

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU WSI WOLA LUBIANKOWSKA**

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA  
ŚRODOWISKO**

**Autor opracowania  
mgr Dorota Sowa**

**Łódź, styczeń 2014 r.  
Poprawki maj 2014 r.**

## **SPIS TREŚCI:**

1.	INFORMACJE OGÓLNE.....	3
1.1	Uwagi wstępne .....	3
1.2	Przedmiot i cel opracowania.....	3
1.3	Określenie zasięgu terenu objętego prognozą.....	4
1.4	Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy .....	4
1.5	Podstawy prawne i materiały wyjściowe .....	5
1.6	Powiązania z innymi dokumentami .....	6
2.	STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena .....	10
2.1	Charakterystyka istniejącego stanu środowiska.....	10
2.2	Charakterystyka istniejącego stanu zagospodarowania .....	15
2.3	Potencjalne dalsze zmiany środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.....	16
3.	ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA.....	16
4.	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na środowisko i zabytki .....	17
4.1	Cele ochrony środowiska .....	17
4.2	Cele ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.....	18
4.3	Opis projektowanego zagospodarowania .....	19
4.4	Ocena rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych projektu mpzp.....	22
4.5	Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w projekcie mpzp wynikających z potrzeb ochrony środowiska.....	24
4.6	Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko, na cele i przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000 oraz zdrowie ludzi .....	25
4.7	Możliwość ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko.....	31
4.8	Rozwiązania alternatywne dla projektu planu.....	32
4.9	Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu.....	33
4.10	Transgraniczne oddziaływanie na środowisko .....	34
4.11	Streszczenie w języku niespecjalistycznym .....	34

### **Spis rysunków**

- Rysunek nr 1 – Prognoza oddziaływania na środowisko (skala 1:1 000)

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

### 1.1 Uwagi wstępne

Opracowanie Prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno dla obszaru wsi Wola Lubiankowska jest realizacją obowiązku określonego w 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* (tekst jedn. Dz. U. z 2013, poz. 1235 z późn. zm.).

"Prognoza" nie posiada mocy prawnej i nie stanowi przedmiotu uchwały Rady Gminy. Jest dokumentem towarzyszącym, bez którego plan nie może być uchwalony. Stanowi element postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzanego przez Wójta Gminy.

Zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w niniejszej prognozie uwzględnia wymagania określone w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 wyżej wymienionej ustawy oraz został uzgodniony z właściwymi organami:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zgierzu pismem z dnia 23 sierpnia 2013 r., znak: PSSE-Z-ZNS-441/40/306/2013;
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 28 sierpnia 2013 r., znak: WOOŚ.411.149.2013.KD.17.

### 1.2 Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) na środowisko terenu objętego uchwałą, jak również terenów pozostających w najbliższym jego sąsiedztwie.

Treść prognozy została opracowana w dostosowaniu do wymagań zawartych w obowiązujących przepisach, tj. w 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* (tekst jedn. Dz. U. z 2013, poz. 1235 z późn. zm.) oraz do wymagań ww. organów.

Głównym celem prognozy jest zaprezentowanie zagrożeń dla środowiska, wartości kulturowych i zdrowia ludzi, jakie mogą wynikać z realizacji ustaleń projektu mpzp oraz wskazanie metod zmniejszenia potencjalnych uciążliwości. Jej celem jest również określenie obecnego stanu środowiska na tym terenie wraz z terenami sąsiadującymi.

Ocenę przewidywanych skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu i rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych odniesiono do istniejącego stanu środowiska, jego warunków i predyspozycji użytkowych rozpoznanych w najbardziej aktualnym opracowaniu ekofizjograficznym.

### 1.3 Określenie zasięgu terenu objętego prognozą

Obszar objęty opracowaniem obejmuje fragment gminy Głowno we wsi Wola Lubiankowska położony w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej nr 120051E (po jej południowej stronie) i obejmuje powierzchnię ca 3,8 ha. Granice obszaru wyznaczają:

- ✓ od północny - południowa linia rozgraniczająca drogi publicznej klasy D (wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym Gminy Głowno – uchwała Nr XXVI/73/04 Rady Gminy Głowno z dnia 28 października 2004 r.);
- ✓ od wschodu – wschodnia granica działki o nr ewid. 218;
- ✓ od południa – w odległości 60 m od południowej linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy D (wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym Gminy Głowno);
- ✓ od zachodu – zachodnia granica działki o nr ewid. 194.

Decyzja o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Nr XXXV/171/13 Rady Gminy Głowno z dnia 23 maja 2013 roku. Granice planu wyznaczone zostały graficznie na rysunku planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały.

### 1.4 Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Wykorzystano dostępne materiały kartograficzne, opracowania dotyczące środowiska naturalnego i kulturowego oraz dokumenty planistyczne dotyczące obszaru objętego opracowaniem oraz jego otoczenia. Zebrane informacje posłużyły do nakreślenia obrazu funkcjonowania obszaru w chwili obecnej (rozpoznanie stanu środowiska) i porównania go ze stanem przewidywanym, jako skutek realizacji przeanalizowanych ustaleń projektu planu.

Prognoza jest oceną oddziaływania na środowisko rozwiązań projektu planu dla obszaru wsi Wola Lubiankowska oraz w przypadku niekorzystnych zmian propozycją ich modyfikacji w celu zminimalizowania niekorzystnego wpływu na środowisko. Osiągane jest to poprzez:

1. ocenę skutku, czyli wynikowego stanu komponentów środowiska, powstałego na skutek przemian w jego funkcjonowaniu, spowodowanych realizacją ustaleń projektu planu
2. sformułowanie propozycji zmian lub alternatywnej wersji ustaleń, określających osiągnięcie możliwie korzystnego stanu środowiska w warunkach projektowanego przestrzennego zagospodarowania obszaru.

Przeprowadzona analiza oparta jest na założeniach, że stanem odniesienia dla prognozy są:

- istniejący stan środowiska przyrodniczego i zagospodarowania terenu, określony w opracowaniu ekofizjograficznym,
- uwarunkowania wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno,
- uwarunkowania wynikające z ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Wola Lubiankowska.

W dokumencie Prognozy oddziaływania na środowisko zastosowano metodę opisową oraz graficzną, co skutkowało przedstawieniem części tekstowej opracowania (treść prognozy) oraz części graficznej, na którą składa się rysunek prognozy wykonany na rysunku planu.

## 1.5 Podstawy prawne i materiały wyjściowe

### Podstawy prawne:

- *zagospodarowanie przestrzenne, prawo budowlane:*
  - ✓ ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. 2012, poz. 647 z późn. zm.);
  - ✓ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. 2003 Nr 164, poz. 1587);
  - ✓ ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *prawo budowlane* (Dz. U. 2010, Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.);
  - ✓ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. 2002, Nr 75, poz. 690);
  - ✓ ustawa z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (Dz. U. 2013, poz. 260 z późn. zm.);
  - ✓ rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz. U. 1999, Nr 43, poz. 430 z późn. zm.);
  - ✓ ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. 2013, poz. 594 z późn. zm.);
- *ochrona środowiska, ochrona przyrody:*
  - ✓ ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *prawo ochrony środowiska* (Dz. U. 2013, poz. 1232 z późn. zm.);
  - ✓ ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2013 r., poz. 627 z późn. zm.);
  - ✓ 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 2013, poz. 1235 z późn. zm.);
  - ✓ rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. 2010, Nr 213, poz. 1397) oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. 2013 r., poz. 817);
- *powierzchnia ziemi:*
  - ✓ ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. 2013 r., poz. 1205 z późn. zm.);
- *odpady:*
  - ✓ ustawa z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz. U. 2012, poz. 391 z późn. zm.);
  - ✓ ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (Dz. U. 2013 r., poz. 21 z późn. zm.);
- *gospodarka wodno-ściekowa:*
  - ✓ ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. *prawo wodne* (Dz. U. 2012 r., poz. 145 z późn. zm.);
- *powietrze, hałas:*
  - ✓ rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. 2014, poz. 112 z późn. zm.).

Materiały wyjściowe, opracowania:

- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno* (zwane dalej Studium...) przyjęte uchwałą Nr XXX/131/12 Rady Gminy Głowno z dnia 28 grudnia 2012 roku opracowana przez Pracownię Planowania Przestrzennego Architekti T. Brzozowska, A. Tomczak Sp. p., Łódź;
- *Opracowanie ekofizjograficzne*, lipiec 2011, opracowane przez Pracownię Planowania Przestrzennego Architekti T. Brzozowska, A. Tomczak Sp. p. – mgr Dorotę Sowę, Łódź;
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno* zatwierdzony uchwałą Nr XXVI/73/04 Rady Gminy Głowno z dnia 28 października 2004 roku (wraz z prognozą);
- *Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Wola Lubiankowska* w granicach określonych uchwałą Nr XXXV/171/13 Rady Gminy Głowno z dnia 23 maja 2013 roku opracowywany przez Pracownię Planowania Przestrzennego Teresa Brzozowska, Łódź.

## 1.6 Powiązania z innymi dokumentami

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno* ze względu na zróżnicowanie strukturalne i funkcjonalne wyznaczyło na terenie gminy strefy przestrzenne, dla których przyjęto odmienne założenia dla realizacji polityki przestrzennej i kierunków rozwoju. Poszczególne strefy zostały podzielone na tereny, dla których ustalono kierunki zmian funkcjonalno – przestrzennych w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Obszar stanowiący przedmiot opracowania położony jest w strefie zainwestowania i stanowi teren zabudowy mieszkaniowej MN. Podstawową funkcją wyznaczoną w Studium... dla obszaru badań jest zabudowa mieszkaniowa, która zgodne ze Studium... może być realizowana poprzez zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, rezydencjonalną, zagrodową i wielorodzinną (domy mieszkalne do 4 mieszkań). Analizowany obszar został w całości przeznaczony pod funkcję mieszkaniową<sup>1</sup>. Lokalizacja nowej zabudowy powinna być dostosowana do uciążliwości szlaków komunikacyjnych.

Zgodnie z ustaleniami Studium.... tereny pod nową zabudowę, w tym teren niniejszego opracowania, powinny być uruchamiane w sposób planowy i racjonalny, na podstawie planów miejscowych i w opóźnieniu do realizacji urządzeń infrastruktury technicznej. Sposób zagospodarowania i stopień zainwestowania nie mogą tworzyć kolizji przestrzennych z istniejącym zagospodarowaniem oraz z ekosystemem gminy.

Studium akcentuje, iż przestrzenny i gospodarczy rozwój gminy powinien następować w sposób zrównoważony z dużym poszanowaniem zasobów i stanu środowiska. Głównym kierunkiem działań jest potrzeba zachowania wysokiej jakości środowiska przyrodniczego gminy, podejmowania działań nie pogarszających jego stanu oraz zapobiegania występowania negatywnego wpływu na środowisko.

