

INTEKPROJEKT

GABRIEL FERLIŃSKI

90-265 ŁÓDŹ UL. PIOTRKOWSKA 50/5

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
POŁOŻONEGO W MIEŚCIE DROBIN
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Zleceniodawca: Urząd Miasta i Gminy w Drobinie
al. Marszałka Piłsudskiego 12
09-210 Drobin

Umowa: Nr RRG 342/07/07

Autor: arch. Gabriel Ferliński
członek OIU z/s w W-wie nr 346

Współpraca mgr Aleksandra Kraszewska
mgr Barbara Wysmyk-Lamprecht
mgr Sylwia Kotecka

Łódź, grudzień 2009 r.

Spis treści

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Wstęp..... | 3 |
| 1.1. | Przedmiot i cele opracowania..... | 3 |
| 1.2. | Podstawa opracowania..... | 3 |
| 1.3. | Zakres przestrzenny terenu objętego opracowaniem..... | 4 |
| 1.4. | Metody pracy i materiały źródłowe..... | 4 |
| 2. | Środowisko przyrodnicze i antropogeniczne obszaru objętego opracowaniem oraz terenów sąsiednich..... | 6 |
| 2.1. | Walory przyrodnicze, użytkowe i krajobrazowe..... | 6 |
| 2.1.1. | Rzeźba terenu i warunki gruntowo – wodne..... | 6 |
| 2.1.2. | Surowce mineralne..... | 6 |
| 2.1.3. | Warunki glebowe..... | 6 |
| 2.1.4. | Warunki klimatyczne..... | 7 |
| 2.1.5. | Flora i fauna..... | 7 |
| 2.2. | Powiązania przyrodnicze obszaru miasta z terenami sąsiednimi..... | 7 |
| 2.3. | Zagospodarowanie terenu i struktura użytkowania gruntów..... | 8 |
| 2.4. | Elementy środowiska kulturowego podlegające ochronie konserwatorskiej..... | 8 |
| 2.5. | Ocena stanu środowiska, jego odporności na degradację, zdolności do regeneracji oraz istniejących zagrożeń..... | 9 |
| 2.6. | Potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego mpzp..... | 12 |
| 3. | Ustalenia projektu planu..... | 13 |
| 4. | Ocena ustaleń projektu mpzp..... | 16 |
| 4.1. | Ocena rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych MPZP (z punktu widzenia zgodności z innymi aktami prawnymi § 3 pkt 2, lit.b rozporządzenia)..... | 16 |
| 4.2. | Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w MPZP wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego..... | 17 |
| 4.3. | Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w MPZP wynikających z potrzeb ochrony środowiska kulturowego..... | 18 |
| 4.4. | Przewidywane skutki realizacji ustaleń mpzp na środowisko przyrodnicze, kulturowe, krajobraz oraz zdrowie ludzi..... | 21 |
| 4.5. | