowią bezpośrednie wdrożenie dyrektyw Wspólnot Europejskich lub opracowane zostały zgodnie z zaleceniami lub postanowieniami międzynarodowych konwencji. Takim aktem prawnym jest m.in. 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*, na podstawie której sporządzona została niniejsza prognoza. Tak więc już samo przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest realizacją celów określonych w Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/35/WE z dnia 26 maja 2003 r. *przewidująca udział społeczeństwa w odniesieniu do sporządzania niektórych planów i programów w zakresie środowiska oraz zmieniająca w odniesieniu do udziału społeczeństwa i dostępu do wymiaru sprawiedliwości dyrektywy*

Rady 85/337/EWG i 96/61/WE i Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko.

Właściwie wszystkie akty prawne dotyczące ochrony środowiska, w tym: ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne*, ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*, ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach*, których wymogi są uwzględniane przy opracowaniu planów miejscowych, wdrażają dyrektywy Wspólnoty Europejskiej w zakresie swoich regulacji.

Wymogi i cele ochrony środowiska są coraz częściej akcentowane w planowaniu przestrzennym, a zasadom zrównoważonego rozwoju podporządkowuje się niemal wszelkie działania w przestrzeni. Cele ochrony środowiska określane są w strategicznych dokumentach programowych i ustawowych, zarówno w tych o znaczeniu krajowym, jak i regionalnym i lokalnym. Podstawowymi dokumentami określającymi zasady zrównoważonego rozwoju oraz traktującymi o szeroko pojętej ochronie środowiska, są:

- 1) na szczeblu międzynarodowym są:
 - a) Protokołu z Kioto, 1997 r.;
 - b) Konwencja o bioróżnorodności (CBD), 1992 r.;
 - c) Strategia zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej, tzw. Strategia z Göteborga;
 - d) Szósty Program Działań na Rzecz Środowiska – przyjęty przez Parlament Europejski i Radę w 2002 r. decyzją nr 1600/2002/WE;
- 2) na szczeblu krajowym:
 - a) Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 r.,
 - b) Polska 2025 – długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju (2000 r.),
 - c) Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju, 2017 r.;
 - d) Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010–2020: regiony, Miasta, Obszary wiejskie;
- 3) na szczeblu regionalnym:
 - a) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (2014 r.),
 - b) projekt Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (2018 r.),
 - c) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030 (2013 r.),

Do priorytetów w zakresie ochrony środowiska wśród państw Unii Europejskiej należy m.in. przeciwdziałanie zmianie klimatu, ochrona różnorodności biologicznej, ograniczenia emisji zanieczyszczeń oraz jego wpływu na zdrowie i życie ludności, a także bardziej zrównoważone wykorzystanie zasobów naturalnych. Wśród dokumentów na szczeblu międzynarodowym, odnoszących się również do ochrony środowiska (poza wymienionymi w pkt 1) istotne z punktu widzenia omawianego projektu planu, zaliczyć można także:

- 1) Dyrektywę Rady z dnia 21 maja 1991 r. *dotyczącą oczyszczania ścieków komunalnych* (91/271/EWG), wprowadzającą wymóg zapobiegania niekorzystnym skutkom dla środowiska, spowodowanym odprowadzaniem nieoczyszczonych/niedostatecznie oczyszczonych ścieków – w Planie ustalono sposób odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) Dyrektywę Rady z dnia 27 września 1996 r. *w sprawie oceny i zarządzania jakością otaczającego powietrza* (96/62/WE), stanowiącą o utrzymaniu jakości powietrza lub jej poprawie w przypadku zagrożenia jego stanu – w projekcie planu wskazano ustalenia w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami poprzez zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub odnawialne źródła energii.

Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. *w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory* (Dyrektywa Siedliskowa), która zobowiązuje do ochrony istotnych w skali międzynarodowej (europejskiej) gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, jak również powołania obszarów ich ochrony, nie będzie wpływała na ustalenia projektu planu w związku z brakiem występowania obszaru w zasięgu obszaru Natura 2000 lub występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt.

Większość wskazań zawartych w powyższych dokumentach zostało uwzględnionych w ustaleniach analizowanego projektu Planu. Poniżej, w tabeli przedstawiono w jaki sposób strategiczne cele ochrony środowiska, określone w *Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030* zostały uwzględnione w projekcie Planu. Przy czym analizie poddano wyłącznie te cele które dotyczą zakresu regulacji zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zagadnień odnoszących się do obszaru opracowania analizowanego projektu planu.

Tab. 3 Sposób uwzględnienia w mpzp celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu krajowym i międzynarodowym.

CELE USTANOWIONE NA SZCZEBLU KRAJOWYM (Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030):	USTALENIA MPZP:
Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski (Cel 4 KPZP 2030)	
Integracja działań w zakresie funkcjonowania spójnej sieci ekologicznej kraju jako podstawa ochrony najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych (4.1.)	Ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, wyznaczono teren lasu 1ZL, teren zalesień 1RZL, teren zielni urządzonej 1ZP, tereny zielni naturalnej 1ZR i 2ZR oraz strefy zieleni. Uwzględniono położenie części obszaru w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego.
Przeciwdziałanie fragmentacji przestrzeni przyrodniczej (4.2.)	Ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, wyznaczono teren lasu 1ZL, teren zalesień 1RZL, teren zielni urządzonej 1ZP, tereny zielni naturalnej 1ZR i 2ZR oraz strefy zieleni. Uwzględniono położenie części obszaru w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego.
Wprowadzenie gospodarowania krajobrazem zgodnie z zapisami Europejskiej Konwencji Krajobrazowej (4.3.)	Ustalono wymogi w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania m.in. poprzez ustalenie: nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy. Dobór rodzaju zabudowy i zagospodarowania terenu stanowi przede wszystkim kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania terenów i ich najbliższego otoczenia, ustaleń obowiązujących planów miejscowych, oraz ich dalszy preferowany kierunek rozwoju, zgodny z polityką przestrzenną Gminy. Uwzględniono położenie części obszaru w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego.
Racjonalizacja gospodarowania ograniczonymi zasobami wód powierzchniowych i podziemnych kraju, w tym zapobieganie deficytu wody na potrzeby ludności i rozwoju gospodarczego (4.4.)	Ustalono: 1) zaopatrzenie w wodę do spożycia, na cele socjalno-bytowe, produkcyjne i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, przy czym dopuszczono użytkowanie istniejących indywidualnych ujęć wód podziemnych oraz budowę nowych ujęć wód podziemnych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami; dopuszczenie nie dotyczy terenu zabudowy zagrodowej 2RM i terenu ulicy dojazdowej 1KDD położonych w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m; 2) wymogi gwarantujące osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu i potencjału wód (zgodnie z dwoma kolejnymi wierszami tabeli: 4.5 i 4.6). Uwzględniono ograniczenia wynikające z położenia części obszaru w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m.
Wdrożenie działań mających na celu osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu i potencjału wód i związanych z nimi ekosystemów (4.5.)	W zakresie ochrony jakości wód m.in.: – ustalono sposób odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, – wprowadzono zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych (poprzez m.in.: możliwość rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, dopuszczenie realizacji wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych, dopuszczenie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej).

	Uwzględniono ograniczenia wynikające z położenia części obszaru w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m.
Zmniejszenie obciążenia środowiska powodowanego emisjami zanieczyszczeń do wód, atmosfery i gleby (4.6.)	<p>Ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, wyznaczono teren lasu 1ZL, teren zalesień 1RZL, teren zielni urządzonej 1ZP, tereny zielni naturalnej 1ZR i 2ZR oraz strefy zieleni.</p> <p>Wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych, zakaz lokalizacji większości przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wyłącznie z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz paru skonkretyzowanych przedsięwzięć odpowiadających charakterowi obszaru) oraz ustalono, że uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.</p> <p>Wprowadzono zapisy w zakresie ochrony jakości wód, zgodnie z poprzednim wierszem tabeli (4.5).</p> <p>W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustalono zasady zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub odnawialne źródła energii z zachowaniem oraz w zakresie zasilania w energię elektryczną dopuszczono wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.</p> <p>W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, ustalono, które tereny nie należą do żadnego z rodzajów terenów, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku a dla pozostałych terenów wskazano do której grupy terenów chronionych akustycznie należą.</p>
Zabezpieczenie cennych gospodarczo złóż kopalin i zwiększenie wykorzystania surowców wtórnych (4.7.)	W obszarze objętym projektem Planu, ani jego najbliższym otoczeniu nie występują żadne złoża ani obszary lub tereny górnice.

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu Planu oraz KPZK 2030.

Tab. 4 Sposób uwzględnienia w mpzp celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu krajowym i międzynarodowym.