Studium... wskazuje na terenie gminy Głowno, a zatem i w granicach opracowania, na konieczność przestrzegania zasad ochrony poszczególnych elementów środowiska: powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, powierzchni ziemi i gleb, surowców mineralnych określonych

---

<sup>1</sup> Należy jednak podkreślić, iż określone funkcje rozwoju wskazują na dominujący sposób użytkowania terenów, co oznacza, że istnieje możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie zmieniających charakteru zagospodarowania, warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

w tym dokumencie, a także wskazuje na ochronę przed hałasem i promieniowaniem elektroenergetycznym niejonizującym oraz na konieczność ochrony przyrody i krajobrazu przy nowych sposobach użytkowania. Ważniejsze wytyczne Studium... do uwzględnienia przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego to:

- ograniczanie „niskiej emisji” poprzez wprowadzanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi (np. gaz przewodowy, olej opałowy lekki, energia elektryczna) spalanych w urządzeniach grzewczych o wysokim stopniu sprawności;
- preferencje dla szerszego wykorzystywania odnawialnych źródeł energii;
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uciążliwości wynikających z ruchu komunikacyjnego na drogach o wyższych klasach technicznych i zapewnienie odpowiedniej odległości dla nowej zabudowy;
- wprowadzenie wzdłuż najruchliwszych tras komunikacyjnych zieleni izolacyjnej wyłumiającej hałas i blokującej rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń gazowych i pyłowych (szerokość i skład gatunkowy pasów zieleni powinien być dostosowany do intensywności zanieczyszczeń);
- modernizacja sieci i urządzeń wodnych w celu osiągnięcia wymaganych standardów jakościowych wody pitnej;
- rozbudowa sieci wodociągowej równomiernie do stanu rozwoju przestrzennego i podejmowania nowych działań inwestycyjnych;
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód;
- ze względu na położenie znacznej części obszaru gminy w obrębie zasobów wodnych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) Nr 402 „Stryków”, Nr 403 „Brzeziny – Lipce Reymontowskie”, Nr 404 „Koluszki – Tomaszów”, Nr 226 „Krośniewice – Kutno”:
  - ✓ zalecenie wysokiego reżimu sanitarnego w obrębie obszaru wysokiej ochrony (OWO) zasobów wodnych zbiornika Nr 403,
  - ✓ ochrona przed ilościową i jakościową degradacją zasobów wodnych zbiorników,
  - ✓ zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne,
  - ✓ priorytet realizacji kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych do urbanizacji,
  - ✓ kontrola gospodarki ściekowej prowadzonej w gospodarstwach nie podłączonych docelowo do kanalizacji sanitarnej,
  - ✓ dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych,
  - ✓ budowa i eksploatacja urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków bytowych i przemysłowych wykluczających ich przenikanie do gruntu na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- prowadzenie działań ze szczególnym uwzględnieniem istniejących terenów zmeliorowanych – m.in. przebudowa urządzeń melioracyjnych kolidujących z projektowaną zabudową w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenazowych z pozostałego terenu, na którym funkcjonują urządzenia melioracyjne;
- ochrona gleb wykształconych na podglebiu mineralnym wysokiej II – III klasy bonitacyjnej;
- promocja rolnictwa ekologicznego i propagowanie wśród rolników Kodeksu Dobrej Polityki Rolniczej;
- stopniowe zmniejszanie ilości stosowanych nawozów i środków ochrony roślin;



- uporządkowanie istniejących konfliktów przestrzennych pomiędzy zabudową mieszkaniową a liniami średniego i wysokiego napięcia.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Ustalenia przyjęte w tym dokumencie są jednak wiążące dla organów przy sporządzaniu planów miejscowych. Wymagane jest, aby nie naruszały one ustalonego w Studium... przeznaczenia terenów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny ze Studium... wtedy, gdy wypełnia określone nakazy i zakazy lub je uszczegóławia. Dlatego dla omawianego terenu przyjęto ustalenia zgodne ze Studium....

Dla analizowanego obszaru obowiązuje plan miejscowy, jest to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXVI/73/04 z dnia 28 października 2004 r. opracowany dla terenu całej gminy, ale potrzeby inwestycyjne wymagają zmian w zapisach w/w planu.

„Opracowanie ekofizjograficzne” wykonane dla gminy Głowno zawiera charakterystykę poszczególnych elementów środowiska uwzględniając ich wzajemne powiązania, w tym z otoczeniem. Przedstawia istniejące i projektowane obszary cenne przyrodniczo prawnie chronione. Określa obecny stan środowiska i uwydatnia główne jego źródła uciążliwości i zagrożeń oraz możliwości ograniczania. Ocenia odporność środowiska na degradację i jego zdolności do regeneracji oraz stan ochrony i użytkowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Analizuje zgodność dotychczasowego sposobu zagospodarowania z uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz ocenę i prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku.

Opracowanie to określa przyrodnicze uwarunkowania dla kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej. Definiuje ograniczenia dla rozwoju różnych funkcji użytkowych, w tym wynikające z potrzeby ochrony zasobów środowiska lub możliwości uciążliwości i zagrożeń dla środowiska. Dokonuje oceny warunków geologiczno-inżynierskich w obrębie miasta i gminy.

Jako podsumowanie zawiera wytyczne dla opracowywanych studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W celu ochrony i zachowania prawidłowego funkcjonowania środowiska przyszłe opracowania planistyczne powinny uwzględniać wrażliwości środowiska i potrzeby zabezpieczenia jego stanu. Ich realizacja będzie znaczącym krokiem gminy w zakresie realizacji polityki zrównoważonego rozwoju w zakresie gospodarki przestrzennej. Ustalenia Studium... oraz przyszłych projektów MPZP powinny być kompromisem łączącym ochronę poszczególnych wartości środowiskowo-przyrodniczych wraz z możliwościami zapewniającymi lokalny rozwój gospodarczy.

W „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno”, zatwierdzonym uchwałą Nr XXVI/73/04 Rady Gminy Głowno z dnia 28 października 2004 roku, określono ogólne ustalenia z zakresu ochrony środowiska, w tym:

- zakaz:
  - ✓ realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - ✓ emisji do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
  - ✓ lokalizowania obiektów kubaturowych na terenach nie posiadających zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego;
  - ✓ prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki



- lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny;
- ✓ wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.
- wyznaczono tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których przyjęto klasyfikację zgodnie z przepisami odrębnym;
- obowiązek:
  - ✓ ogrzewania budynków ze źródeł ekologicznie czystych;
  - ✓ zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek: istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- ustalono ochronę terenów rolnych.

Dla ochrony terenów zmeliorowanych ustala obowiązek dokonania przed realizacją zabudowy odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń. Na terenach niezainwestowanych urządzenia melioracji wodnych podlegają ochronie. Powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.

Ustalono liczne ustalenia mające na celu ochronę dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury i krajobrazu kulturowego.

Określono przeznaczenie poszczególnych terenów oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania. Wyznaczono zasady obsługi w zakresie układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej.

Analizowany teren został wyłączony z możliwości urbanizacyjnych. Został przeznaczony pod funkcje rolnicze, w obrębie których obowiązuje zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych nie związanych z produkcją rolną i zabudową rolną.

W projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Wola Lubiankowska w ramach obszaru objętego opracowaniem ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego a także dziedzictwa kulturowego. Kształtuje on również zasady ładu przestrzennego.

Wprowadzono w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zaś lokalizowane obiekty i urządzenia nie mogą powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

Aby zapewnić odpowiednie warunki życia obecnym i przyszłym użytkownikom terenów zabudowanych, projekt planu ustanowił ochronę akustyczną dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz przyjął dla nich klasyfikację akustyczną w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

Dla ochrony warunków gruntowych i wodnych projekt planu zakazuje na całym obszarze wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki.

Dla każdego terenu przeznaczonego pod zabudowę wprowadza obowiązek zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków projekt planu ustanowił konserwatorską strefę ochrony archeologicznej obejmującą wschodnią część obszaru opracowania.

Projekt planu określił zasady ochrony i zagospodarowania istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUW tj. drenażu. Przebudowa lub likwidacja drenażu rolnego możliwa jest pod warunkiem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych.

Dla terenów, w obrębie których może być lokalizowana zabudowa projekt planu ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym m.in. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, gabaryty obiektów, linie zabudowy.

Wyznacza zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

## **2. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena**

### **2.1 Charakterystyka istniejącego stanu środowiska**

#### **Rzeźba**

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego (1998) gmina Głowno położona jest w obrębie mezoregionu Równina Łowicko-Błońska należących do makroregionu Nizina Środkowomazowiecka, podprowincji (regionu) Nizin Środkowopolskich, prowincji – Niz Środkowoeuropejski. Na tle krain wyznaczonych przez Dylikową (1973) gmina Głowno leży na Wyżynie Łódzkiej będącej częścią Krainy Wielkich Dolin, na pograniczu Wysoczyzny Skierniewickiej i Niecki Łęczyckiej.

Gmina Głowno położona jest na północnym przedpolu wysoczyzny rozciągającej się za jej południowymi granicami. W jej ukształtowaniu można wyróżnić dwa poziomy erozyjno-denudacyjne tzw. strefy krawędziowej Wyżyny Łódzkiej<sup>2</sup>, które tworzą dwa różne krajobrazy:

- ✓ poziom IV – katarzynowski – stanowi on ostatni stopień krawędziowy między wysoczyzną a równiną; teren wyniesiony jest od 160,0 do 135,0 m n.p.m.; powierzchnia ma charakter lekko falisty z lokalnymi, mało wyraźnymi wniesieniami; generalnie opada ku północy – południowe i południowo-wschodnie krańce gminy (na wschód od Głowna (analizowany obszar) oraz w widłach rzek Strugi Domaradzkiej i Mrogi na pograniczu z miastem);
- ✓ poziom V – równina Woli Mąkolskiej - stanowi ona stosunkowo płaską, słabo urozmaiconą równinę opadającą lekko i równomiernie ku północy, wysokości w pobliżu południowej granicy płaszczyzny wynoszą 150,0 – 137,0 m n.p.m.; poprzecinana licznymi ciekami (rzeki, strumyki, strugi) i siecią rowów melioracyjnych zorientowanymi w kierunku północnym; urozmaicheniem tego poziomu są pola piasków przewianych; charakter morfologiczny oraz charakter utworów powierzchniowych świadczą o odmienności tego poziomu od poziomów poprzednich – zdecydowana część powierzchni gminy.

---

<sup>2</sup> Strefa krawędziowa Wyżyny Łódzkiej to strefa przejściowa pomiędzy wysoczyzną a terenami równinnymi. Od strefy najwyższych wzniesień teren obniża się w kierunku północnym tworząc pięć płaszczyzn (poziomów) ograniczonych krawędziami: powierzchnia Wyżyny (I), smardzewski (II), strykowski (III), katarzynowski (IV), równina Woli Mąkolskiej (V). Każdy z poziomów ma niezbyt urozmaiconą górną powierzchnię i wyraźny stok nachylony ku północy, przechodzący w powierzchnię kolejnego, niższego poziomu.

Największe wysokości bezwzględne notowane są w części wschodniej gminy (analizowany obszar). Część północną i zachodnią gminy stanowi mało urozmaicona równina poprzecinana licznymi ciekami o przebiegu południkowym.

Morfologia terenu jest ściśle związana z budową geologiczną utworów przypowierzchniowych. W obszarze gminy dominują dwa podstawowe typy rzeźby: doliny i obniżenia dolinne oraz płaty wysoczyznowe pomiędzy nimi. W wyniku procesów denudacyjnych, eluwialno-organicznych, erozyjnych i erozyjno-akumulacyjnych nastąpiło rozczłonkowanie i zróżnicowanie morfologiczne i hipsometryczne powierzchni terenu.

Analizowany obszar położony jest w obrębie wysoczyzny morenowej płaskiej (forma pochodzenia lodowcowego) – powierzchnia o wysokościach względnych do 2 m i , nachylenie do 2°. Obszar badań wyniesiony jest ok. 150 m n.p.m. i obniża się w kierunku południowym.

### **Budowa geologiczna i surowce naturalne**

Podłoże na terenie gminy Głowno stanowi południowe skrzydło Wału Pomorsko-Kujawskiego (zwanego także środkowopolskim) – antyklinorium kujawskie. Podłoże zostało skonsolidowane podczas fałdowań kaledońskich i waryscyjskich (hercyńskich), a pokrywa platformowa zaczęła się rozwijać od górnego permu (cechsztynu) i powstawała przez całą erę mezozoiczną.

