

PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE
do przyjętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych
obszarów wsi Ostrówek, gmina Łochów

Podsumowanie wraz z uzasadnianiem sporządzono na podstawie art. 55 ust. 3 oraz art. 42 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283, z późn. zm.).

Na podstawie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Łochowie podjęła *Uchwałę Nr XIII/106/2019 w dniu 9 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów wsi Ostrówek, gmina Łochów*. Przedmiotowy plan obejmuje 7 obszarów o łącznej powierzchni 6,73 ha:

- 1) działki nr ewid. 120, 112/6, 112/5, 112/4, 112/3, 112/10, 112/9, 112/8, 112/7, 110, 90, 111/9, 104/7, 84, 83/2 – obszar 1,
- 2) działki nr ewid. 281, 284 – obszar 2,
- 3) działkę nr ewid. 297 – obszar 3,
- 4) działki nr ewid. 108/2, 106/1 – obszar 4,
- 5) działkę nr ewid. 750 – obszar 5,
- 6) działki nr ewid. 828, 898 oraz część działki nr ewid. 897 – obszar 6,
- 7) działki nr ewid. 675/1, 675/2 – obszar 7.

Obszary 1, 2, 4, 5, 7 obejmują swym zasięgiem zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i tereny otwarte. Zidentyfikowana zabudowa występuje w formie wolno stojącej, posiada od 1 do maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych (wraz z poddaszem użytkowym). Ponadto w obszarze 1 znajduje się stacja uzdatniania wody (pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych dla potrzeb wodociągu wiejskiego „Ostrówek” oraz na odprowadzenie wód popłucznych do rowu melioracyjnego R - 5/5 z dnia 14.11.2011 r, znak ŚRB. 6341.41.2011.AM). Pozostałe obszary 3 i 6 stanowią w całości tereny otwarte. Powyższe obszary posiadają dostęp do sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej. Poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej znajduje się obszar 2 i 3, pozostałe tereny są uzbrojone w przedmiotową sieć lub znajdują się w jej bliskim sąsiedztwie. Obszar planu jest położony w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska i 2151 Subniecka warszawska (część centralna) oraz w granicach otuliny Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W zasięgu planu nie występują formy ochrony przyrody.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązują 3 akty planistyczne:

- 1) *Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Ostrówek Węgrowski w granicach administracyjnych, w gminie Łochów, stanowiący zmianę Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łochów w części dotyczącej wsi Ostrówek, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Łochowie Nr XVII/120/2000 z dnia 29 marca 2000 roku – obszary 1, 2, 4, 5, 7, większość obszaru 6,*
- 2) *Zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ostrówek, zatwierdzona Uchwałą Rady Miejskiej w Łochowie Nr VII/45/2011 z dnia 27 kwietnia 2011 roku – pozostała część obszaru 6,*

- 3) *Zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ostrówek Węgrowski, w granicach administracyjnych, w gminie Łochów, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w części dotyczącej wsi Ostrówek Węgrowski, zatwierdzona Uchwałą Nr XVII/106/2007 z dnia 28 grudnia 2007 roku – obszar 3.*

Zgodnie z uchwałą intencyjną w sprawie sporządzenia planu przystępuje się do jego opracowania na podstawie wniosków właścicieli nieruchomości. Celem jego sporządzenia jest umożliwienie realizacji nowego sposobu zagospodarowania. Sporządzenie planu jest również podyktowane realizacją wytycznych z *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów*, przyjętej Uchwałą Nr XVI/114/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 listopada 2015 roku. Przedmiotowa ocena wykazała, że obowiązujące w graniach opracowania plany są częściowo lub w całości nieaktualne.

Analiza polityki przestrzennej gminy Łochów wyrażona w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów* (zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/81/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 23 czerwca 2003 r. i zmienionego Uchwałami Rady Miejskiej w Łochowie Nr XLIII/413/2006 z dnia 6 września 2006 r., Nr VI/33/2015 z dnia 25 lutego 2015 r., Nr IV/25/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r., Nr IV/26/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r.) wykazała, że teren opracowania w większości obejmuje tereny wskazane do rozwoju zabudowy:

- 1) DM/U - rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, wysokość zab., niska, intensywność 0,5, pow. biol. czyn 0,6,
- 2) DMr - rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa,
- 3) DMr (Mn) - rodzaj zabudowy: zabudowa jednorodzinna, min. pow. działki 1000, wysokość zab., parter + poddasze, intensywność 0,3, pow. biol. czyn 0,7,
- 4) DMn - rodzaj zabudowy: zabudowa jednorodzinna, min. pow. działki 1000, wysokość zab., parter + poddasze, intensywność 0,3, pow. biol. czyn 0,7.

Ponadto ww. studium wskazuje w graniach planu:

- 1) w północnej części obszaru 3 oraz w południowym fragmencie obszaru 4 – chronione kompleksy użytków zielonych i ciągów dolinnych oznaczone symbolem D R1. Symbol ten, zgodnie z tekstem ww. studium, oznacza: tereny użytków rolnych – bez zabudowy,
- 2) w obszarze 1 – teren zabudowy systemu infrastruktury technicznej.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej jego sporządzenie, kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów* i nie naruszają jej ustaleń.

Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych

Alternatywą do rozwiązań zawartych w sporządzonym dokumencie jest pozostawienie stanu istniejącego, czyli dopuszczenie dalszego zagospodarowania terenu na podstawie ww. obowiązujących planów.

W stosunku do rozwiązań wskazanych w analizowanym planie nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych. Przeznaczenia terenów oraz kluczowe wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenów zostały szczegółowo określone w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów* i w związku z czym nie podlegają modyfikacji.

Informacja o zakresie uwzględnionych ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

W wyniku przeprowadzonych analiz i ocen stwierdza się, że projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego obszaru planu nie wpłynie znacząco na pogorszenie stanu środowiska. Nie prognozuje się przekroczeń określonych prawem standardów jakości środowiska. Nie stwierdza się też transgranicznych oddziaływań ustaleń planu. W wyniku przeprowadzonych analiz i ocen stwierdza się, że zaprojektowane w planie funkcje będą miały w przewadze będą miały w przewadze wpływ neutralny bądź pozytywny. Nie przewiduje się oddziaływań znacząco negatywnych tj. powodujących zasadniczą zmianę określonych parametrów jakości środowiska, zagrożenia dla liczebności i bioróżnorodności gatunków, istotnych bariery dla migracji, zagrożenia dla obszarów przyrodniczo cennych, w tym dla celu i przedmiotu ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralności tego obszaru. Plan nie znajduje się w obszarze Natura 2000. Powyższe stwierdzenia są uwarunkowane wypełnieniem wszystkich nakazów i zakazów planu. Efektywne i pełne wdrożenie ustaleń planu powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi, przyszłymi zmianami w środowisku przyrodniczym, a celem uzyskania pewności, że projektowane funkcje nie oddziałują negatywnie na środowisko jest ustalenie obowiązku monitoringu.

Prognoza ujawniła, że w planie uwzględnione zostały cele i zasady ochrony środowiska szczebla krajowego i międzynarodowego (w tym wspólnotowego) i nie wykazała drastycznych sprzeczności wynikających z unormowań prawnych wymagających radykalnych zmian projektu dokumentu. Zapisy planu są poprawne w odniesieniu do obowiązków z zakresu ochrony środowiska, gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza, ochrony przed hałasem, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrony przyrody.

Podstawowymi środkami minimalizującymi negatywne oddziaływanie planu są jego ustalenia ochronne. W zakresie ochrony środowiska plan ustala:

- a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - zagospodarowania terenu i realizacji przedsięwzięć w zakresie zgodnym z przeznaczeniem poszczególnych terenów;
- c) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
- d) nakaz zachowania drzew na terenach ozn. sym. 1-MN/U1 oraz 1-IT1,
- e) ochronę wód poprzez ściśle określone zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych,
- f) ochronę przed hałasem poprzez
 - obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - o dla terenów oznaczonych symbolami MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - o dla terenów oznaczonych symbolami MN/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- dla terenu oznaczonego symbolem RM dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenu zabudowy zagrodowej,
- obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- g) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- h) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- i) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:
 - minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na wysokim poziomie,
 - maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalnej wysokości zabudowy,
 - maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych,
 - zasady realizacji dachów i elewacji,
- j) zasady obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania,
- k) zasady lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej,
- l) zasady gospodarki odpadami.

Generalnie celem minimalizowania uciążliwości funkcji wyznaczonych w sporządzonym planie należy stosować przy ich realizacji najnowsze dostępne technologie oraz wysokiej jakości urządzenia i materiały. Celem uzyskania pewności, że funkcja nie oddziałuje negatywnie na środowisko jest ustalenie obowiązku monitoringu.

Ewentualne negatywne oddziaływanie (których wykrycie na etapie prognozy nie było możliwe) nowo wprowadzonych czy też zintensyfikowanych funkcji na poszczególne komponenty środowiska można będzie ograniczyć poprzez wprowadzenie następujących działań:

- a) ograniczających uciążliwości hałasowe:
 - ograniczanie prowadzenia prac realizacyjnych do pory dziennej optymalizację czasu pracy, tak by ograniczyć liczbę przejazdów ciężkich, samochodów i maszyn,
 - stosowanie wysokiej jakości urządzeń i materiałów ograniczających hałas,
 - realizację zieleni izolacyjnej o rozbudowanej strukturze pionowej (preferowanie nasadzenia gatunków o największych zdolnościach tłumienia hałasu jak klon jawor czy lipa drobnolistna,
 - zabezpieczenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, przed hałasem i drganiami do parametrów izolacyjności akustycznej poprzez: wymianę stolarki okiennej, stosowanie materiałów budowlanych zapewniających właściwą izolacyjność przegród zewnętrznych czy racjonalne usytuowanie budynku oraz rozmieszczenie poszczególnych pomieszczeń mieszkalnych,
- b) stosowanie urządzeń proekologicznych i dbałości o utrzymanie ich sprawności i właściwego funkcjonowania,
- c) maskowanie zielenią elementów dysharmonijnych lub ich usuwanie,