CELE USTANOWIONE NA SZCZEBLU WSPÓLNOTOWYM (Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej – art. 191):	WAŻNIEJSZE USTALENIA PROJEKTU MPZP:
Zachowanie, ochrona i poprawa jakości środowiska	<p>Ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, wyznaczono teren lasu 1ZL, teren zalesień 1RZL, teren zielni urządzonej 1ZP, tereny zielni naturalnej 1ZR i 2ZR oraz strefy zieleni.</p> <p>Wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych, zakaz lokalizacji większości przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wyłącznie z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz paru skonkretyzowanych przedsięwzięć odpowiadających charakterowi obszaru) oraz ustalono, że uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.</p> <p>W zakresie ochrony jakości wód m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ustalono sposób odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, – wprowadzono zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych (poprzez m.in.: możliwość rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, dopuszczenie realizacji wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych, dopuszczenie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej). <p>W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustalono zasady zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako nośnik energii:</p>

	<p>energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub odnawialne źródła energii z zachowaniem oraz w zakresie zasilania w energię elektryczną dopuszczono wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.</p> <p>Uwzględniono położenie części obszaru w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego.</p> <p>Uwzględniono ograniczenia wynikające z położenia części obszaru w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m.</p>
Ochrona zdrowia ludzkiego	<p>Ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, wyznaczono teren lasu 1ZL, teren zalesień 1RZL, teren zielni urządzonej 1ZP, tereny zielni naturalnej 1ZR i 2ZR oraz strefy zieleni.</p> <p>Uwzględniono położenie części obszaru w terenie zagrożonym ruchami masowymi.</p> <p>Uwzględniono ograniczenia wynikające z położenia części obszaru w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m.</p> <p>Określono szczegółowe kierunki oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.</p> <p>W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, ustalono, które tereny nie należą do żadnego z rodzajów terenów, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku a dla pozostałych terenów wskazano do której grupy terenów chronionych akustycznie należą.</p> <p>Uwzględniono realizację zabudowy w odległości od lasu wymaganej przepisami odrębnymi.</p>
Ostrożne i racjonalne wykorzystanie zasobów naturalnych	<p>W obszarze objętym projektem Planu, ani jego najbliższym otoczeniu nie występują żadne złoża ani obszary lub tereny górnicze.</p> <p>Ochrona i racjonalne wykorzystanie pozostałych zasobów naturalnych zgodnie z pierwszym wierszem tabeli.</p> <p>Ponadto ustalono zaopatrzenie w wodę do spożycia, na cele socjalno-bytowe, produkcyjne i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, przy czym dopuszczono użytkowanie istniejących indywidualnych ujęć wód podziemnych oraz budowę nowych ujęć wód podziemnych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami; dopuszczenie nie dotyczy terenu zabudowy zagrodowej 2RM i terenu ulicy dojazdowej 1KDD położonych w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m.</p>
CELE USTANOWIONE NA SZCZĘBLU MIĘDZYNARODOWYM (Protokół z Kioto):	WAŻNIEJSZE USTALENIA PROJEKTU MPZP:
Badanie, wspieranie, rozwój oraz zwiększanie wykorzystania nowych i odnawialnych źródeł energii, technologii pochłaniania dwutlenku węgla oraz zaawansowanych i innowacyjnych technologii przyjaznych dla środowiska	<p>Określono szczegółowe kierunki oraz zasady zaopatrzenia w ciepło, kierunki oraz zasady zaopatrzenia w gaz, kierunki w zakresie odnawialnych źródeł energii.</p> <p>W zakresie zaopatrzenia w gaz ustalono możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub według rozwiązań indywidualnych.</p> <p>W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub odnawialne źródła energii.</p>
(...) wspieranie zrównoważonej gospodarki leśnej, zalesiania i odnowień.	Wyznaczono teren lasu 1ZL oraz teren zalesień 1RZL.

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu oraz KPZP 2030, Protokołu z Kioto, Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej.

4. Ustalenia projektu Planu. Zmiany w stosunku do stanu istniejącego

Dla całego obszaru objętego Planem określono następujące ustalenia ogólne:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów osuwania się mas ziemnych, oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, stanowiącą dochód własny gminy.

Nie określono zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej, ustaleń w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagospodarowania powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak potrzeby (obiekty, obszary, tereny lub ustalenia w dokumentach wyższego rzędu nie występują).

Obszar objęty projektem Planu podzielono na tereny o różnym przeznaczeniu lub odmiennych zasadach zagospodarowania, wydzielone liniami rozgraniczającymi. Oznaczono je kolejno: symbolem literowym oznaczającym podstawowe przeznaczenie terenu oraz symbolem liczbowym oznaczającym kolejny numer terenu. Plan wyznacza tereny, dla których określono szczegółowe warunki zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi, przy czym na terenie 1MNU zakazuje się lokalizacji: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączone lub jako współistniejące na działce budowlanej.
Określono m.in.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej; wyznaczono strefę zieleni;
- 2) teren zabudowy usług publicznych (UP) z przeznaczeniem na usługi kultury, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, opieki społecznej, opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 i opieki zdrowotnej, z wyjątkiem szpitali.
Określono m.in.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) z przeznaczeniem na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, przy czym zakazuje się lokalizacji: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych oraz obiektów chowu lub hodowli zwierząt.
Określono m.in.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym 10% powierzchni działki budowlanej muszą stanowić powierzchnie zadrzewione; wyznaczono strefy zieleni;
- 4) teren obiektów produkcji rolniczej (PR) z przeznaczeniem na wchodzące w skład gospodarstw rolnych: obiekty służące produkcji rolniczej, w tym obiekty chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
Określono m.in.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej (RM), z przeznaczeniem na zabudowę zagrodową, a na terenie 1RM także na obiekty służące przetwórstwu rolno-spożywczemu, na terenach zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt;

- Określono m.in.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej; na terenie 1RM wyznaczono strefę zieleni;
- 6) teren zieleni urządzonej (ZP) z przeznaczeniem na publicznie dostępny samorządowy park;
 - 7) teren zalesień (RZL);
 - 8) las (ZL);
 - 9) tereny zieleni naturalnej (ZR);
 - 10) tereny dróg publicznych:
 - a) teren ulicy głównej (KDG),
 - b) teren ulicy lokalnej (KDL),
 - c) teren ulicy dojazdowej (KDD);
 - 11) teren ciągu pieszego (KP) z przeznaczeniem na publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszcy;
 - 12) teren drogi wewnętrznej (KDW).

Zgodnie z zapisami projektu Planu, na terenach dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz towarzyszących im: zieleni, parkingów, urządzeń rekreacyjnych, dojeżdż i dojazdów, obiektów gospodarczych i innych obiektów niezbędnych dla obsługi obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

Zmiany w przeznaczeniu i zasięgu terenów jakie wprowadza Plan w stosunku do stanu istniejącego polegają przede wszystkim na:

- 1) wyznaczeniu nowych terenów pod zabudowę (zagrodową, produkcji rolniczej, produkcyjną, usługową i mieszkaniową), w tym dla części terenów dotychczas objętych zakazem realizacji nowych obiektów;
- 2) umożliwieniu Gminie realizacji zadań własnych poprzez pełne wykorzystanie własnej nieruchomości na potrzeby lokalnej społeczności;
- 3) wyznaczeniu terenu zieleni urządzonej;
- 4) zachowaniu istniejącego lasu oraz wprowadzeniu nowego zalesienia;
- 5) wyznaczeniu stref zieleni na pograniczu terenów przeznaczonych na m.in. zabudowę mieszkaniową z terenami przeznaczonymi na funkcje produkcyjne (w tym w rolnictwie).

5. Przewidywane oddziaływania na środowisko będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu

Na etapie sporządzania projektu Planu zagospodarowania przestrzennego brak jest pełnej informacji o większości z planowanych przedsięwzięć. W związku z tym precyzyjne określenie przyszłych oddziaływań na środowisko jest zawsze niepełne i ma charakter ogólny. Oddziaływania będą występowały w fazie budowy poszczególnych obiektów i urządzeń, ich eksploatacji i likwidacji, a ich natężenie będzie zróżnicowane. Nie mniej jednak, realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zagospodarowania skutkować może następującymi zjawiskami:

1. Wprowadzeniem gazów i pyłów do powietrza – zaprojektowany w planie rozwój zainwestowania będzie skutkował pojawieniem się nowych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza w postaci: budynków mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i zabudowy zagrodowej. W planie ustalono zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub odnawialne źródła energii. W związku z powyższym nie przewiduje się znacznego pogorszenia stanu powietrza, ani jego zanieczyszczenia o ponadnormatywnym poziomie. Wzrost liczby emitorów, przy zastosowaniu się do ustaleń planu oraz poszanowaniu przepisów odrębnych nie powinien wpłynąć na pogorszenie się stanu powietrza.

2. Wytwarzaniem odpadów – ilość odpadów wytwarzanych przez użytkowników obszaru objętego planem, po realizacji zapisów planu nieznacznie wzrośnie w stosunku do stanu obecnego, gdyż Plan przewiduje szerszy zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę niż plan obowiązujący. Zgodnie z obowiązującymi przepisami każdy wytwórca odpadów jest zobowiązany do prowadzenia

gospodarki odpadami we własnym zakresie, zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale Rady Gminy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminie.