Podłoże mezozoiczne gminy Głowno tworzą utwory jury górnej wykształcone jako: wapienie, wapienie margliste, margle, łupki margliste, dolomity, mułowce, z wkładkami oolitów, muszlowców, gipsów i anhydrytów o urozmaiconej powierzchni i miąższości. Strop utworów jest bardzo zróżnicowany i we wschodniej części gminy kształtuje się na wysokości ok. 5 m p.p.t. Utwory kredy dolnej wykształciły się jako łupki margliste i ilaste z wkładkami piaszczystymi.

Utwory trzeciorzędu wykształciły się o zmiennej miąższości i reprezentowane są one przez: plioceńskie iły i piaski, podrzędnie mułki oraz mioceńskie iły (w tym pylaste i piaszczyste), piaski (głównie drobnoziarniste) i mułki miejscami węgliste lub z przerostami węgla brunatnych, oraz węgle brunatne.

Utwory wieku górnójurajskiego, dolnokredowego i trzeciorzędowego stanowią podłoże dla utworów czwartorzędowych, które tworzą trwałą pokrywę na terenie gminy tworzą osady czwartorzędowe. Wykazują one bardzo duże zróżnicowanie zarówno pod względem morfogenetycznym (osady glacialne, peryglacialne, holocenne) jak i pod względem miąższości pokrywy. We wschodniej części gminy (analizowany obszar) miąższość osadów czwartorzędowych kształtuje się w granicach 90-100 m. Na terenie gminy brak jest wychodni osadów starszych.

Utworami odsłaniającymi się na powierzchni analizowanego terenu są gliny zwałowe, posiadające proste i złożone warunki gruntowe.

Na terenie opracowania nie występują udokumentowane zasoby surowców mineralnych.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Gmina Głowno leży w dorzeczu Wisły, w całości zlewni rzeki Bzury. Południowo-wschodnią część gminy odwadnia rzeka Mroga i jej dopływy, m.in. dopływ spod Kolonii Lubianków mający swój przebieg 150-200 m na południe od granic analizowanego obszaru.

Na analizowanym obszarze brak jest naturalnych wód płynących oraz stojących.

Okolo 43% analizowanego obszaru zostało zmeliorowane. Wynika to głównie z faktu niewielkiego nachylenia terenu oraz zalegania w podłożu półprzepuszczalnych i nieprzepuszczalnych gruntów (gliny zwałowe), co znacznie ogranicza odpływ wód. Konsekwencją prac melioracyjnych jest obniżenie się pierwszego poziomu wód gruntowych oraz przesuszenie tych obszarów w okresie letnim.

Gmina Głowno znajduje się w strefie średniej zasobności w wody podziemne. Według regionalizacji hydrogeologicznej B. Paczyńskiego (1995) gmina leży w VIII regionie hydrogeologicznym zwanym „Kutnowskim”, w którego granicach wody podziemne poziomów użytkowych (pierwszy poziom wodonośny) występują w utworach czwartorzędowych i jurajskich, lokalnie w paleogeńsko-neogeńskich (trzeciorzędowych).

W obrębie analizowanego obszaru głębokość występowania pierwszego poziomu wodonośnego kształtuje się na głębokości 10-20 m p.p.t.

Wody podziemne obszaru gminy Głowno mające znaczenie użytkowe ściśle wiążą się z utworami wieku trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

Wody poziomu trzeciorzędowego występują w piaskach miocénskich na głębokości 40-50 m p.p.t. Poziom ten był eksploatowany przez ujęcie w Ziewanicach dla potrzeb wodociągu wiejskiego. Obecnie ujęcie to jest nieczynne.

Wody poziomu czwartorzędowego stanowią główny użytkowy poziom wodonośny gminy. Wyszczególnić można dwie podstawowe warstwy wodonośne:

- ✓ I warstwa wodonośna – wody związane z piaskami i żwirami wodnolodowcowymi znajdującymi się pod pierwszymi glinami zwałowymi na głębokości 3-10 m p.p.t.. Lokalnie napięte zwierciadło wody;
- ✓ II warstwa wodonośna – występuje w osadach fluwioglacjalnych i rzecznych pod gliną na głębokości 20-90 m p.p.t. Napięte zwierciadło wody (wznios od 25 do 40 m).

Czwartorzędowy poziom wodonośny, z którego zaopatrywane są wszystkie wodociągi wiejskie, niektóre obiekty usługowe i produkcyjne, gospodarstwa niezwodociągowane i rolnictwo cechuje duża wydajność i generalnie dobra jakość.

Górnojurajski poziom wodonośny facji wapienno-marglistej na terenie gminy Głowno odgrywa rolę podrzędną ze względu na dużą głębokość występowania oraz dobrze zawodnione nadległe osady czwartorzędowe bądź czwartorzędowo – trzeciorzędowe.

Znacząca część obszaru gminy Głowno znajduje się w obrębie czterech Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), wyznaczonych w 1990 r. (Kleczkowski, 1990):

- ✓ nr 402 Zbiornik Stryków – górnojurajski – szczelinowo-krasowy – obejmuje zachodnią, południowo-zachodnią i centralną część gminy;
- ✓ nr 403 – Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie czwartorzędowy, porowy; obejmuje wschodnią i północno-wschodnią część gminy; zasoby tego zbiornika w granicach gminy Głowno zostały objęte wysoką ochroną (OWO);
- ✓ nr 404 – Zbiornik Koluszki-Tomaszów Mazowiecki – górnojurajski – szczelinowo-krasowy – obejmuje swym zasięgiem wschodni skraj gminy;
- ✓ nr 226 – Zbiornik Krośniewice-Kutno – górnojurajski – szczelinowo-krasowy – obejmuje swym zasięgiem północno- wschodni skraj gminy.

Analizowany obszar położony jest w granicach zbiornika nr 403 i 404, w zasięgu wyznaczonego obszaru wysokiej ochrony (OWO).

## Gleby

Konsekwencją rzeźby, budowy geologicznej i stosunków wodnych jest wytworzenie się określonych typów gleb. O charakterze pokrywy glebowej w znacznym stopniu decydują utwory powierzchniowe. Skałą macierzystą są osady plejstoceńskie w postaci glin zwałowych.

Przydatność rolniczą gleb określają klasy bonitacyjne, które na analizowanym obszarze wykazują bardzo duże zróżnicowanie. W granicach obszaru badań występują bowiem gleby następujących klas: IIIb, IVa, IVb, V i VI, przy czym największą powierzchnię zajmują gleby klasy IVa i IVb. Gleby najżyźniejsze – IIIb klasy bonitacyjnej zalegają w zachodniej części analizowanego obszaru. Na wschodnich krańcach występują gleby słabe i bardzo słabe.

Należy podkreślić, iż zgodnie z prawem polskim<sup>3</sup> gleby IIIb klasy bonitacyjnej są prawnie chronione przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze.

Dotychczas pokrywa glebowa całego analizowanego terenu nie została przeznaczona na cele nierolnicze (pod tereny zainwestowane).

## Klimat

W wyniku podziału Polski według A. Wosia (1996) na regiony klimatyczne w świetle frekwencji dni z różnymi typami pogody gmina Głowno leży w granicach regionu XVII, tj. regionu środkowopolskiego. Charakteryzuje się on większą liczbą dni z pogodą bardzo ciepłą oraz dni dość mroźnych z dużym zachmurzeniem i opadem.

Gmina Głowno charakteryzuje się krótką i dość chłodną wiosną, długim latem oraz długą i chłodną zimą. Główne cechy klimatu gminy Głowno:

- ✓ przewaga równoleżnikowej cyrkulacji mas powietrza z preferencją wilgotnych mas polarno-morskich, napływających w przewodzie z sektora zachodniego;
- ✓ przewaga wiatrów z sektora zachodniego; przeważają wiatry słabe, maksymalne prędkości występują zimą i wiosną, zaś latem występują cisze;
- ✓ średnia roczna suma opadów waha się w granicach 500 - 540mm i jest niższa niż w strefie krawędziowej Wzniesień Łódzkich;
- ✓ największe, miesięczne sumy opadów przypadają na miesiące ciepłej pory roku, a najniższe na miesiące zimowe, w okresie czerwiec-sierpień występuje największa częstotliwość opadów nawalnych;
- ✓ pokrywa śnieżna utrzymuje się średnio przez okres 1,5 miesiąca w ciągu roku;
- ✓ średnie roczne zachmurzenie sięga ok. 5,0 stopnia pokrycia nieba, z czego maksimum występuje w zimie, a minimum w sierpniu i wrześniu;
- ✓ wilgotność względna osiąga wartość średnio 80%;
- ✓ parowanie z wolnej powierzchni wodnej przekracza średniorocznie wartość 550 mm/rok, natomiast parowanie terenowe kształtuje się na poziomie 400-420 mm/rok;
- ✓ średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8,2°C, z czego maksymalną temperaturę notuje się w lipcu, a minimalna w styczniu;
- ✓ roczna amplituda temperatur wynosi 19,8 °C;
- ✓ liczba dni mroźnych waha się w granicach 30-40 dni, a liczba dni z przymrozkami od 90 do 100 dni;

---

<sup>3</sup> ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2013 r., poz. 1205 z późn. zm.)



✓ długość okresu wegetacyjnego wynosi ok. 210-220 dni.

Ogólne cechy przedstawionego wyżej klimatu gminy Głowno ulegają zróżnicowaniu na tzw. topoklimaty w zależności od lokalnych warunków, tj. rzeźba terenu, rodzaj i pokrycie podłoża, głębokość zalegania wód gruntowych, zabudowa, rodzaj zagospodarowania przestrzeni. Największy wpływ ww. czynników jest zauważalny w dniach o pogodzie wyżowej – zwłaszcza bezchmurnej i bezwietrznej (w czasie dni pochmurnych oddziaływanie to prawie nie występuje).

Analizowany teren cechują przeciętne warunki topoklimatyczne. Charakteryzują się on dobrymi i przeciętnymi warunkami termicznymi i wilgotnościowymi oraz bardzo dobrymi warunkami przewietrzania terenu. Są to obszary predestynowane do upraw rolniczych, sadowniczych i warzywnych oraz dla zabudowy mieszkaniowej.

### **Szata roślinna i świat zwierząt**

Przez teren gminy Głowno przebiega dolina Mrogi, granica geobotaniczna podziału W. Szafera (1977) pomiędzy Poddziałem Pasa Wyżyn Środkowych (dokładniej Krainą Północnych Wysoczyzn Brzeźnych, będącej jego częścią), a Poddziałem Pasa Wielkich Dolin (dokładniej jego częścią – Krainą Mazowiecką).

Generalny, morfologiczny podział gminy i uwarunkowania przyrodnicze odzwierciedlają intensywność pokrycia terenu szatą roślinną, zwłaszcza zielenią wysoką, jak również jej charakter. W obszarze gminy szata roślinna jest zróżnicowana pod względem jakości, intensywności i rangi.

W związku z historycznie i przyrodniczo uwarunkowanym rozwojem rolnictwa, a w dalszej kolejności osadnictwa pierwotna roślinność gminy uległa znaczącej zmianie. Miejsce lasów zajęły pola uprawne, zabudowa oraz tereny komunikacyjne. Stan przeobrażenia szaty roślinnej gminy obrazuje struktura użytkowania ziemi.

Cały analizowany obszar jest nadal aktywny biologicznie. Jest on użytkowany rolniczo w postaci pól uprawnych, użytków zielonych oraz sadów. Zatem reprezentantem szaty roślinnej jest przede wszystkim zieleń niska – zieleń antropogenna charakterystyczna dla terenów rolniczych. W części wschodniej występują sady. Zieleń wysoką reprezentuje zieleń śródpolna głównie w postaci pojedynczych drzew w zachodniej i centralnej części. Jedynie na działce o nr ewid. 342 tworzą one większą grupę.

Niemal na całym omawianym obszarze grupą wykazującą silną ekspansję są rośliny synantropijne tj. związane działalnością człowieka (np. z uprawami rolnymi, ogrodami, starym osadnictwem, szlakami komunikacyjnymi, śmietnikami).

Terenom użytkowanym rolniczo towarzyszą zbiorowiska roślin segetalnych. Ich zróżnicowanie jest związane z wilgotnością i żyznością siedlisk oraz ze stopniem intensywności produkcji rolnej.

Roślinność ruderalna, rosnąca w miejscach silnie przekształconych przez człowieka, na glebach bogatych w związki fosforowe i azotowe, towarzyszy osadnictwu wiejskiemu i szlakom komunikacyjnym, miejscom wydeptywanym (ścieżkom). Są to bardzo zróżnicowane zbiorowiska roślinności zielnej, roślin jednorocznych i szczególnie bylin, zmienne pod względem wysokości roślin, zwarcia, pokrycia gleby, tworzenia darni i innych cech. Zbiorowiska takie wypierają roślinność naturalną, co jest zjawiskiem niekorzystnym.

Postępujący proces urbanizacyjny spowoduje jednak zmianę obecnej szaty roślinnej. Nastąpiubożenie i zniszczenie naturalnej flory w wyniku zagospodarowania analizowanego obszaru.



Występowanie zwierząt ściśle związane jest ze zbiorowiskami roślinnymi, w których znajdują pożywienie i schronienie. Na analizowanym terenie występuje fauna siedlisk lądowych, reprezentowana głównie przez drobną faunę (szczególnie gryzonie, powszechnie występujące ptaki i owady) charakterystyczną dla terenów rolniczych, których bogactwo zależy od stopnia mozaikowości terenu oraz intensywności prowadzonej na tych obszarach działalności antropogenicznej.

Najistotniejsze w procesie planowania przestrzennego są warunki budowlane podłoża. Na analizowanym obszarze pod względem budowy geologicznej i gruntów oraz warunków wodnych panują korzystne warunki do posadowienia zabudowy, które polepszają się w miarę obniżania się zwierciadła wody gruntowej. Nierzadko utrudnienia dla budownictwa mogą stanowić wody śródglinowe lub wody naglinowe w strefach płytko zalegających gruntów gliniastych.

Głębokość przemarzania gruntów na obszarze objętym opracowaniem wynosi 1,00 m.

### **Prawne formy ochrony przyrody oraz obszar Natura 2000**

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują żadne prawne formy ochrony przyrody.

Nie jest on również położony na obszarze *NATURA 2000*. Najbliżej analizowanego obszaru – ok. 12,5 km na zachód – położony jest obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Szczypiorniak i Kowaliki PLH100033.

### **Powiązanie ekologiczne**

Obszar objęty projektem planu położony jest na południowo-wschodnich krańcach gminy Głowno. Jego sąsiedztwo, z wyjątkiem północy stanowią tereny otwarte w postaci terenów użytkowanych rolniczo.

Obszar objęty opracowaniem nie ma bezpośrednich powiązań ekologicznych z głównymi strukturami systemu ekologicznego gminy – tj. z siecią dolin rzecznych i wielko powierzchniowych kompleksów leśnych. Pośrednie powiązania mogą zapewniać tereny rolne.

Tereny aktywne przyrodniczo w obrębie analizowanego terenu to użytkowane pola uprawne nie przedstawiające jednak dużej wartości przyrodniczej. W obrębie analizowanego obszaru brak jest odłogowanych pól z postępującą spontanicznie sukcesją wtórną (zadrzewienia).

## **2.2 Charakterystyka istniejącego stanu zagospodarowania**

### **Zagospodarowanie**

Obszar objęty opracowaniem położony jest na południowo-wschodnich krańcach gminy Głowno we wsi Wola Lubiankowska po południowej stronie drogi gminnej nr 120051E. Cechuje go brak zainwestowania. Jest on w 100% nadal aktywny przyrodniczo – pozostaje w rolniczym użytkowaniu.

Jednak zgodnie z zapisami obowiązującego Studium... analizowany obszar został w całości został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Powiązania komunikacyjne obszaru opracowania z terenami zewnętrznymi zapewnia droga gminna nr 120051E stanowiąca bezpośrednie sąsiedztwo od północy.

Analizowany obszar wyposażony jest w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia. Brak jest przewodowej sieci gazowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej. W odległości ok. 100 m od południowych granic analizowanego obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV.

### **Charakterystyka sąsiedztwa**

Bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego obszaru, z wyjątkiem północy, stanowią tereny otwarte w postaci terenów użytkowanych rolniczo. Od strony północnej graniczy bezpośrednio z drogą gminną nr 120051E wzdłuż której zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Dalej na północ za zabudową oraz na nielicznych działkach pomiędzy nią rozciągają się również tereny użytkowane rolniczo.

### **2.3 Potencjalne dalsze zmiany środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu**

Jednym z zadań planów miejscowych jest zaprojektowanie przestrzeni, w której zachowane są walory przyrodnicze i krajobrazowe danego obszaru przy jednoczesnym stworzeniu jak najdogodniejszych warunków bytowania zamieszkującej go ludności. Obecnie teren objęty niniejszą prognozą jest terenem niezainwestowanym i na całej powierzchni użytkowanym przyrodniczo – użytkowanie rolnicze.

W przypadku braku realizacji projektu planu, środowisko nie pozostanie na obecnym poziomie funkcjonowania. W przypadku braku realizacji projektu planu środowisko na analizowanym obszarze poddawane będzie przede wszystkim procesom naturalnym. Istniejący stan środowiska analizowanego terenu nie uległby zmianom w zakresie kubaturowym. Od 2004 r. dla obszaru badań obowiązuje bowiem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XXVI/73/04 Rady Gminy Głowno z dnia 28 października 2004 roku – zgodnie z którym został on wyłączony z możliwości urbanizacyjnych - został przeznaczony pod funkcje rolnicze, w obrębie których obowiązuje zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych nie związanych z produkcją rolną i zabudową rolną.

Zatem zmiany istniejącego stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu polegałyby na wprowadzeniu budynków o funkcji mieszkaniowej, gospodarczej i inwentarsko-gospodarskiej realizowanych w zabudowie zagrodowej.

Ze względu na prywatną własność działki należy się liczyć z dużą presją realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Opracowywany miejscowy plan jest wynikiem potrzeb inwestycyjnych, oraz jest zgodny ze Studium..., które zmienia wyznaczone w uchwale XXVI/73/04 Rady Gminy Głowno z dnia 28 października 2004 roku tereny niebudowlane – tereny rolne w tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

## **3. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA**

Charakter obszaru objętego planem powoduje, że obecnie brak jest zasadniczych problemów w zakresie środowiska. Przedmiotowy teren położony jest na południowo-wschodnich krańcach gminy Głowno i cechuje go brak zainwestowania, co powoduje, że w jego obrębie nie występują żadne obiekty znacząco wpływające na stan środowiska.

Brak zainwestowania przesądza, że nie ma tu źródeł uciążliwości w zakresie zanieczyszczenia powietrza w postaci emisji punktowych, tzw. „niskich emisji” oraz zanieczyszczenia dla wód podziemnych ze strony odprowadzania ścieków w systemach kanalizacji indywidualnej – ścieki na wsi odprowadzane są najczęściej do zbiorników typu szambo.

Mogą mieć jedynie znaczenie zanieczyszczenia napływające z zewnątrz – z terenów sąsiednich. Od strony północnej obecne sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – źródło zanieczyszczeń powietrza, ze względu na spalanie paliw stałych, głównie węgla, na potrzeby grzewcze budynków.

Charakter przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie ulic/dróg gminnych powoduje, że emisje komunikacyjne mają obecnie mały wpływ na stan sanitarny powietrza. Ze względu na brak na terenie opracowania oraz w jego bliskim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych, które cechuje duże natężenie ruchu nie jest on narażony na dużą uciążliwość akustyczną.

Zasadniczym źródłem uciążliwości dla środowiska na analizowanym obszarze jest przede wszystkim prowadzona działalność rolnicza – emisja amoniaku, podniesienie stężenia związków azotu i fosforu w glebie w wyniku zabiegów związanych z podnoszeniem żyzności gleb.

## **4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na środowisko i zabytki**

### **4.1 Cele ochrony środowiska**

Dla poszczególnych terenów na obszarze objętym projektem planu przyjęto ustalenia z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego mające na celu zapewnienie ochrony i prawidłowego funkcjonowania środowiska wsi i jej zrównoważony rozwój.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych symbolami RM, RMn projekt planu ustala:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) klasyfikację akustyczną zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową (RM i RMn);
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) 60% - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach;

- b) 50% - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczonej w obrębie terenu RMn.

W zakresie wyposażenia przedmiotowego obszaru w infrastrukturę techniczną projekt planu propaguje powszechne stosowanie paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin, dopuszcza możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych.

Ze względu na położenie analizowanego obszaru w granicach wyznaczonego 1990 r. Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 Koluszki-Tomaszów Mazowiecki i 403 Brzeziny-Lipce Reymontowskie, w zasięgu obszaru wysokiej ochrony (OWO) GZWP 403 projekt planu ustala wysoki reżim sanitarny, poprzez obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych.

Na analizowanym obszarze występują obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych (*Prawo wodne*) – urządzenia melioracji szczegółowych figurujące w ewidencji WZMiUM (drenowanie). Projekt planu określa zasady ich ochrony:

- 1) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego;
- 2) uzgodnienie przebudowy lub likwidacji drenażu rolnego z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych;
- 3) dopuszcza w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstępianie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych za zgodą właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych;
- 4) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym również inwestycji liniowych) na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązek utrzymania przez właścicieli urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny;
- 6) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

## **4.2 Cele ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Wschodnia część terenu 2RMn położona jest w sąsiedztwie udokumentowanego stanowiska archeologicznego AZP 62-55/4 Kolonia Lubiankowska KL-7.

Od w/w stanowiska projekt planu ustala konserwatorską strefę ochrony archeologicznej obejmującą obszar potencjalnych stanowisk archeologicznych – fragment terenu 2RMn.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków projekt planu ustala, iż wszystkie inwestycje związane z koniecznością wykonywania robót ziemnych realizowane w granicach strefy konserwatorskiej wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

### 4.3 Opis projektowanego zagospodarowania

W projekcie planu miejscowego składającego się z części opisowej (tekst planu – uchwały Rady Gminy) oraz graficznej (rysunku planu w skali 1:1000) określono dla całego obszaru objętego planem:

- przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - ✓ maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - ✓ minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - ✓ gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
  - ✓ minimalną liczbę miejsc do parkowania,
  - ✓ linie zabudowy;
- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie ustala:

- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- zasad ochrony zabytków współczesnych i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Projekt planu wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- teren o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem: budynków gospodarczych, inwentarsko-składowych, garaży, dróg wewnętrznych (w tym dróg dojazdowych do pól), sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**;

- teren o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i z dopuszczalnym przeznaczeniem uzupełniającym w postaci: budynków gospodarczych, inwentarsko-składowych garaży, pomieszczeń usługowych, dróg wewnętrznych (w tym dróg dojazdowych do pól), sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **2RMn**;

Projekt planu znacznie poszerza istniejącą strefę urbanizacji. Do zainwestowania w postaci zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej przeznacza 100% analizowanego obszar. Nie wyznacza terenów wyłączonych z możliwości urbanizacji.