- d) odtworzenie czystego przedpola ekspozycyjnego, estetycznego tła przy pomocy działań porządkujących,
- e) stosowanie sprawnych technicznie maszyn i środków transportu podczas etapu budowy,
- f) zabezpieczenie (uszczelnienie) terenów zapleczy budowy,
- g) chronienie teren przed zanieczyszczeniami substancjami ropopochodnymi i smarami używanymi w urządzeniach mechanicznych i pojazdach, poprzez zastosowanie mas bitumicznych oraz innych (właściwych) materiałów budowlanych,
- h) wyposażanie systemów odprowadzania wód opadowych w osadniki, piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych,

Podsumowując, w prognozie oddziaływania na środowisko wykazano, że efektywne i pełne wdrożenie ustaleń planu powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi, przyszłymi zmianami w środowisku przyrodniczym.

Informacja o sposobie uwzględnienia opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego

Zgodnie z art. 53 ww. ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Łochowa wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie zakresu prognozy do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (RDOŚ) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Węgrowie (PPIS). RDOŚ uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem z dnia 14.12.2019 roku, znak: WOOS-III.411.330.2019.MM. Zgodnie z art. 54 ust. 1 ww. ustawy Burmistrz Łochowa skierował wnioski do powyższych organów o wydanie stosownych opinii/uzgodnień w sprawie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

RDOŚ zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (pismo znak WOOS-III.410.397.2020.JD z dnia 27 lipca 2020 roku) z uwagą, która została uwzględniona [niespójność w zapisach: §9 oraz ustalenia szczegółowe dotyczące terenów oznaczonych symbolami R i IT (§ 15, 22 i 25) odwołują się do § 5 pkt 5, w którym nie ma ustaleń dotyczących terenów R i IT]. Ponadto RDOŚ uzgodnił projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pismem z dnia 14 lipca 2020 r., znak: WSTS.610.11.2020.KO.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Węgrowie zaopiniował pozytywnie bez uwag projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (pismo znak: ZNS.4801.1.2020.1 z dnia 6 lipca 2020 roku).

Informacja o sposobie uwzględnienia uwag i wniosków wynikających z udziału społeczeństwa

Procedura sporządzania projektu planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa, składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień właściwych organów został wyłożony do publicznego wglądu. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 03.02.2021 r. do 26.02.2021 roku, a w dniu 17.02.2021 roku została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu/obwieszczeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 15.03.2021 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono 1 uwagę, która nie została uwzględniona. Uwaga dotyczy przekształcenia całej działki ewid. nr 284 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotowa działka jest położona w ramach „obszaru 2” i w liniach rozgraniczających terenów: 2-KDL1, 2-MN1, 2-RM1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów wskazuje na przedmiotowej działce następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- DMn - rodzaj zabudowy: zabudowa jednorodzinna,
- DMr - rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa.

Wskazane w planie przeznaczenia terenu stanowią kontynuację wytycznych ww. studium i są z nim niesprzeczne. Ustalenie dla całej działki przeznaczenia terenu jako teren zabudowy jednorodzinnej byłoby sprzeczne ze ww. studium. W związku z czym uwaga nie została uwzględniona.

Informacja o transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Planowanie przestrzenne jest procesem cyklicznym, który ma za zadanie bieżącą analizę potrzeb inwestycyjnych, stanu zagospodarowania oraz uwarunkowań przyrodniczych. Dlatego też, Gmina Łochów powinna monitorować skutki realizacji ustaleń projektu planu w kontekście ich oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska, zdrowie i życie ludzi, zarówno w obszarze samej miejscowości, jak i jej najbliższego sąsiedztwa. W ramach przeprowadzanej analizy dopuszcza się wykorzystanie danych z państwowego monitoringu środowiska. Jednakże należy mieć na uwadze, iż dane użyte do przedmiotowej oceny powinny odnosić się do terenu poddanego analizie. W przypadku braku takich informacji należy składać indywidualne zamówienia na dane niezbędne do przeprowadzenia przedmiotowej analizy.

Jak mówi art. 32 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (w tym skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu), co najmniej raz w czasie kadencji.

Mając na uwadze powyższe, uznaje się za zasadne przeprowadzenie w ramach ww. analizy również badania dotyczącego wpływu ustaleń projektu planu na środowisko, w tym zmian zachodzących w jakości monitorowanych poszczególnych komponentów środowiska.

Przy sporządzaniu analizy skutków realizacji planu należy podjąć działania polegające na:

- 1) monitoringu poziomu hałasu, zwłaszcza w rejonie dróg publicznych klasy lokalnej,
- 2) monitoringu stanu jakości wód oraz gleb, zwłaszcza w rejonie dróg publicznych klasy lokalnej,
- 3) monitoringu stanu powietrza, szczególnie w rejonie dróg publicznych klasy lokalnej oraz w okresie sezonu grzewczego w obrębie skupisk zabudowy.

Prowadzenie wyżej opisanego monitoringu należy realizować corocznie lub w przypadku stwierdzenia braku konieczności przeprowadzania takiej analizy przez Burmistrza, minimum raz w czasie trwania jego kadencji.