3. Emitowaniem hałasu – realizacja wskazanego w Planie zagospodarowania i intensyfikacja wykorzystania terenów skutkować będzie wzrostem poziomu hałasu związanego z obecnością większej liczby ludności – mieszkańców, pracowników, beneficjentów usług. Jednak głównym źródłem uciążliwości akustycznych będzie, tak jak dotychczas, droga wojewódzka Nr 562, przebiegająca wzdłuż północnej granicy jednego z fragmentów obszaru Planu. W przedmiotowym projekcie Planu poszczególne tereny zostały zaklasyfikowane do odpowiednich terenów podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz wskazano które tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej. Tereny bezpośrednio przylegające do drogi wojewódzkiej Nr 562 (teren zabudowy zagrodowej 1RM, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU), podlegające ochronie akustycznej, narażone są na występowanie przekroczeń wartości dopuszczalnych w zakresie hałasu.

Realizacja ustaleń Planu nie będzie skutkować:

1. Wprowadzaniem ścieków do wód lub ziemi – w ustaleniach projektu Planu nie przewidziano możliwości odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do wód lub do ziemi.

2. Zanieczyszczeniem gleb – na obszarze objętym Planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie mogłoby powodować przenikanie zanieczyszczeń do wód i gruntu.

3. Przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu – posadowienie dopuszczonych do realizacji obiektów budowlanych nie będzie wymagało naruszenia w istotny sposób istniejącej rzeźby terenu.

4. Ryzykiem wystąpienia poważnych awarii – w Planie wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzono zakaz lokalizacji większości przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wyłącznie z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz paru skonkretyzowanych przedsięwzięć odpowiadających charakterowi obszaru). W związku z powyższym w obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów których funkcjonowanie może skutkować wystąpieniem awarii, których skutki odczuwalne będą dla terenów o większym zasięgu. Szczególnych zagrożeń środowiska, związanych z awariami, niekontrolowanym przenikaniem substancji niebezpiecznych do środowiska, skażeniami toksycznymi itp. na opisywanym obszarze nie przewiduje się.

Zidentyfikowane oddziaływania na środowisko mogą mieć charakter bezpośredni (pierwotny) lub pośredni (wtórny). Pierwszy typ oddziaływań związany jest bezpośrednio z realizowaną inwestycją, występuje zazwyczaj w tym samym miejscu i czasie, a obejmuje zmiany wywołane budową oraz eksploatacją obiektu, itp. (tj. przedmiotu inwestycji). Za przewidywane oddziaływanie bezpośrednie uznano zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie na cele zabudowy oraz ulic i dróg wewnętrznych. Z kolei oddziaływania drugiego typu – pośrednie – obejmują te zmiany w środowisku, które mogą wystąpić w wyniku już zrealizowanej inwestycji lub dodatkowych przedsięwzięć z nią związanych (tj. w późniejszym okresie, niekiedy w innym miejscu). Za oddziaływanie pośrednie (wtórne) uznano: wzrost ilości wytwarzanych odpadów, poboru wody oraz ilość wytwarzanych ścieków. Nie przewiduje się jednak by zjawiska te stanowiły istotne zagrożenie dla stabilności ekosystemów rolnych i leśnych w granicach Planu i jego sąsiedztwie.

Ze względu na czas, w jakim będą występować, oddziaływania na środowisko podzielono na cztery grupy: oddziaływania chwilowe, stałe, krótkoterminowe i długoterminowe. Pierwsza grupa obejmuje m.in. emisję hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowo-gazowych będących skutkiem prac budowlanych jedynie w fazie realizacji zainwestowania. Jako oddziaływanie stałe traktować należy ubytek powierzchni biologicznie czynnej zajętej pod inwestycje, uszczelnienie powierzchni.

Krótkoterminowe oddziaływania, bardzo podobne swym charakterem do chwilowych, mają miejsce w trakcie realizacji inwestycji. Mimo iż na ogół są gwałtowne nie prowadzą do długofalowych skutków w krajobrazie i stanie środowiska. Obejmują one degradację pokrywy roślinnej w okresie realizacji inwestycji budowlanych, emisję hałasu i zanieczyszczeń towarzyszące pracom budowlanym. Z kolei istnienie oddziaływań długoterminowych ujawnia się na ogół po zakończeniu inwestycji i związane jest przede wszystkim z eksploatacją i funkcjonowaniem obiektów budowlanych

i infrastrukturalnych. Większość z oddziaływań długoterminowych pokrywa się z oddziaływaniami pośrednimi, obejmując: wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych, wzrost poboru wody i ilości produkowanych ścieków.

Tereny zainwestowane są szczególnie narażone na występowanie tzw. oddziaływań skumulowanych. Koncentracja obiektów o różnych funkcjach (zabudowa zagrodowa, produkcyjna, mieszkaniowa, usługowa) oraz intensyfikacja zainwestowania, na ww. terenach może doprowadzić do kumulacji zagrożeń różnego rodzaju m.in.: niskiej emisji pyłów i gazów do atmosfery, większej ilości odpadów, unieczynnieniem powierzchni biologicznie czynnych, uciążliwości związanych ze wzrostem natężenia hałasu.

6. Przewidywane oddziaływania na poszczególne elementy środowiska, krajobraz, zdrowie ludności, zabytki i dobra materialne oraz na przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 i jego integralność

1. Powietrze

Zaprojektowany w Planie rozwój zainwestowania będzie skutkował pojawieniem się nowych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza w postaci zabudowy zagrodowej, produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej. Ze względu na charakter dopuszczanego do realizacji zainwestowania oraz ustalenia z zakresu zaopatrzenia w ciepło nie przewiduje się znacznego wzrostu emisji zanieczyszczeń pochodzących ze spalania paliw w kotłowniach.

2. Powierzchnia ziemi i gleby

Prace budowlane związane z lokalizacją nowych obiektów budowlanych spowodują nieznaczne naruszenie istniejącej pokrywy glebowej lub jej trwale unieczynnienie.

W obszarze na części terenów położonych w obr. Brwilno występują grunty III klasy. Gleby klasy III chronione są przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze (na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*). Projekt planu respektuje powyższe wymogi. Spośród gruntów III klasy na cele nierolnicze przeznacza wyłączenie fragment obszaru (teren 1MNU), który posiadał już „nierolnicze” przeznaczenie w obowiązującym planie i objęty był zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Pozostałe grunty na których występują gleby III klasy projekt Planu utrzymuje w rolniczym użytkowaniu.

3. Wody powierzchniowe i podziemne

Ustalenia Planu przewidują odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach. W projekcie Planu przewiduje się możliwość rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej. Respektowanie ustaleń projektu Planu, zwłaszcza zaś ustaleń w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego powinno zagwarantować utrzymanie dotychczasowej jakości zasobów wód.

4. Klimat

Nie przewiduje się, by realizacja projektowanego w Planie zagospodarowania skutkowałą zmianami klimatu, chociażby w skali lokalnej.

5. Zwierzęta i rośliny

Wskutek realizacji ustaleń Planu polegających na wprowadzeniu nowych obiektów budowlanych kosztem terenów zajętych obecnie przez tereny rolnicze, zmniejszeniu ulegnie ogólna powierzchnia biologicznie czynna oraz przestrzeń bytowania zwierząt. Ze względu na przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie terenów: lasu, zalesień, zieleni naturalnej oraz zieleni urządzonej, ustalenie stref zieleni, zmiany te nie będą odczuwalne w środowisku i nie będą prowadziły do zaburzenia funkcjonowania istniejących ekosystemów.

6. Różnorodność biologiczna

Ustalenia zawarte w Planie nie naruszają funkcjonowania istniejących ekosystemów, nie przewiduje się również zubożenia różnorodności gatunków. Ochronę różnorodności biologicznej zapewniają następujące ustalenia Planu: określony udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki, wyznaczenie terenów: lasu, zalesień, zieleni naturalnej i zieleni urządzonej oraz stref zieleni.

7. Zasoby naturalne

W granicach obszaru objętego Planem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, nie przewiduje się również prowadzenia badań i poszukiwań złóż. W związku z powyższym nie przewiduje się zmian w zakresie zasobów naturalnych na skutek realizacji ustaleń planu.

8. Krajobraz

Zmiany, jakie nastąpią w krajobrazie przedmiotowego obszaru polegać będą głównie na przekształceniu krajobrazu rolniczego i wprowadzeniu do niego zabudowy zagrodowej, produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej. Nowa zabudowa stanowić będzie kontynuację sposobu zagospodarowania istniejących obiektów w sąsiedztwie. W proponowanych w Planie ustaleniach z zakresu kształtowania projektowanej zabudowy (m.in. w zakresie gabarytów zabudowy, kształtu dachu) uwzględnione zostały zasady estetyki i spójności z otaczającym krajobrazem.