Dla terenów, w obrębie których dopuszczono możliwość zabudowy, projekt planu określił:

- przeznaczenie terenu – podstawowe i dopuszczalne uzupełniające;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (pkt. 4.1. prognozy);
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (pkt. 4.2. prognozy);
- zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – *Prawo wodne* (punkt 4.1 prognozy) – teren 1RM i fragment terenu 2RMn;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady i warunki przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu;
- zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych – z dróg publicznych oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego projekt planu ustala nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zakazem przekroczenia ich zabudową, z wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków, stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Określa sposób lokalizacji budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym (w tym budynku gospodarczego, garażowego czy inwentarsko-składowego).

W zakresie zasad kształtowania ogrodzeń nieruchomości na całym analizowanym obszarze projekt planu wprowadza zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z betonowych prefabrykatów oraz grodzienia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego. Dopuszcza jedynie stosowanie nieprzejrystego żywopłotu. W granicy z przestrzenią ogólnodostępną (dróg publicznych) w liniach rozgraniczających dróg należy lokalizować jedynie ogrodzenia z ażurowym wypełnieniem i wysokości nie większej niż 1,6 m.

W celu umożliwienia naturalnego przepływu powietrza projekt planu ustala w ogrodzeniu minimalną powierzchnię przeszwitów w wysokości 50% powierzchni przęsła między słupkami.

W celu zapewnienia ładu przestrzennego, określone zostały zasady (parametry i wskaźniki) kształtujące bryłę budynku oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Projekt planu ustala maksymalne wysokości dla nowo projektowanych budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym. Dopuszcza możliwość realizacji jednej kondygnacji podziemnej tylko poza terenami zmeliorowanymi tj. na terenie 2RMn.

W celu wpisania nowej zabudowy w krajobraz projekt planu zakazuje stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków i pokryciu dachowym oraz stosowania okładzin



z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) jako materiału wykończeniowego elewacji budynku. Określa kąt nachylenia oraz liczbę połaci dachowych.

W zakresie zagospodarowania w/w terenów projekt planu ustala wskaźniki zagospodarowania działek tj. minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy oraz maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej.

W zakresie wydzielania nowych działek budowlanych projekt planu dopuszcza dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami określonymi w planie. Indywidualnie dla każdego terenu przeznaczonego w projekcie planu pod zainwestowanie zostały określone parametry nowo wydzielonych działek budowlanych tj. minimalna powierzchnia, minimalna szerokość frontu, przebieg nowych granic podział. W/w ustalenia nie obowiązują w przypadku wydzielania działki: pod drogę wewnętrzną, drogę dojazdową do pól, dla stacji transformatorowej, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej.

Projekt planu ustala również docelowo zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej.

Na całym obszarze objętym planem dopuszczono lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych.

W zakresie zaopatrzenia w wodę projekt planu określa istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę. Przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględnić wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych. Zaopatrzenie w wodę na cele p.poż. w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody.

W zakresie gospodarki ściekowej projekt planu ustala odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego. Zezwala również na stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, ale tylko tam gdzie nie występują urządzenia melioracji szczegółowych – drenaż.

Projekt planu ustala odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek i do istniejących rowów odwadniających, a następnie tymi rowami do wód płynących. Dopuszcza możliwość odprowadzania w/w wód również do kanalizacji deszczowej. Powierzchnia działek powinna być kształtowana w taki sposób, by zabezpieczyć sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki.

W zakresie usuwania nieczystości stałych projekt planu nakazuje obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło projekt planu ustala zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych wbudowanych lub wolnostojących źródeł ciepła. Stosowane przez przyszłych

użytkowników paliwa muszą być paliwami ekologicznymi zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin. Plan dopuszcza również możliwość zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, tj. energia słońca, biomasy i inne.

Bezpośrednia obsługa abonentów telefonicznych będzie się odbywać za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejącej i rozbudowywanej stosownie do potrzeb sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia, będącej podstawowym źródłem energii elektrycznej. Projekt planu dopuszcza lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn, poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostęp do dróg publicznych.

Zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych docelowo będzie się odbywać z projektowanej sieci średniego ciśnienia. Do czasu realizacji sieci gazowej - z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora.

#### **4.4 Ocena rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych projektu mpzp**

##### **Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska**

Ustalenia planu respektują wymogi określone w przepisach ogólnych i szczegółowych z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowy wykaz aktów prawnych uwzględnionych przy tworzeniu projektu planu zawiera p. 1.5 prognozy.

Projekt planu nie wyznacza obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, które podlegają ochronie na podstawie odrębnych przepisów. Nie wyznacza również terenów górniczych.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują żadne prawne formy ochrony przyrody. Przedmiotowy obszar nie leży w obrębie obszaru NATURA 2000.

Projekt planu ustala konserwatorską strefę ochrony archeologicznej od stanowiska archeologicznego AZP 62-55/4 Kolonia Lubiankowska KL-7 obejmującą wschodnią część terenu 2RMn.

Z przepisów art. 113 ust. 2 pkt. 1 i art. 114 ustawy *Prawo ochrony środowiska* wynika potrzeba określenia w planie miejscowym, które z wyznaczonych terenów podlegają ochronie akustycznej. W projekcie planu, dla którego potrzeb sporządzono niniejszą prognozę wyznaczono tereny, dla których ustalono klasyfikację akustyczną zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

Ze względu na położenie analizowanego obszaru w granicach wyznaczonego 1990 r. Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 Koluszki - Tomaszów Mazowiecki i 403 Brzeziny-Lipce Reymontowskie, w zasięgu obszaru wysokiej ochrony (OWO) GZWP 403 projekt planu ustala wysoki reżim sanitarny, poprzez obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych.

##### **Ochrona na podstawie odrębnych przepisów**

Istotnym elementem ustaleń projektu planu są zapisy z zakresu zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na znajdujące się na

terenie opracowania istniejące urządzenia melioracyjne (drenaż) figurujące w ewidencji WZMiUW.

Projekt planu określa obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny.

Dla terenów będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych (położonych w granicach terenów zdrenowanych) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego zgodnie z projektem planu należy przeprowadzić w taki sposób, aby zapewnić jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych oraz w uzgodnieniu z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych. W przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej projekt planu dopuszcza możliwość odstąpienia od przebudowy lub likwidacji. Ważny jest również obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji (w tym liniowych) na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych.

Po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy wystąpić do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

### **Ochrona różnorodności biologicznej**

Obszar objęty opracowaniem należy do terenów dotychczas zainwestowanych. Cechuje go brak zabudowy. Nadal pozostaje on w 100% aktywny przyrodniczo – pozostaje w rolniczym użytkowaniu.

Reprezentantem szaty roślinnej jest przede wszystkim zieleń niska – zieleń antropogenna charakterystyczna dla terenów rolniczych. W części wschodniej występują sady. Zieleń wysoką reprezentuje zieleń śródpolna głównie w postaci pojedynczych drzew w zachodniej i centralnej części. Jedynie na działce o nr ewid. 342 tworzą one większą grupę. Grupą wykazującą silną ekspansję są również rośliny synantropijne tj. związane działalnością człowieka.

Bezpośrednie sąsiedztwo analizowanych obszarów ma podobny charakter – tereny otwarte w postaci terenów użytkowanych rolniczo z zabudową rozproszoną lub koncentrującą się wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Od strony północnej graniczy z terenami zurbanizowanymi zlokalizowanymi wzdłuż drogi gminnej nr 120051E.

Jednak obowiązujące Studium... cały analizowany obszar przeznacza do urbanizacji – pod zabudowę mieszkaniową.

W wyniku pełnej realizacji ustaleń planu nastąpi przekształcenie całej powierzchni analizowanego obszaru dotychczas aktywnej przyrodniczo w tereny zainwestowane. Powierzchnia terenów aktywnych biologicznie w stosunku do stanu istniejącego ulegnie zatem bardzo dużemu zmniejszeniu. Istotne jest zatem pozostawienie jak największej powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo. Realizacji tego założenia służą zapisy planu określające minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnych wskazanych do zachowania. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu ustala minimalną wartość powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **50-60%** powierzchni działki budowlanej. Oznacza to, że zieleń może być realizowana jako uzupełnienie zabudowy.

Projekt planu nie odnosi się do świata zwierzęcego.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu ogrodzenia nieruchomości powinny być z ażurowym wypełnieniem. W celu umożliwienia naturalnego przepływu powietrza projekt planu ustala w ogrodzeniu minimalną powierzchnię prześwitów w wysokości 50% powierzchni przęsła między słupkami. Ponadto zakazano stosowania w ogrodzeniach przęseł z betonowych prefabrykatów oraz grodzienia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego.

### **Proporcja terenów o różnych formach użytkowania**

Na obszarze objętym opracowaniem proporcje pomiędzy terenami aktywnymi biologicznie a zabudowanymi są bardzo korzystne dla terenów aktywnych biologicznie.

Zaproponowane w projekcie planu przekształcenie dotychczasowych terenów otwartych w tereny zagospodarowane, znacząco wpłynie na zachwianie dotychczasowej proporcji na niekorzyść terenów aktywnych biologicznie. Cały obszar dotychczas czynny przyrodniczo stanie się terenem zurbanizowanym. Ustalony przez projekt planu obowiązek zachowania minimalnych procentowych udziałów powierzchni biologicznie czynnej na nowo wyznaczonych terenach mieszkaniowych nie zrekompensuje tej powierzchni aktywnej biologicznie.

## **4.5 Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w projekcie mpzp wynikających z potrzeb ochrony środowiska**

W projekcie planu dla terenu, w obrębie którego może być lokalizowana zabudowa, określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów (m.in. maksymalną wysokość budynku), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej i maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy mający na celu kształtowanie projektowanej zabudowy w sposób planowy i racjonalny.

Na całym analizowanym obszarze zgodnie z ustaleniami planu nie można lokalizować żadnych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

Lokalizowane na analizowanym terenie obiekty i urządzenia nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności wytwarzających hałas, wibracje, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

W celu zachowania odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowy a powierzchnią aktywną przyrodniczo, dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie i zagospodarowanie (tereny RM i RMn) projekt planu wprowadza obowiązek zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, zróżnicowany, w zależności od rodzaju zabudowy. Zapis ten zapobiegnie również zbyt dużemu uszczelnieniu obszarów przeznaczonych do zainwestowania. Projekt planu nie wskazuje jakie formy zieleni są preferowane lub zalecane. Dla poprawy walorów krajobrazowych wskazane byłoby określenie udziału zieleni wysokiej w powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

Aby zapewnić odpowiednie warunki życia i przebywania obecnym i przyszłym użytkownikom całego analizowanego terenu na podstawie art. 113 ust. 2 pkt. 1 i art. 114 ust. 1

ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* projekt planu ustanowił tereny podlegające ochronie akustycznej – tereny zabudowy zagrodowej (RM i RMn). Dotrzymanie standardów akustycznych na terenach chronionych akustycznie będzie zależało od odległości zabudowy od tras komunikacyjnych, a także stosowanych form ochrony przed hałasem (np. zieleni izolacyjna).