9. Zdrowie ludności

Użytkowanie poszczególnych terenów w sposób zgodny z ustaleniami Planu (oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa) nie powinno skutkować negatywnym wpływem na zdrowie mieszkańców okolicznych terenów. Na obszarze objętym opracowaniem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych, większości przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie obejmuje wyłącznie urządzeń infrastruktury technicznej oraz paru skonkretyzowanych przedsięwzięć odpowiadających charakterowi obszaru). Uwzględniono położenie fragmentu obszaru w terenie zagrożonym ruchami masowymi oraz w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m. W ustaleniach Planu określono minimalną odległość lokalizowania projektowanej zabudowy od dróg oraz od granicy lasu (poprzez ustalenie m.in. linii zabudowy). Wyznaczono tereny: lasu, zalesień, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej oraz, na pograniczu terenów przeznaczonych na m.in. zabudowę mieszkaniową z terenami przeznaczonymi na funkcje produkcyjne (w tym w rolnictwie), strefy zieleni. Pogorszeniu w niewielkim stopniu ulec mogą warunki akustyczne oraz stan sanitarny powietrza atmosferycznego w obrębie całego obszaru objętego opracowaniem, co będzie wynikiem intensyfikacji zainwestowania. Nie przewiduje się, by realizacja ustaleń Planu skutkowałą negatywnym wpływem na zdrowie mieszkańców gminy Stara Biała.

10. Zabytki

W granicach obszaru objętego Planem nie występują zabytki objęte ochroną w formie przewidzianej w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W pobliżu obszaru Planu położone są (wszystkie w Brwilnie) zabytki takie jak: kościół wraz z najbliższym otoczeniem (kościół drewniany, dzwonnica, cmentarz przykościelny) oraz wyposażenie kościoła i epitafium z kaplicy grobowej w Brwilnie (zabytki wpisane do rejestru zabytków), stanowiska archeologiczne – najbliższe położone (nr Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP)/nr stanowiska na AZP): 49-53/16 – osada i ślad osadniczy i 49-53/17 – ślad osadniczy), cmentarz rzymsko-katolicki z 4 ćw. XIX wieku, mogiła zbiorowa na miejscu egzekucji hitlerowskich, Zespół Domu Wypoczynkowego Seminarium Duchowego, przystań stacji wodnej, budynek mieszkalny należący do Zarządu Gospodarki Wodnej oraz miejsca pamięci takie jak grób Stefana Wójcika – nauczyciela zamordowanego w Obozie Oświęcim, grób Władysława Lewandowskiego, żołnierza Armii Krajowej zamordowanego przez Niemców w lesie Brwileńskim oraz mogiła zbiorowa na miejscu egzekucji hitlerowskich. Realizacja ustaleń Planu nie będzie wiązała się z żadnymi negatywnymi oddziaływaniami na ww. zabytki oraz miejsca pamięci. Realizacja ustaleń Planu, w tym realizacja planowanych zadań publicznych na jednym z terenów, może przyczynić się do częstszego obcowania (bliskość w przestrzeni, możliwość zorganizowania warsztatów/wykładów dotyczących historii i zabytków miejsca) z ww. zabytkami i tym samym budowania tożsamości kulturowej i postawy ochrony zabytków.

11. Dobra materialne

Zapisane w projekcie Planu ustalenia stwarzają warunki do zagospodarowania terenów w inny, bardziej intensywny sposób niż dotychczas. Rozwój dóbr materialnych będzie następował w toku budowy obiektów i urządzeń dopuszczonych do realizacji na mocy ustaleń Planu.

12. Obszar Natura 2000 i inne obszary podlegające ochronie

W granicach obszaru objętego Planem nie występują obszary należące do sieci Natura 2000. Fragmenty obszaru Planu położone w obrębie Brwilno (widoczne na arkuszu 1/2) zlokalizowane są

w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego. Ustalenia Planu uwzględniają położenie części terenów w granicach ww. otuliny. Nie przewiduje się by realizacja ustaleń Planu miała negatywny wpływ na jakiegokolwiek obszary Natura 2000 ani inne obszary chronione, w tym **otulinę Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego**.

7. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko i ich ocena

W przedmiotowym projekcie Planu w całym obszarze ma obowiązywać:

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zakwalifikowanych do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizowanych na terenie IPU stacji demontażu w rozumieniu przepisów z zakresu recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz innych miejsc przetwarzania pojazdów);

3) zakaz przedsięwzięć zakwalifikowanych do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć:

a) na terenie IPU – w zakresie: instalacji do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem procesów rozpuszczalników organicznych, instalacji służących przetwórstwu rolno-spożywczemu, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych,

b) na terenie IPR – w zakresie: chowu lub hodowli zwierząt, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych,

c) na terenie IRM – w zakresie instalacji służących przetwórstwu rolno-spożywczemu, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych.

W związku z powyższym stwierdza się, że wachlarz inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko został w Planie bardzo ograniczony, a dopuszczenie wybranych przedsięwzięć wynika przede wszystkim z istniejącego sposobu użytkowania tych terenów (na terenie IPU aktualnie prowadzona jest działalność gospodarcza związana z konserwacją i naprawą pojazdów, na terenie IPR zlokalizowany jest kurnik, w obszarze prowadzona jest działalność rolnicza oraz w obszarze występują zadrzewienia i zakrzewienia). Ponad powyższe, w planie ustalono, że uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Projekt Planu w znacznej mierze kontynuuje założenia wynikające z ustaleń obowiązujących planów w zakresie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz ogranicza zakres inwestycji możliwych do realizacji z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

1) dla obszaru wsi Brwilno – przewidywał zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) dla obszaru wsi Maszewo – przewidywał zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem „komunikacji, instalacji infrastruktury technicznej oraz istniejących ferm hodowlanych”.

W związku z powyższymi informacjami przewiduje się, że realizacja ustaleń projektu Planu może skutkować w bardzo ograniczonym zakresie lokalizacją obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko – dotyczy to przede wszystkim terenu IPU dla którego dopuszczono skonkretyzowany rodzaj przedsięwzięcia, ponad ogóle dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej. Na etapie sporządzania projektu Planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie jest jednak możliwe dokonanie pełnej oceny sposobu zagospodarowania terenu i przewidywanego oddziaływania na środowisko, w związku z brakiem konkretnych projektów inwestycyjnych w zakresie obszaru objętego Planem. Zakładając jednak przestrzeganie ustaleń projektu Planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, zakłada się, że dopuszczenie lokalizacji

ww. przedsięwzięć, mimo potencjalnych negatywnych oddziaływań, nie doprowadzi do znaczącego oddziaływania na środowisko. Przewiduje się, że ewentualne oddziaływania ograniczą się do tych przedstawionych w poprzednich rozdziałach prognozy, tj. wprowadzenia gazów i pyłów do powietrza, emitowania hałasu, unieczynnienia pokrywy glebowej i zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnych, zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu i dotychczasowego krajobrazu, z uwzględnieniem, iż mogą one być nieco bardziej nasilone niż na terenach na których całkowicie zakazano realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej). Ponadto, celem zagwarantowania braku negatywnych oddziaływań terenów przeznaczonych na cele produkcyjne na tereny sąsiednie, przeznaczone m.in. pod zabudowę mieszkaniową i usługową, wprowadzono dodatkowe ustalenia w postaci wyznaczenia stref zieleni.

W związku z powyższym, w granicach Planu nie określa się obszaru objętego znaczącym oddziaływaniem. Nie przewiduje się by realizacja ustaleń Planu skutkowała znaczącym oddziaływaniem na środowisko.

8. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Ze względu na lokalny i miejscowy charakter działań zapisanych w przedmiotowym Planie oraz położenie obszaru objętego Planem w znacznych odległościach od granic kraju, stwierdza się, iż realizacja ustaleń Planu nie będzie skutkować transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

9. Odporność ustaleń projektowanego dokumentu na zmiany klimatu. Adaptacja do zmian klimatu.

W ostatnich latach zmiany klimatu nasilają się i nie można ich całkowicie powstrzymać. Zmiany średnich warunków klimatycznych na świecie będą w dalszym ciągu postępować, zaś ekstremalne zjawiska pogodowe mogą się nasilać. Zjawiska te mogą obejmować coraz to nowe obszary, które dotychczas nie zostały uznane za obszary narażone na występowanie tego typu zdarzeń.

Obecnie zmiany klimatu charakteryzują się: wzrastającą średnią temperatury i zmniejszaniem liczby chłodnych dni, zmniejszaniem się okresu zalegania pokrywy śnieżnej na gruncie, zwiększaniem ilości opadów. Klimat wywiera wpływ na wszystkie rodzaje budownictwa i może mieć znaczenie w przypadku doboru lokalizacji obiektów, ich posadowienia, konstrukcji nośnej, termoizolacyjności, instalacji zewnętrznych oraz wykonawstwa. Większe znaczenie dla lokalizacji nowych inwestycji mają warunki topoklimatyczne.

Fragment obszaru położony jest w terenie zagrożonym ruchami masowymi. Położenie to uwzględniono ustalając przeznaczenie terenów (w tym zakaz lokalizacji budynków) oraz konieczność uwzględnienia złożonych warunków gruntowych przy posadowieniu obiektów budowlanych.

Na przedmiotowym obszarze nie stwierdza się występowania zagrożenia związanego z degradacją budynków na skutek wichury. Zgodnie z Europejską Bazą Danych o Gwałtownych Zjawiskach Atmosferycznych na przedmiotowym obszarze nie zaobserwowano występowania tornada lub trąby powietrznej.

Na podstawie przeprowadzonej oceny ustaleń projektu Planu należy stwierdzić, że całościowo realizacja ustaleń dokumentu pozytywnie wpłynie na zahamowanie zmian klimatu w skali lokalnej. Nie oznacza to jednak, że działaniami wskazanymi w projekcie Planu można zahamować proces tych zmian, bo m.in. koncentracja gazów cieplarnianych w atmosferze stale rośnie wobec braku współdziałania w tym zakresie wszystkich krajów. Szczególne znaczenie mają te ustalenia projektu Planu, które wpłyną, na ogół pośrednio, na redukcję emisji gazów cieplarnianych. Do tych ustaleń należą zapisy dotyczące zaopatrzenia w ciepło.

Istotne znaczenie w zakresie odporności na zmiany klimatu, mają te ustalenia projektu Planu, które zabezpieczają obszary przed niekorzystnymi zmianami pogodowymi, tj. suszami, powodzią, ulewami. Projekt Planu ustala obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, dopuszcza ich odprowadzanie do sieci kanalizacji.

Tab. 5 Ustalenia projektu planu przystosowujące do postępujących zmian klimatu.

Kłęski żywiołowe	Ustalenia mpzp
Požary	sieć wodociągowa uwzględniająca wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zachowanie minimalnej odległości zabudowy od granicy lasu
Fale upałów	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczenie terenów: lasu, zalesień, zieleni naturalnej i zieleni urządzonej, wyznaczenie stref zieleni
Susze	parametry sieci wodociągowej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczenie terenów: lasu, zalesień, zieleni naturalnej i zieleni urządzonej, wyznaczenie stref zieleni
Nawalne deszcze i burze	możliwość modernizacji/remontu, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczenie terenów: lasu, zalesień, zieleni naturalnej i zieleni urządzonej, wyznaczenie stref zieleni

Źródło: opracowanie własne.

Dostosowanie poszczególnych obiektów budowlanych do wystąpienia klęsk żywiołowych realizowane jest poprzez respektowanie na etapie projektowania i realizacji inwestycji przepisów techniczno-budowlanych oraz norm branżowych. Na etapie prognozy wskazano ewentualne rozwiązania, które powinny zostać przeanalizowane przez potencjalnych inwestorów w celu zapewnienia bezpieczeństwa i uniknięcia możliwości wystąpienia zagrożenia.

10. Propozycje rozwiązań alternatywnych do ustaleń Planu , wobec celów i geograficznego zasięgu dokumentu (projektu Planu) oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru

W granicach obszaru objętego Planem nie występuje obszar Natura 2000. Najbliżej położony obszar Natura 2000 to **Uroczyska Łąckie** (PLH140021), położony poza granicami Gminy, w odległości ok. 4,7² km w kierunku południowym/południowowschodnim od granic obszaru opracowania. W związku z powyższym nie przewiduje się by ustalenia projektu Planu miały wpływ na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru i z tego względu nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych w stosunku do tych, które przedstawiono w projekcie Planu.

Zaproponowane ostatecznie w projekcie Planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej pozostają w zgodności z zaleceniami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego, stanowiąc kontynuację istniejącego użytkowania terenów oraz wskazując nowe możliwości rozwoju obszaru w oparciu o istniejące uwarunkowania i potrzeby. Projekt Planu uwzględnia wymogi ochrony środowiska. W związku z powyższym dla projektu Planu, który został poddany analizie i ocenie w niniejszej prognozie, nie stwierdzono potrzeby wskazywania rozwiązań alternatywnych.

11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko ustaleń projektu Planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000

Intensyfikacja zainwestowania, tj. oraz realizacja obiektów dopuszczonych do realizacji ustaleniami projektu Planu, może powodować uciążliwości lub mało korzystne dla środowiska oddziaływanie. W związku z tym konieczne jest stosowanie takich rozwiązań, które zapewnią minimalizację negatywnych zjawisk, zarówno na etapie realizacji inwestycji, jak i późniejszego użytkowania terenów.

² Podane w nawiasie odległości obszarów objętych formą przyrody do obszaru Planu odnoszą się do najmniejszych odległości między nimi na podstawie: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

Tab. 6 Ustalenia projektu planu mające na celu ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

Zakres ustaleń projektu mpzp	Wprowadzenie ustaleń do mpzp ³	Charakterystyka/uwagi
Zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	+	brak zakładów istniejących i projektowanych w granicach mpzp
Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko	+/-	z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz paru skonkretyzowanych przedsięwzięć, odpowiadających charakterowi obszaru, w ramach terenów 1PU, 1PR, 1RM rozwoju infrastruktury technicznej
Ochrona przed hałasem	+	– wskazanie do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska – brak dopuszczenia lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowych (jako usług polegających ochronie akustycznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych) na terenach położonych przy drodze wojewódzkiej
Ochrona powietrza przed zanieczyszczeniami	+	ustalenia z zakresu zaopatrzenia w ciepło, wyznaczenie terenów: lasu, zalesień, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej oraz stref zieleni
Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych	+	ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wyznaczenie terenów: lasu, zalesień, zieleni naturalnej zieleni urządzonej oraz stref zieleni, uwzględnienie ograczeń wynikających z położenia w granicy strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m
Ochrona powierzchni ziemi	+	uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części terenu w terenie zagrożonym ruchami masowymi
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków	+	ustalenia z zakresu dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych
Ochrona obiektów/obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym obszarów Natura 2000	+	uwzględnienie położenia części obszaru w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu planu miejscowego.

Ze względu na brak obszarów należących do sieci Natura 2000 w granicach obszaru objętego opracowaniem oraz w jego sąsiedztwie nie wskazuje się rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko obszaru Natura 2000, wynikających z realizacji ustaleń Planu.

12. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji ustaleń Planu

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie regulują metod analizy skutków realizacji zapisów projektu Planu ani częstotliwości ich przeprowadzania w odniesieniu do zmian jakości środowiska przyrodniczego oraz zmian zachodzących w sferze społecznej i gospodarczej. Wymóg prowadzenia monitoringu skutków

³ Oznaczenia: wprowadzono ustalenia (+), nie wprowadzono ustaleń (-), brak podstaw do wprowadzenia ustaleń, potrzeby nie występują (o)

realizacji postanowień planu w zakresie oddziaływania na środowisko wynika z art. 55 ust. 5 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*, natomiast metody i częstotliwość monitoringu określone są w prognozie oddziaływania na środowisko, a później w „podsumowaniu”, o którym mowa w 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*. Prowadzenie wymaganego monitoringu musi być poprzedzone pełną informacją na temat realizowanych inwestycji, które wynikają z postanowień projektu Planu. Punktem wyjścia może być analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, do której przeprowadzenia, zgodnie z art. 32 ww. ustawy organ sporządzający mpzp, czyli wójt gminy (burmistrz lub prezydent miasta) jest zobowiązany przynajmniej raz w czasie kadencji rady gminy (miasta).

Pełna analiza skutków realizacji postanowień miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego powinna dodatkowo uwzględniać zmiany zachodzące w środowisku przyrodniczym i społecznym, zarówno ilościowe jak i jakościowe. Badaniu jakości środowiska służy regularny monitoring jego poszczególnych komponentów, w tym powietrza, wody, gleb, klimatu akustycznego na obszarach zamieszkania. Analiza porównawcza wyników przeprowadzonych w ramach monitoringu pomiarów i obserwacji powinna być podstawową metodą analizy skutków realizacji ustaleń projektu Planu w środowisku przyrodniczym.

Do prowadzenia monitoringu środowiska zobligowane są państwowe organy monitoringu środowiska, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Sposoby prowadzenia pomiarów oraz ich późniejszego opracowania określają dla poszczególnych elementów środowiska przepisy odrębne. Współpraca z WIOŚ w Warszawie umożliwi wykorzystanie wyników specjalistycznych pomiarów, które mogą być wykorzystywane do dalszych analiz i ocen.

Reasumując, zalecaną metodą analizy skutków realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest kompleksowa analiza porównawcza przeprowadzana w oparciu o dane uzyskane w toku regularnego monitoringu środowiska przyrodniczego i antropogenicznego. Za najbardziej istotne dla przeprowadzenia powyższej analizy, uznano monitorowanie następujących zjawisk i procesów:

- 1) zmian w sposobie zagospodarowania gruntów (powierzchnia terenów zainwestowanych i otwartych, ich wzajemne proporcje, wielkość powierzchni biologicznie czynnych) – w cyklu czteroletnim, za pomocą inwentaryzacji urbanistycznej;
- 2) zmian jakości poszczególnych komponentów środowiska (m.in. powietrze, klimat akustyczny, stan jakości wód) – w cyklu czteroletnim, z wykorzystaniem specjalistycznych badań poszczególnych komponentów środowiska.

13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 51 ust. 1 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*. Niniejsze opracowanie zostało przygotowane dla potrzeb *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą* wykonywanego na zlecenie Urzędu Gminy Stara Biała. Zakres i stopień szczegółowości opracowania został wcześniej uzgodniony z organami do tego uprawnionymi.