Projekt planu zawiera zapisy mających na celu ochronę warunków gruntowych i wodnych. Dla ochrony warunków gruntowych i wodnych projekt planu zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki. Ponadto projekt planu chroni istniejące obiekty urządzeń melioracyjnych (drenaż) figurujące w ewidencji WZMiUW. Wprowadza obowiązek naprawy rurociągów oraz ich konserwację w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny. Nie wolno w ich zasięgu lokalizować dopuszczonych przydomowych oczyszczalni ścieków.

Powierzchnia działek budowlanych powinna być kształtowana w taki sposób, by zabezpieczyć sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych.

Zakazane jest pozyskiwać energię cieplną w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko. Plan dopuszcza jedynie ogrzewanie budynków paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin.

Powstające odpady muszą być gromadzone selektywnie na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz odbierane i usuwane zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zawarte w planie mają na celu minimalizację negatywnych skutków funkcjonowania obiektów w obrębie terenów przeznaczonych do urbanizacji. Wymagane planem zapewnienie projektowanej zabudowie dostępności do wszystkich sieci infrastruktury technicznej gwarantuje brak uciążliwości związanych z jej funkcjonowaniem.

#### **4.6 Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko, na cele i przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000<sup>4</sup> oraz zdrowie ludzi**

Projektowanie w zmianie planu zagospodarowanie będzie się wiązało z następującymi zjawiskami:

- wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza – w projekcie planu ustalono, zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych wielkości, oddziaływania na środowisko poprzez emisje substancji i energii, m.in. powodujące zanieczyszczenie powietrza; emitorem zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do atmosfery będą indywidualni wytwórcy ciepła na własne potrzeby; w zakresie ogrzewania lokalnego, indywidualnego projekt planu ustala zastosowanie paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin oraz dopuszcza również możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną za źródeł odnawialnych (w szczególności: energia słońca, biomasy

---

<sup>4</sup> Celem Natura 2000 jest zachowanie określonych typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków (przedmioty ochrony), które uważa się za cenne i zagrożone w skali całej Europy.



i inne); w praktyce realizacja powyższych zapisów będzie się odbywała w perspektywie długim okresie czasu, wymaga bowiem poniesienia przez indywidualnych użytkowników terenów znacznych nakładów inwestycyjnych;

źródłem zanieczyszczeń powietrza będą również tereny komunikacyjne (środki transportu), głównym źródłem uciążliwości w zakresie zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego nadal pozostanie droga gminna 120051E stanowiąca bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego obszaru; dodatkowo wzrośnie emisja spalin i pyłów związanych z eksploatacją pojazdów samochodowych w stosunku do stanu obecnego - aktywne przyrodniczo dotychczas tereny zostaną przekształcone w tereny zurbanizowane - co wiąże się ze wzrostem lokalnego natężenia ruchu samochodowego, będącego źródłem hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego;

warto podkreślić, iż stosunki wietrzne panujące na omawianym obszarze są w dużym stopniu wynikiem niekorzystnego wpływu emisji pyłowo-gazowej z terenów sąsiadujących (przewaga wiatrów z sektora zachodniego), częstotliwość i prędkość napływających mas powietrza (wiatrów) jest jednym z czynników rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, gdyż skuteczne przewietrzenie terenów, na którym gromadzą się zanieczyszczenia ogranicza możliwość zaistnienia w powietrzu przekroczeń dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń;

- wprowadzaniem ścieków do wód lub ziemi – w ramach całego obszaru objętego opracowaniem obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki; niestety powstające ścieki będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, projekt planu zezwala również na stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, które niestety nie stanowi 100% ochrony przez zanieczyszczeniami wód podziemnych;  
na etapie projektu planu nie jest możliwe określenie ilości odprowadzanych ścieków z omawianego obszaru, wielkość ta jest bowiem uzależniona od przebiegu i natężenia procesów urbanizacyjnych;
- zmianą warunków hydrogeologicznych - wprowadzenie nowej zabudowy przyczyni się do zmiany warunków gruntowo-wodnych; zabudowa części terenu ogranicza możliwość zasilania wód gruntowych, i jednocześnie zmienia spływ powierzchniowy - przyspiesza i zwiększa spływ wód opadowych i roztopowych, w związku ze zmianą pokrycia terenu i uszczelnieniem znacznej części podłoża w wyniku stosowania nieprzepuszczalnych nawierzchni, utrudniających wsiąkanie wód w głąb podłoża; wyznaczone tereny zabudowy, jedynie w części będące zachowaniem stanu istniejącego, ze względu na znaczną powierzchnię w stosunku do terenów otwartych mogą stanowić duże zagrożenie;
- wykorzystywaniem zasobów środowiska – na obszarze objętym opracowaniem nie występują złoża surowców;
- przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu i pokrywy glebowej - głównym sposobem ingerencji w istniejącą rzeźbę i pokrywę glebową będzie projektowana zabudowa, między innymi na skutek robót koniecznych do posadowienia budynku; projekt planu dopuszcza możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- zanieczyszczeniem gleby lub ziemi – możemy się spodziewać zanieczyszczenia gleb metalami ciężkimi (głównie ołowiem) wzdłuż układu komunikacyjnego – istniejącej drogi



gminnej stanowiącej bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego obszaru; na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie mogłoby przy respektowaniu wytycznych planu powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi;

- emitowaniem hałasu – głównym źródłem uciążliwości akustycznej będą tak jak dotychczas trasy komunikacyjne, w tym droga gminna nr 120051E stanowiąca bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego obszaru; ponadto źródłem hałasu będą auta użytkowników terenu; na obecnym etapie nie można dokładnie określić poziomu wytwarzanego hałasu, gdyż będzie on uzależniony od liczby użytkowników terenu;
- wytwarzaniem odpadów – obecnie ze względu na brak zabudowy brak jest źródeł wytwórców odpadów; plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje rodzaj przeznaczenia terenu, nie przesądza natomiast o lokalizacji konkretnych obiektów, na obecnym etapie nie można dokładnie określić ilości i rodzaju powstających odpadów, których wielkość zależna jest od ilości użytkowników danego obszaru;  
projekt planu ustala obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- zmianą szaty roślinnej - w wyniku realizacji projektu planu nastąpią przede wszystkim negatywne zmiany w zakresie szaty roślinnej; wraz ze zmianą w użytkowaniu terenu likwidacji ulegnie powierzchnia użytków rolnych;
- ryzykiem wystąpienia poważnych awarii – zgodnie z ustaleniami planu nie przewiduje się lokalizacji na obszarze nim objętym żadnych nowych obiektów mogących stanowić ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

### **Wpływ ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poszczególne elementy środowiska oraz na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000:**

- powietrze: największy wpływ na jakość powietrza będzie miała emisja gazów i pyłów do powietrza pochodząca z kilku źródeł – realizacja zabudowy i użytkowanie obiektów budowlanych, prowadzenie działalności usługowej oraz ruch kołowy na trasach komunikacyjnych i w obrębie poszczególnych terenów zabudowy; dlatego bardzo korzystnym zapisem projektu planu jest dopuszczenie tylko źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie; stan sanitarny powietrza zależeć więc będzie wyłącznie od przestrzegania przez przyszłych użytkowników tego terenu w/w wymogu oraz przepisów z zakresu ochrony środowiska (ochrony powietrza), jak również od napływu zanieczyszczeń z zewnątrz;
- klimat: projektowana zabudowa nie będzie miała wpływu na modyfikację klimatu lokalnego; sąsiedztwo terenów rolnych i otwartych będzie korzystnie wpływać na warunki bioklimatyczne; nie powinny nastąpić żadne zasadnicze zmiany w stosunku do stanu istniejącego;
- wody powierzchniowe i podziemne: realizacja projektu planu nie spowoduje pogorszenia stanu wód, bowiem projekt planu zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki; ponadto projekt planu chroni istniejące obiekty urządzeń melioracyjnych (drenaż) figurujące

w ewidencji WZMiUW; nie mniej jednak zaproponowane rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej nie należą do bezpiecznych ekologicznie – umożliwienie odprowadzania ścieków do szczelne zbiorniki bezodpływowe („szamba”); ponadto dopuszcza możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, które nie stanowią zabezpieczenia wód i gruntu przed zanieczyszczeniami, a wręcz są źródłem zakażenia bakteriologicznego (oczyszczalnie drenazowe);

zabudowa oraz tereny utwardzone ograniczają możliwość zasilania wód gruntowych, jednocześnie przyczyniając się do zwiększenia przepływu w okolicznych ciekach i rowach melioracyjnych; w wyniku realizacji projektu planu udział terenów zabudowy do terenów użytkowanych przyrodniczo wzrośnie i będzie na tyle duży, iż może wystąpić zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego,

przy respektowaniu wytycznych planu nie powinno więc nastąpić pogorszenie jakości wód powierzchniowych i podziemnych;

- powierzchnię ziemi i gleby: roboty budowlane związane z lokalizacją nowej zabudowy spowodują naruszenie istniejącej powierzchni glebowej (pod budynkami nastąpi unieczynnienie gleby), a tym samym ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej oraz zmniejszenie powierzchni produkcyjnej gleb; skutkiem tych działań może być: usunięcie gleby na powierzchni przeznaczonej pod budynek lub ciąg komunikacyjny, zmianę cech fizycznych gleby lub powstanie gruntów nasypowych; mogą nastąpić zmiany w zakresie ukształtowania terenu, bowiem projekt planu dopuszcza w części obszaru możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- zwierzęta i rośliny, ekosystemy: zakłada się, że potencjalne zmniejszenie bioróżnorodności jest proporcjonalne do zróżnicowania i zagęszczenia gatunków roślin i zwierząt oraz powierzchni terenów zabudowy; negatywne zmiany w środowisku roślin i zwierząt nastąpią na terenach obecnie wolnych od zabudowy przeznaczonych do urbanizacji; formą rekompensaty tych strat będzie wprowadzanie różnorodnej gatunkowo roślinności przez indywidualnych użytkowników terenu jako towarzyszącej zabudowie; ukształtowana ona jednak zostanie głównie w oparciu o gatunki roślin ozdobnych i obcych, często inwazyjnych, które stanowią zagrożenie dla rodzimej flory; dla zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych oraz ochrony szlaków migracji zwierząt, w projekcie planu dopuszczono możliwość realizacji jedynie ażurowych ogrodzeń;
- klimat akustyczny: ze względu na projektowane zamierzenia projekt planu ustanowił ochronę akustyczną dla terenów RM i RMn jak dla terenów przeznaczonych zabudowę zagrodową; należy jednak podkreślić, iż klimat akustyczny na analizowanym obszarze kształtowany jest przede wszystkim przez układ drogowy;
- krajobraz: ze względu na charakter i położenie analizowanego obszaru realizacja projektu planu będzie wiązała się ze zmianą krajobrazu – przekształcenie terenu rolniczego w teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej; dla harmonijnego wpisania nowej zabudowy w krajobraz projekt planu określa zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy (np. w zakresie wysokości budynków, ich wykończenia, warunków lokalizacji); zakazuje stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków i pokryciu dachowym oraz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;

- zdrowie ludzi: zachowanie istniejącej zabudowy oraz dopuszczenie możliwości realizacji nowych o innych funkcjach zwiększy zasięg uciążliwości z tym związany (m.in. emisje zanieczyszczeń powietrza, emisje hałasu);  
bardzo korzystnym zapisem jest wprowadzenie standardów akustycznych;
- zabytki: projekt planu zawiera zapisy mające na celu ochronę walorów kulturowych analizowanego obszaru; na terenie 2RMn projekt planu ustala konserwatorską strefę ochrony archeologicznej od stanowiska AZP 62-55/4 Kolonia Lubiankowska KL-7; wszystkie inwestycje związane z koniecznością wykonywania robót ziemnych realizowane w granicach strefy konserwatorskiej wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych o charakterze nadzoru;
- dobra materialne: w wyniku realizacji ustaleń projektu planu nastąpi poprawa jakości i wartości dóbr materialnych - nastąpi wzrost wartości nieruchomości gruntowych wskutek zmiany ich przeznaczenia na tereny budowlane oraz poprawy ich dostępności.