Podstawowym celem prognozy jest ustalenie, czy zapisy projektu Planu nie naruszają zasad prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz czy względy ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju były rozważane na równi z innymi celami gospodarczymi i społecznymi.

W przedmiotowym opracowaniu analizie i ocenie poddano stan środowiska przyrodniczego, zidentyfikowano jego zagrożenia oraz problemy, a także określono potencjalne zmiany w wyniku realizacji ustaleń Planu. Zaproponowano również działania, które zminimalizują ewentualne

negatywne oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji ustaleń Planu oraz określono metody i zakres analizy skutków realizacji zapisów Planu.

Charakterystyka obszaru i jego otoczenia

Obszar objęty Planem dzieli się na cztery fragmenty nie stanowiące zwartej zabudowy. Jest to obszar przekształcony na skutek działalności człowieka, w znacznej mierze w związku z prowadzeniem działalności rolniczej. Na kilku działkach występuje zabudowa. W obszarze występuje niewielki las oraz niewielki zadrzewienia i zakrzaczenia. Jedną z działek stanowi własność Gminy. Działki objęte planem położone są na krańcach obszarów zwartej zabudowy. W ich sąsiedztwie występują przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej (w tym produkcji rolniczej) oraz grunty rolne. W pobliżu działki w Maszewie, na północ i północny zachód zlokalizowany jest duży kompleks leśny. Na południe od działek w Brwilnie występuje zieleń nadrzeczna obrastająca skarpy (zagrożone ruchami masowymi ziemi) nad Wisłą. Obszar opracowania jest częściowo wyposażony w podstawowe media infrastruktury technicznej: sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i deszczową, sieć telefoniczną i elektroenergetyczną. Jeden z fragmentów obszaru położony jest bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej Nr 562. Warunki klimatu lokalnego, arosanitarne są korzystne. Stan zanieczyszczenia powietrza pozostaje w większości w granicach dopuszczalnych norm – stwierdzono występowanie przekroczeń w zakresie pyły zawieszony: PM10, PM2,5 (fazy I i II), B(a)P oraz ozonu (wg celu długoterminowego). Jakość gleb jest raczej dobra, bowiem dominują gleby IIIb, IVa i IVb klasy bonitacyjnej.

Obszar położony jest na wysokości od ok. 80 do 90 m n.p.m. dla fragmentów w obrębie Brwilno oraz od ok. 104 do 106 m n.p.m. dla fragmentu w obrębie Maszewo nad Wisłą. Obszar opada z północy/północnego wschodu na południe/południowy zachód w kierunku Wisły.

Ochrona prawna

Fragmenty obszaru Planu położone w obrębie Brwilno (widoczne na arkuszu 1/2) zlokalizowane są w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego. Przedmiotowy obszar, jak i cała gmina Stara Biała znajduje się poza europejskimi systemami terenów o wysokiej aktywności przyrodniczej wyznaczonych w ramach sieci Natura 2000.

Zagrożenia środowiska

W granicach obszaru objętego Planem i jego bliskim sąsiedztwie nie występują obiekty szczególnie szkodliwe lub uciążliwe dla środowiska i zdrowia mieszkańców. W odległości około 2,0 km od granic analizowanego obszaru zlokalizowany jest zakład PKN Orlen – ośrodek przemysłu rafineryjno-petrochemicznego, o wysokim znaczeniu dla gospodarki krajowej. Przemysłowe emitery zanieczyszczeń powietrza zakładu wpływają na stan czystości powietrza i gleb w analizowanym obszarze. Pozostałe źródła zanieczyszczeń poszczególnych komponentów środowiska są identyczne jak na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w sąsiedztwie analizowanego obszaru. Podejmowane działania powinny koncentrować się na poprawie stanu środowiska poprzez: utrzymanie dużego udziału powierzchni aktywnych biologicznie, rozwoju nowych indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o ekologiczne źródła ciepła. Antropogeniczne bariery, które mogą utrudniać swobodne przemieszczanie się zwierząt i ekspansję roślinności ograniczają się do drogi wojewódzkiej nr 562, gdzie natężenie ruchu jest większe oraz obszarów przekształconych w wyniku działalności człowieka.

Ustalenia Planu i przewidywane oddziaływania, będące skutkiem ich realizacji

Zmiany w przeznaczeniu i zasięgu terenów jakie wprowadza Plan w stosunku do stanu istniejącego polegają przede wszystkim na wyznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, w tym dla części terenów dotychczas objętych zakazem realizacji nowych obiektów, zgodnie z zasięgiem ustalonym w nowym Studium (*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała* przyjęte w 2017 r.) oraz na umożliwieniu Gminie realizacji zadań własnych poprzez pełne wykorzystanie własnej nieruchomości na potrzeby lokalnej społeczności, wyznaczeniu terenu zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, zachowaniu istniejącego lasu oraz wprowadzeniu nowego zalesienia oraz wyznaczeniu stref zieleni na pograniczu terenów przeznaczonych na m.in. zabudowę mieszkaniową z terenami przeznaczonymi na funkcje produkcyjne (w tym w rolnictwie).

W przypadku respektowania wszystkich zapisów planu negatywne oddziaływanie projektowanego i istniejącego zagospodarowania będzie znacznie ograniczone i nie będzie prowadzić do pojawienia się odkształceń parametrów jakości poszczególnych komponentów środowiska od przyjętych norm.

Na skutek realizacji ustaleń Planu, poszczególne elementy środowiska będą narażone na oddziaływanie, które będą występowały w fazie budowy poszczególnych obiektów i urządzeń, ich eksploatacji i likwidacji. W toku prowadzonych analiz stwierdzono, iż realizacja ustaleń Planu skutkować będzie następującymi zjawiskami: wprowadzeniem gazów i pyłów do powietrza, wytwarzaniem odpadów, emitowaniem hałasu, a także że realizacja ustaleń Planu nie będzie skutkować: wprowadzaniem ścieków do wód lub ziemi, zanieczyszczeniem gleb, przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu, ryzykiem wystąpienia poważnych awarii.

Przeprowadzone na potrzeby opracowania analizy nie wykazały potrzeby wprowadzania rozwiązań alternatywnych w stosunku do ustaleń Planu. Ze względu na brak obszarów należących do sieci Natura 2000 w granicach obszaru objętego opracowaniem oraz w jego sąsiedztwie nie wskazano rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko obszaru Natura 2000, wynikających z realizacji ustaleń Planu. W prognozie wskazano rozwiązania projektu Planu, które pozwolą zapobiegać, ograniczać lub kompensować ewentualne negatywne skutki wprowadzenia ustaleń Planu. Realizacja ustaleń Planu nie będzie skutkować transgranicznym oddziaływaniem na środowisko. Zalecaną metodą analizy skutków realizacji ustaleń miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego jest kompleksowa analiza porównawcza przeprowadzana w oparciu o dane uzyskane w toku regularnego monitoringu środowiska przyrodniczego i antropogenicznego. Za najbardziej istotne dla przeprowadzenia powyższej analizy uznano monitorowanie następujących zjawisk i procesów: zmian w strukturze użytkowania gruntów oraz zmian jakości poszczególnych komponentów środowiska.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą wykonany na zlecenie Wójta Gminy Stara Biała, należy uznać za poprawny.

Przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów szczególnych, w tym dotyczących ochrony środowiska, Plan nie budzi obaw o spowodowanie zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.

Załącznik nr 1
do Prognozy oddziaływania na środowisko
projektu *miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentów obrębów
Brwilno i Maszewo nad Wisłą*

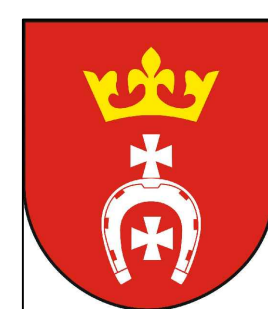
Łódź, dnia 30 listopada 2018 r.