Realizacja ustaleń planu nie powinna negatywnie oddziaływać na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000. Najbliżej względem analizowanego obszaru – ok. 12,5 km na zachód – położony jest obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Szczypiorniak i Kowaliki PLH100033.

Ponadto plan ustala zasady ochrony środowiska, przyrody, przy respektowaniu których nastąpi wyeliminowanie bądź ograniczenie negatywnego oddziaływania w wyniku realizacji ustaleń projektu planu (pkt. 4.1. prognozy).

Zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt. 1 i art. 114 ustawy *Prawo ochrony środowiska*, w ramach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono tereny podlegające ochronie akustycznej - tereny RM i RMn – jako tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową.

Dla w/w terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu określone w aktualnych przepisach szczególnych. Ochrona w/w terenów przed hałasem powinna polegać na:

- utrzymaniu poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,
- zmniejszaniu poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany.

Na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy braku informacji o planowanych przedsięwzięciach, nie da się określić, jakie przedsięwzięcia zostaną zrealizowane i czy będą to przedsięwzięcia, których oddziaływanie na środowisko będzie znaczące w rozumieniu obowiązujących przepisów. Określenie oddziaływań jest zatem niepełne i ma charakter ogólny.

Oddziaływania będą występowały w fazie budowy poszczególnych obiektów, ich eksploatacji i likwidacji, a ich natężenie będzie zróżnicowane.

Faza budowy będzie się wiązała przede wszystkim z przygotowaniem terenu do rozpoczęcia planowanego przedsięwzięcia i zabezpieczeniem terenu budowy. Prowadzone podczas budowy prace mają charakter okresowy i nie wpływają na stan środowiska, ponieważ wszystkie oddziaływania mają charakter przemijający.

Faza eksploatacji będzie związana z określonym korzystaniem ze środowiska, z oddziaływaniem na niego poprzez:

- ✓ emisje zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego,

- ✓ emisja hałasu,
- ✓ wytwarzaniem odpadów,
- ✓ poborem wody,
- ✓ poborem energii,
- ✓ powstawaniem ścieków bytowych,
- ✓ powstawaniem wód opadowych i roztopowych.

Intensywność poszczególnych rodzajów oddziaływań będzie zróżnicowana, w zależności od zastosowanych rozwiązań techniczno – technologicznych i organizacyjnych.

Podczas fazy likwidacji należy uwzględnić stopień degradacji terenu związanego z działalnością projektowanego zamierzenia inwestycyjnego. Może zajść potrzeba podejmowania prac rekultywacyjnych przywracających stan środowiska do stanu pierwotnego bądź wykorzystania istniejących budynków i obiektów infrastruktury technicznej po adaptacji do innych celów działalności gospodarczej. Prace rozbiórkowe i rekultywacyjne mogą stać się źródłem emisji niezorganizowanej pyłu do powietrza.

Dla potrzeb niniejszej prognozy, przeanalizowano możliwe oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w podziale na oddziaływania:

- bezpośrednie – zmniejszenie obszarów rolniczych, mechaniczne przekształcenia pokrywy glebowo-roślinnej w wyniku technicznej zabudowy powierzchni ziemi pod budynkami, emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza, wzrost poziomu hałasu, wzrost ilości wytwarzanych odpadów i ścieków, wzrost ilości odprowadzanych wód opadowych i roztopowych ze szczelnych powierzchni;
- pośrednie – uszczelnienie powierzchni, wzrost źródeł zanieczyszczeń środowiska, ryzyko wystąpienia wypadków, poprawa estetyki zabudowy;
- wtórne – eksploatacja pojazdów samochodowych jest źródłem emisji gazów obniżających odczyn opadów atmosferycznych (kwaśne deszcze), na których oddziaływanie narażone są gleby oraz roślinność, zwiększenie spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni;
- skumulowane – na terenach przeznaczonych do zainwestowania na skutek lokalizacji obiektów o różnych funkcjach (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, usługi) będą kumulowały się różnego rodzaju zanieczyszczenia – emisje pyłowe i gazowe do atmosfery (w tym emisje komunikacyjne, emisja niska); ścieki; odpady; emisje i hałas komunikacyjny;
- krótkoterminowe – emisja hałasu budowlanego, zanieczyszczenia powietrza w fazie budowy, odpady budowlane, ryzyko wystąpienia wypadków w fazie budowy, fragmentaryczne zakłócenie funkcjonowania środowiska w trakcie prowadzenia robót budowlanych;
- długoterminowe – uszczelnienie powierzchni, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej poprzez zajęcie zabudową i zagospodarowaniem, zmniejszenie powierzchni obszarów rolniczych, wzrost źródeł zanieczyszczeń środowiska, wytwarzanie odpadów i ścieków (wzrost ilości odpadów i ścieków spowodowany wzrostem ilości użytkowników terenów), wzrost ilości odprowadzanych wód opadowych i roztopowych ze szczelnych powierzchni, emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza;
- stałe – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej przez zabudowę i zagospodarowanie terenów, zmniejszenie powierzchni obszarów rolniczych, uszczelnienie powierzchni, wzrost

źródeł zanieczyszczeń środowiska, zmiana krajobrazu, wzrost ilości wytwarzanych odpadów i ścieków, wzrost ilości odprowadzanych wód opadowych i roztopowych ze szczelnych powierzchni;

- chwilowe – ryzyko wystąpienia wypadków w fazie budowy, powstawanie odpadów budowlanych, hałas i zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powietrza powodowane pracą sprzętu budowlanego występujące w fazie budowy obiektów.

Możliwe oddziaływania nie będą mieć znaczącego wpływu na cel i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000. Proponowane przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa nie stanowi znacznego źródła uciążliwości dla środowiska. W wyniku realizacji ustaleń planu wzrośnie liczba źródeł zanieczyszczeń środowiska, ale jednak będą one miały znaczenie lokalne. Ponadto plan zawiera zapisy, które mają zminimalizować ewentualne negatywne skutki przekształcenia terenów otwartych w tereny zainwestowane, m.in. zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko; w zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie.

#### **4.7 Możliwość ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko**

Zmiany jakie wprowadza plan w stosunku do istniejącego stanu użytkowania terenów polegają na przeznaczeniu pod zabudowę (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej) praktycznie całego analizowanego obszaru. W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi zatem przekształcenia całego analizowanego obszaru dotychczas aktywnego przyrodniczo w tereny zainwestowane. Powierzchnia terenów aktywnych biologicznie w obrębie analizowanego obszaru w stosunku do stanu istniejącego ulegnie zatem zdecydowanemu zmniejszeniu. Projekt planu nie wyznacza terenów wyłączonym z zabudowy.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego, do którego ustaleń odnosi się niniejsze opracowanie, zawiera zapisy, które mają na celu zminimalizowanie kolizji jakie mogą zaistnieć przy urbanizacji przedmiotowego terenu. Warunkiem niezbędnym dla spełnienia przyjętych w planie w/w założeń prośrodowiskowych jest respektowanie zapisów planu przez użytkowników terenów.

Ustalenia projektu planu w odniesieniu do zasad użytkowania poszczególnych terenów mają na celu m.in. ochronę warunków środowiskowych oraz ludzi.

Istotny wpływ na zagospodarowanie analizowanego obszaru mają również określone w nim zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Systematyzują one działalność gospodarczą oraz urbanizację w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zaopatrzenia w gaz oraz energię elektryczną, gospodarki odpadami oraz określają ogólne warunki korzystania ze środowiska. Ich respektowanie zapewni prawidłowe funkcjonowanie obszarów. Do rozwiązań pro środowiskowych należy zaliczyć:

- zakazanie wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu;
- wykluczenie terenów zmeliorowanych z możliwości realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- dopuszczenie jedynie paliw zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin oraz odnawialnych źródeł energii;

- obowiązek selekcji odpadów.

Rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej nie należą do bezpiecznych ekologicznie. Projekt planu ustala odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych („szamba”) oraz dopuszcza możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Rozwiązania te nie stanowią zabezpieczenia wód i gruntu przed zanieczyszczeniami.

Negatywne oddziaływanie ustaleń planu na środowisko będzie się przejawiało przede wszystkim: zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej poprzez zajęcie zabudową, zmniejszeniem powierzchni obszarów użytkowanych rolniczo, unieczynnieniem gleby pod zabudową, uszczelnieniem terenu, wzrostem ilości odpadów i wytwarzanych ścieków, zwiększeniem spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni.

Uciążliwości jakie powstaną w wyniku realizacji ustaleń projektu planu nie powinny znacząco wpłynąć na znaczne pogorszenie się walorów środowiska w skali wsi i gminy. W/w negatywne oddziaływania ustaleń projektu planu nie powinny mieć jednak znaczącego wpływu na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000.

Ze względów sanitarnych zaleca się zadarnianie wszystkich wolnych od zabudowy i komunikacji powierzchni. Trawniki spełniają podstawową rolę sanitarno-higieniczną wychwytyjąc zanieczyszczenia, a sedymentacja pyłu na trawnikach przeciwdziała ich wtórnemu unoszeniu i przenikaniu do gleb.

## **4.8 Rozwiązania alternatywne dla projektu planu**

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla nowej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej wskazują nowe możliwości rozwoju wsi w oparciu o istniejące uwarunkowania.

Wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową stanowią kontynuację zapisów obowiązującego Studium..., zgodnie z którym cały analizowany obszar został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową (w tym jednorodzinną i zagrodową).

Od 2004 r. dla obszaru badań obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XXVI/73/04 Rady Gminy Głowno z dnia 28 października 2004 roku – zgodnie z którym został on wyłączony z możliwości urbanizacyjnych - został przeznaczony pod funkcje rolnicze, w obrębie których obowiązuje zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych nie związanych z produkcją rolną i zabudową rolną.

Nie mniej jednak ze względu na prywatną własność działek należy się jednak liczyć z dużą presją realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Opracowywany miejscowy plan jest wynikiem potrzeb inwestycyjnych oraz interesu osób trzecich.

Zmiany pomiędzy obowiązującym prawem miejscowym (uchwałą z 2004 r.), a obecnym projektem planu polegają na umożliwieniu wprowadzania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



## **4.9 Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu**

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska. Realizacja ustaleń planu wymaga kontroli i oceny jakości poszczególnych elementów środowiska. Do kontrolowania i egzekwowania przestrzegania przepisów ochrony środowiska niezbędna jest wiarygodna wiedza o stanie środowiska, która jest zapewniana w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska oraz lokalnych sieci monitoringu tworzonych w celu śledzenia i kontrolowania wpływu najbardziej szkodliwych źródeł punktowych lub obszarowych na lokalny poziom zanieczyszczenia.

Metoda analizy realizacji projektowanego dokumentu (projektu mpzp) może polegać na:

- ocenie projektowanego oddziaływania oraz skuteczności przewidywanych w ustaleniach planu działań zapobiegających, ograniczających, kompensujących negatywne oddziaływanie na środowisko;
- analizie i ocenie stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska, a także innych dostępnych wyników pomiarów i obserwacji, np.:
  - ✓ ocenie jakości powietrza i stanu sanitarnego,
  - ✓ ocenie jakości wód podziemnych,
  - ✓ badaniu jakości gleb,
  - ✓ ocenie warunków i jakości klimatu akustycznego,
  - ✓ ocenie gospodarki odpadami,

wykonywane raz na 1 rok.

Monitorowanie i ocena realizacji planowanej zabudowy wymaga określenia podstawowych grup wskaźników. Mogą być one sporządzane w kategoriach dotyczących presji na środowisko, emisji i imisji do powietrza, ładunku przestrzennego. Proponuje się następujące wskaźniki służących analizie jakości środowiska:

- jakość wody w sieci wodociągowej (klasa);
- jakość wód powierzchniowych i podziemnych;
- ilość ścieków odprowadzanych z analizowanego obszaru;
- jakość gleb;
- jakość (zanieczyszczenie) powietrza;
- udział instalacji ogrzewanych w oparciu o paliwa ekologiczne lub odnawialne źródła energii w ogólnym wytwarzaniu energii (%);
- gospodarowanie odpadami - poziom odzysku odpadów zbieranych selektywnie w stosunku do całkowitej ilości tych odpadów zawartych w odpadach komunalnych (%);
- udział poszczególnych form użytkowania gruntu w stosunku do całkowitej powierzchni analizowanego obszaru (%);
- jakości powierzchni biologicznej – m.in. liczba nasadzeń drzew na analizowanym terenie (szt.), liczby wyciętych/posadzonych drzew, powierzchni wyciętych/posadzonych krzewów;
- jakość klimatu akustycznego (dB).

W zakresie monitoringu poszczególnych elementów środowiska odpowiedzialne są jednostki i instytucje związane z gospodarką wodną, zarządy dróg, starostwa powiatowe, urzędy

wojewódzkie, a w zakresie ochrony przyrody i środowiska Lasy Państwowe, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska oraz jednostki wspomagające, zatrudniające ekspertów w dziedzinie ochrony środowiska, np. IMGW, RZGW i inne. Wyniki badań prowadzonych corocznie przez w/w instytucje są powszechnie dostępne w raportach przez nie opracowanych.

Ponadto zgodnie z art. 55 ust. 3. pkt. 5 ustawy o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jedn. Dz. U. z 2013, poz. 1235 z późn. zm.) monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko zobowiązany jest prowadzić organ opracowujący projekt dokumentu.

#### **4.10 Transgraniczne oddziaływanie na środowisko**

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

#### **4.11 Streszczenie w języku niespecjalistycznym**

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (przed skierowaniem projektu planu do uzgodnień). Niniejsze opracowanie zostało sporządzone dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Wola Lubiankowska wykonanego na zlecenie Wójta Gminy Głowno. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla w/w obszaru została podjęta uchwałą Nr XXXV/171/13 Rady Gminy Głowno z dnia 23 maja 2013 roku.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje fragment gminy Głowno we wsi Wola Lubiankowska położone w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej nr 120051E biegnącej przez wieś, o łącznej powierzchni ca 3,8 ha.

Jest to obszar dotychczas nie zainwestowany. Cała powierzchnia analizowanego obszaru pozostaje nadal aktywna przyrodniczo – w rolniczym i sadowniczym użytkowaniu. Reprezentantem szaty roślinnej jest przede wszystkim zieleń niska – zieleń antropogenna charakterystyczna dla terenów rolniczych. W części wschodniej występują sady. Zieleń wysoką reprezentuje zieleń śródpolna głównie w postaci pojedynczych drzew w zachodniej i centralnej części. Jedynie na działce o nr ewid. 342 tworzą one większą grupę. Grupą wykazującą silną ekspansję są również rośliny synantropijne tj. związane działalnością człowieka.

Prognoza... poddaje analizie stan środowiska obszaru, jego zagrożenia i potencjalne zmiany w wyniku realizacji ustaleń planu.

W wyniku przeprowadzonej analizy poszczególnych elementów środowiska, tj. rzeźba, budowa geologiczna i surowce naturalne, wody powierzchniowe i podziemne, warunki klimatyczne, warunki glebowe, szata roślinna i świat zwierząt, prawne formy ochrony przyrody oraz obszar Natura 2000 należy stwierdzić, iż istniejące uwarunkowania przyrodnicze sprzyjają zurbanizowaniu analizowanego obszaru. Nie mniej jednak głównym ograniczeniem dla urbanizacji są:

- Położenie w obrębie Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny-Lipce Reymontowskie;
- istniejące urządzenia melioracji szczegółowych (drenaż) figurujące w ewidencji WZMiUW;

- gleby IIIb klasy bonitacyjnej chronione prawnie przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze;
- stanowisko archeologiczne od którego strefa archeologiczna obejmuje część obszaru projektu planu.

Istniejący stan środowiska jest zadowalający. Charakter obszaru objętego projektem planu powoduje, że obecnie brak jest zasadniczych zagrożeń środowiska. Jest to teren nie zainwestowany w niewielkim stopniu porośnięty zielenią wysoka i niską. Nie występują w jego obrębie żadne obiekty znacząco wpływające na stan środowiska. Główne zagrożenie stanowią: droga gminna – źródło emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu oraz prowadzona działalność rolnicza – emisja amoniaku i podniesienie stężenia związków azotu i fosforu w glebie.

W przypadku braku realizacji projektu planu środowisko na analizowanym obszarze poddawane będzie przede wszystkim procesom naturalnym. Istniejący stan środowiska analizowanego terenu nie uległby zmianom w zakresie kubaturowym. Od 2004 r. dla obszaru badań obowiązuje bowiem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XXVI/73/04 Rady Gminy Głowno z dnia 28 października 2004 roku – zgodnie z którym został on wyłączony z możliwości urbanizacyjnych – został przeznaczony pod funkcje rolnicze, w obrębie których obowiązuje zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych nie związanych z produkcją rolną i zabudową rolną, co oznacza że zabudowa zagrodowa i tak mogłaby pojawić się w tym obszarze.

Ze względu na prywatną własność działki należy się liczyć z dużą presją realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Opracowywany miejscowy plan jest wynikiem potrzeb inwestycyjnych, oraz jest zgodny ze Studium..., które zmienia wyznaczone w uchwale XXVI/73/04 Rady Gminy Głowno z dnia 28 października 2004 roku tereny niebudowlane – tereny rolne w tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Projekt planu miejscowego składa się z części opisowej – tekst planu (projekt uchwały Rady Gminy) oraz graficznej – rysunku planu w skali 1:1000. Wyodrębnia tereny będące przedmiotem przepisów szczegółowych o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustalono podstawowe przeznaczenie terenu.

Zasadnicze zmiany jakie wprowadza plan miejscowy, dla którego potrzeb sporządzono niniejszą prognozę, polegają na przeznaczeniu pod zabudowę (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej) całego analizowanego obszaru. Projekt planu nie wyznacza obszarów wyłączonych z możliwości inwestycyjnych.

Projekt planu zawiera zapisy, mające na celu ochronę istniejących urządzeń melioracji szczegółowych – istniejącego drenażu. Wprowadza obowiązek naprawy rurociągów oraz ich konserwację w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny. Przebudowę lub likwidację drenażu rolnego zgodnie z projektem planu należy przeprowadzić w taki sposób, aby zapewnić jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych.

W planie określono zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną ustalając m.in.:

- odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych obowiązkowo opróżnianych;
- możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, ale tylko na terenie gdzie nie występują urządzenia melioracji szczegółowych (drenaż);

- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- konieczność gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- obowiązek stosowania przez przyszłych użytkowników paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin; dopuszczenie możliwości zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych;
- ustalenie sieci średniego ciśnienia jako docelowego źródła zaopatrzenia w gaz do celów gospodarczych i grzewczych.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zawarte w planie mają na celu minimalizację negatywnych skutków funkcjonowania obiektów w obrębie terenów przeznaczonych do urbanizacji. Wymagane planem zapewnienie projektowanej zabudowie dostępności do prawie wszystkich sieci infrastruktury technicznej gwarantuje brak uciążliwości związanych z jej funkcjonowaniem. Największe wątpliwości budzą rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, bowiem nie należą one do bezpiecznych ekologicznie i nie stanowią prawidłowego zabezpieczenia wód i gruntu przed zanieczyszczeniami.

W prognozie dokonano oceny rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu mpzp, m.in. jego zgodności z przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska i odrębnych przepisów, ochrony różnorodności biologicznej, a także proporcji terenów o różnych formach użytkowania.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują również żadne prawne formy ochrony przyrody. Nie leży on również w obrębie obszaru NATURA 2000.

W granicach obszaru obowiązywania ustaleń projektu planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Brak jest dóbr kultury współczesnej. Plan nie ustala wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków projekt planu ustanawia we wschodniej części analizowanego obszaru konserwatorską strefę ochrony archeologicznej od stanowiska archeologicznego AZP 62-55/4 Kolonia Lubiankowska KL-7 obejmującą – część terenu 2RMn.

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nastąpi przekształcenie całego analizowanego obszaru dotychczas aktywnego przyrodniczo w tereny zainwestowane. Powierzchnia terenów aktywnych biologicznie w stosunku do stanu istniejącego ulegnie zdecydowanemu zmniejszeniu. Cały analizowany obszar stanie się terenem przeznaczonym docelowo do zagospodarowania.

W prognozie poddano ocenie warunki zagospodarowania terenu określone w projekcie planu, które wynikają z potrzeb ochrony środowiska m.in. ochrony bioróżnorodności, krajobrazu, warunków gruntowych, warunków wodnych, powietrza, warunków przebywania na analizowanym obszarze.

Planowane zmiany zagospodarowania analizowanego obszaru wpłyną na stan środowiska. Analiza przewidywanych skutków realizacji ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska tj. powietrze, wody, gleba, klimat, świat roślinny i zwierzęcy, krajobraz i zdrowie ludzi, wykazała, iż może nastąpić pogorszenie jakości niektórych komponentów w stosunku do stanu obecnego, szczególnie szaty roślinnej. Wzrost możliwości inwestycyjnych na obszarze objętym uchwałą

przyczyni się do wzrostu emisji spalin i pyłów do powietrza atmosferycznego oraz emitowanego hałasu, wzrostu zanieczyszczenia gleb, a w konsekwencji wód, poprzez wymywanie zanieczyszczeń i ich infiltrację w głąb gruntu. Największe zmiany zajdą w świecie roślinnym i zwierzęcym, a także w warunkach wodnych oraz w krajobrazie w wyniku zurbanizowania danego terenu.

Wystąpi szereg czynników, które będą w różnym stopniu: bezpośrednim, pośrednim, wtórnym, skumulowanym, krótko- i długoterminowym, stałym i chwilowym oddziaływać na poszczególne elementy środowiska. Niemniej jednak projekt planu zawiera szereg zapisów mających na celu ograniczyć uciążliwość tego terenu dla środowiska.

Realizacja ustaleń planu nie powinna mieć negatywnego wpływu na cel i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 (uciążliwości będą występowały jedynie w skali lokalnej lub gminy).

Atrakcyjność inwestycyjna omawianego terenu, która wynika z jego położenia w sąsiedztwie gminnego ciągu komunikacyjnego jest bardzo duża. Sprawia ona, że wyznaczenie nowych terenów pod inwestycje z punktu widzenia społeczno-ekonomicznego jest konieczne i uzasadnione. Wzrost zainteresowania terenami podmiejskimi jako obszarami lokalizacji zabudowy. Konieczne jest jednak prowadzenie przemyślanej długoterminowej strategii ochrony i dbałości o środowisko tak, aby rozwój nie pociągał za sobą utraty dotychczasowej atrakcyjności tych terenów i nadmiernie nie obciążał środowiska naturalnego.