OŚWIADCZENIE

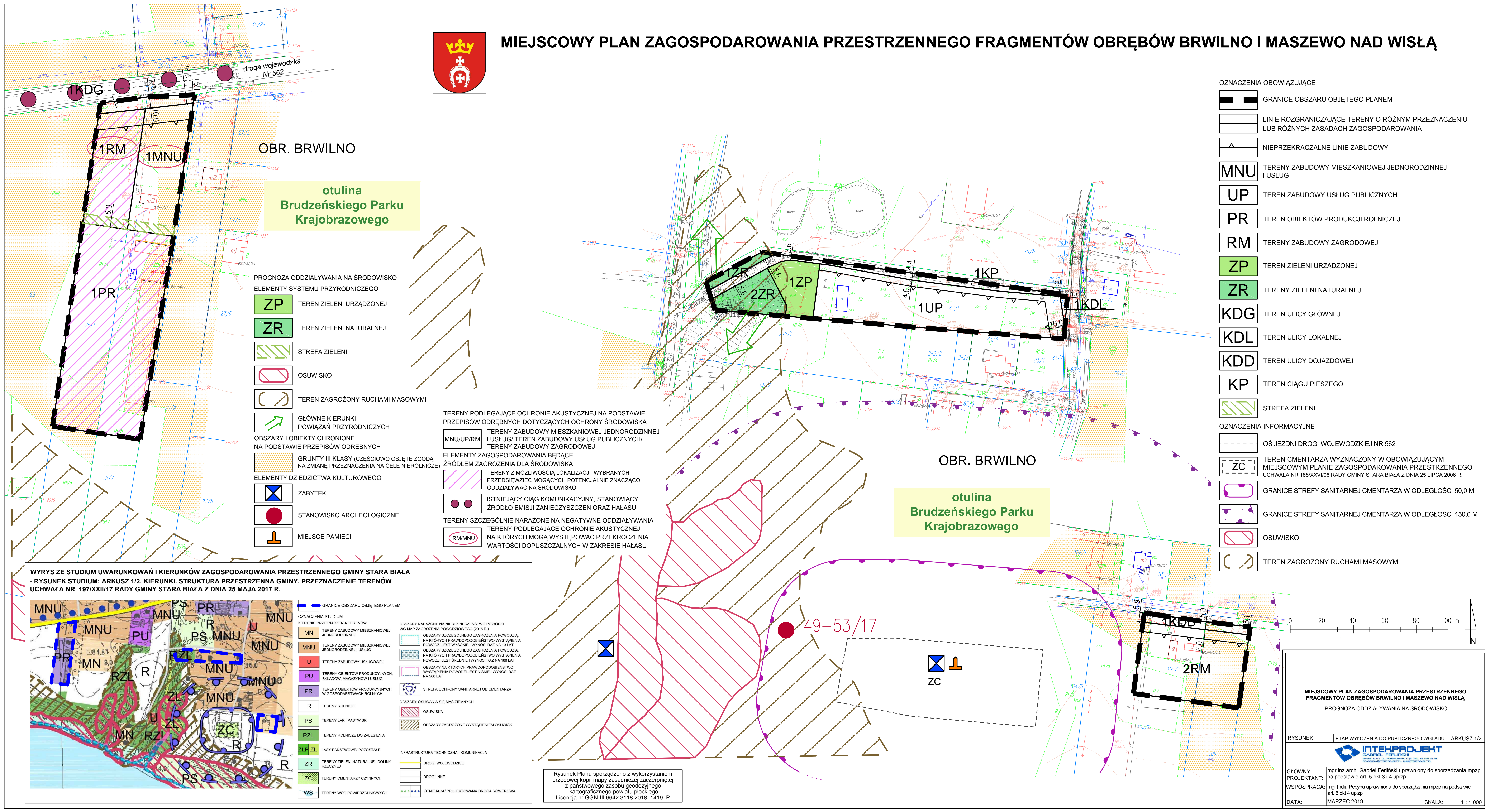
Ja, niżej podpisany, mgr inż. arch. Gabriel Ferliński, kierujący zespołem sporządzającym prognozę oddziaływania na środowisko projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą*, oświadczam, że jestem uprawniony do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2 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 z 2018 poz. 2081).

Oświadczam, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BRWILNO I MASZEWO NAD WISŁĄ



OBR. BRWILNO

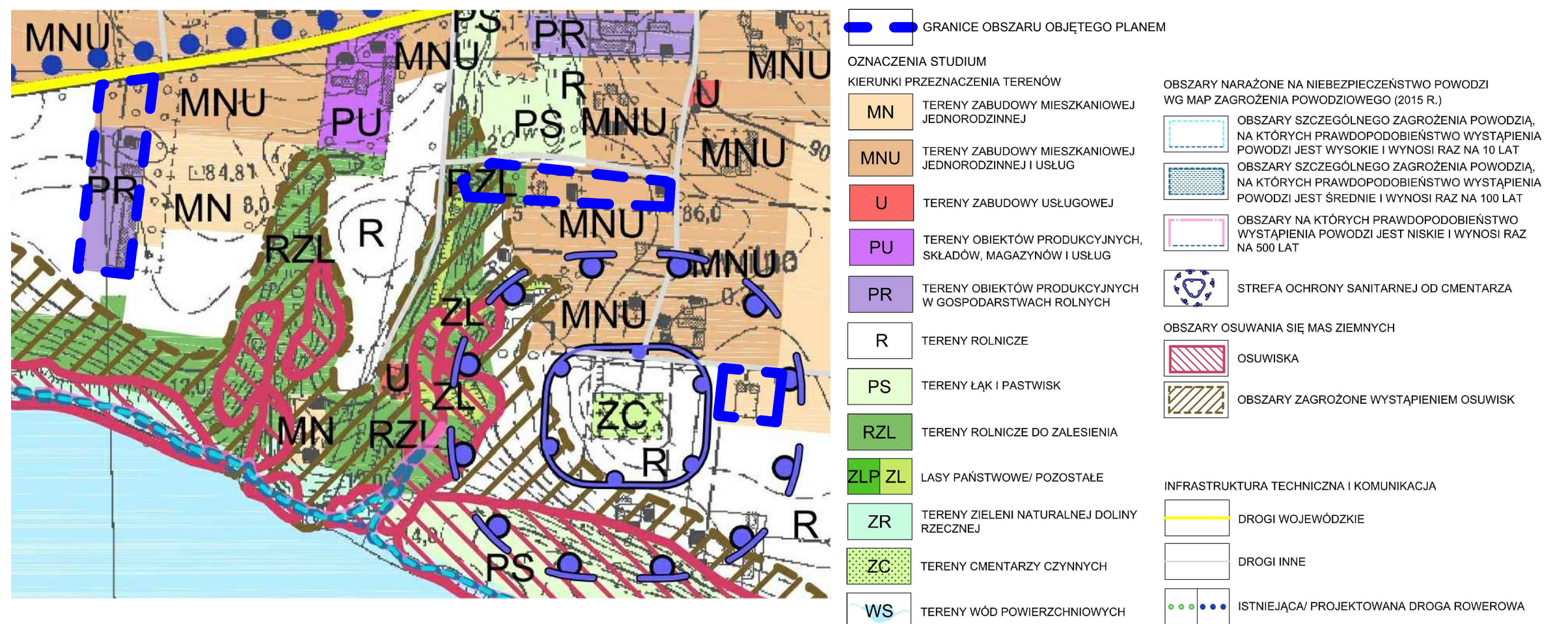
otulina
Brudzeńskiego Parku
Krajobrazowego

- PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
- ELEMENTY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZR TEREN ZIELENI NATURALNEJ
 - STREFA ZIELENI
 - OSUWISKO
 - TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI
 - GŁÓWNE KIERUNKI POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH
 - OBZASY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
 - GRUNTY III KLASY (CZEŚCIOWO OBJĘTE ZGODĄ NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIEROLNICZE)
 - ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
 - ZABYTEK
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
 - MIEJSCE PAMIĘCI

- TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE AKUSTYCZNEJ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH DOTYCZĄCYCH OCHRONY ŚRODOWISKA
- MNU/UP/RM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG/ TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH/ TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA BĘDĄCE ŹRÓDŁEM ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA
 - TERENY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI WYBRANYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ MÓGĄCYCH POTENCJALNIE ZNACZĄCO ODDZIAŁYWAĆ NA ŚRODOWISKO
 - ISTNIEJĄCY CIĄG KOMUNIKACYJNY, STANOWIĄCY ŹRÓDŁO EMISJI ZANIECZYSZCZEŃ ORAZ HAŁASU
 - TERENY SZCZEGÓLNIE NARAŻONE NA NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA
 - TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE AKUSTYCZNEJ, NA KTÓRYCH MOGĄ WYSTĘPOWAĆ PRZEKROCZENIA WARTOŚCI DOPUSZCZALNYCH W ZAKRESIE HAŁASU
 - RMM/MNU

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
 - UP TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
 - PR TERENY OBIEKTÓW PRODUKCJI ROLNICZEJ
 - RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZR TERENY ZIELENI NATURALNEJ
 - KDG TERENY ULICY GŁÓWNEJ
 - KDL TERENY ULICY LOKALNEJ
 - KDD TERENY ULICY DOJAZDOWEJ
 - KP TERENY CIĄGU PIESZEGO
 - STREFA ZIELENI
 - OZNACZENIA INFORMACYJNE
 - OŚ JEZDNI DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 562
 - ZC TERENY CMENTARZA WYZNACZONY W OBOWIĄZUJĄCYM MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWAŁĄ NR 188/XXV/06 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 LIPCA 2006 R.
 - GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 50,0 M
 - GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 150,0 M
 - OSUWISKO
 - TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA - RYSUNEK STUDIUM: ARKUSZ 1/2. KIERUNKI, STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY, PRZEZNACZENIE TERENÓW UCHWAŁĄ NR 197/XXII/17 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 MAJA 2017 R.



Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej zarchiwizowanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu plockiego. Licencja nr GGN-III.6642.3118.2018_1419_P

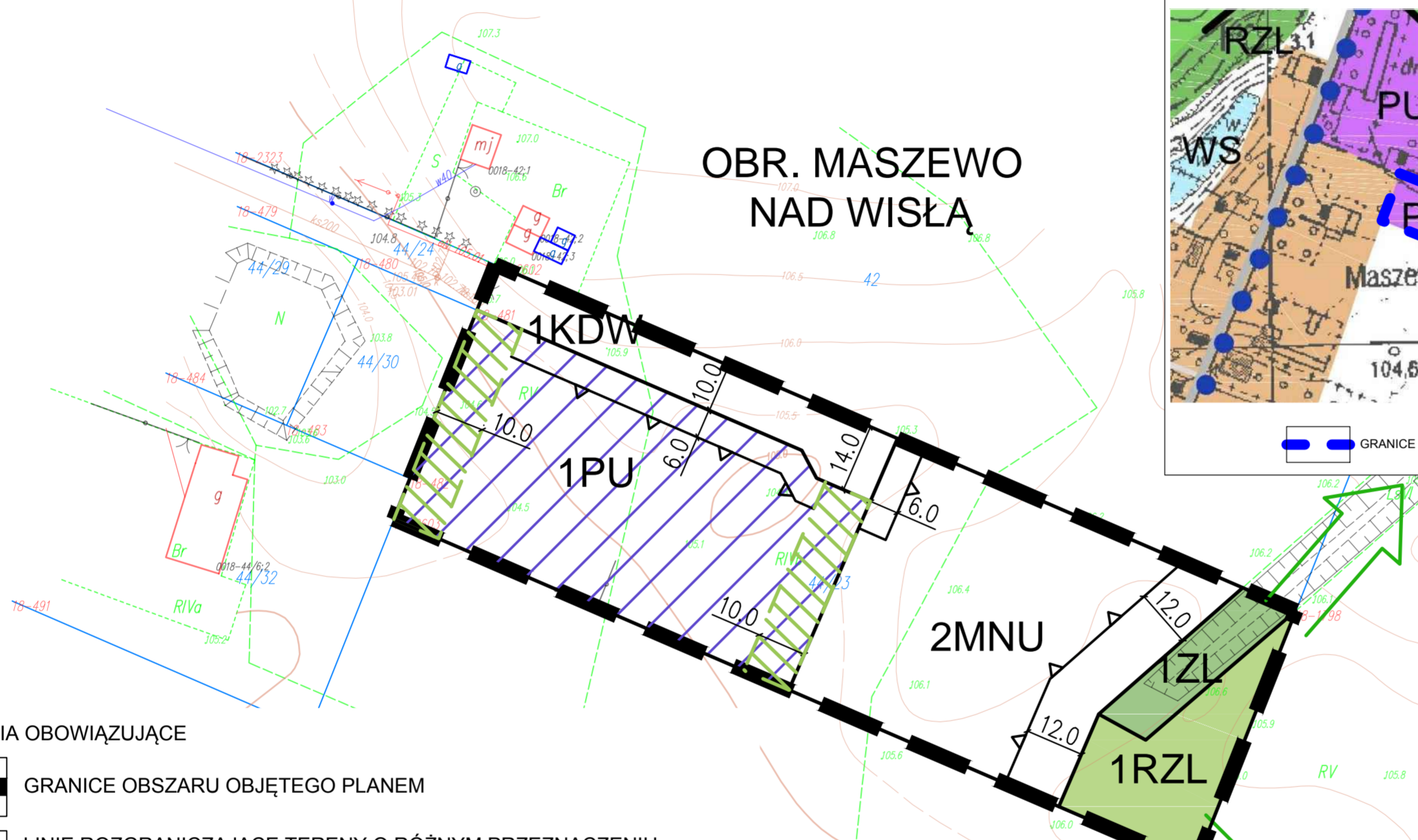
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BRWILNO I MASZEWO NAD WISŁĄ
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

RYSUNEK	ETAP WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU	ARKUSZ 1/2
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 upzpz	
WSPÓŁPRACUJĄCY:	mgr India Pecyna uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 upzpz	
DATA:	MARZEC 2019	SKALA: 1 : 1 000

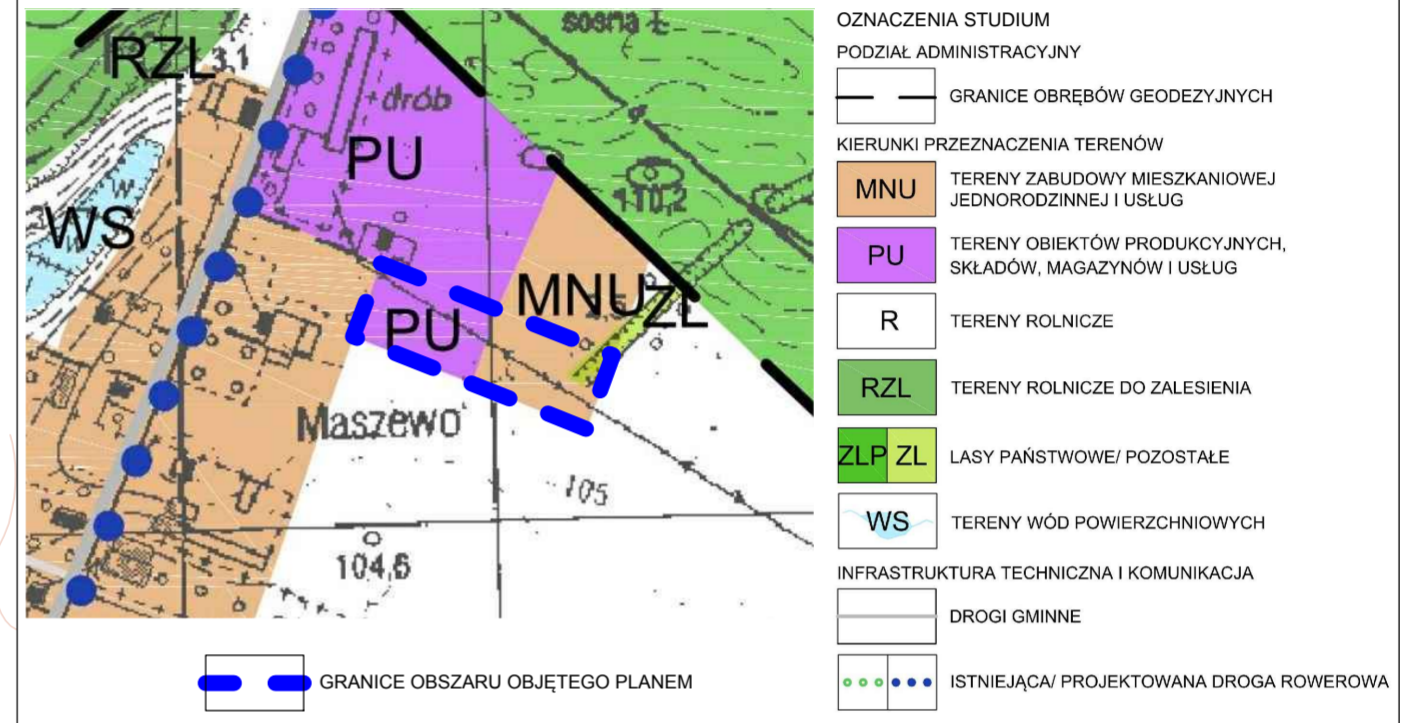


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BRWILNO I MASZEWO NAD WISŁĄ

otulina
BPK



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA - RYSUNEK STUDIUM: ARKUSZ 1/2.
KIERUNKI. STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY. PRZEZNACZENIE TERENÓW
UCHWAŁA NR 197/XXII/17 RADY GMINY STARA BIAŁA Z DNIA 25 MAJA 2017 R.



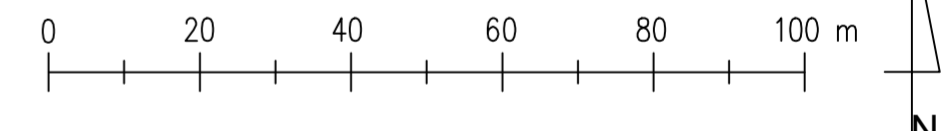
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- PU** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- RZL** TERENY ZALESIEŃ
- ZL** LAS
- KDW** TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
- STREFA ZIELENI

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO ELEMENTY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

- RZL** TEREN ZALESIEŃ
- ZL** LAS
- STREFA ZIELENI
- GRANICA OTULINY BRUDZEŃKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GŁÓWNE KIERUNKI POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA BĘDĄCE ŹRÓDŁEM ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA
TERENY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI WYBRANYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ MOGĄCYCH ZAWSZE/POTENCJALNIE ZNACZĄCO ODDZIAŁYWAĆ NA ŚRODOWISKO

Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego powiatu plockiego. Licencja nr GGN-III.6642.3118.2018_1419_P



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BRWILNO I MASZEWO NAD WISŁĄ PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

RYSUNEK	ETAP WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU	ARKUSZ 2/2
 INTEKPROJEKT GABRIEL FERLIŃSKI 50-808 ŁÓDŹ, UL. PIOTRHOUSIA 50/52, TEL. 42 630 51 94 PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL		
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 upizp	
WSPÓŁPRACA:	mgr India Pecyna uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 upizp	
DATA:	MARZEC 2019	SKALA: 1 : 1 000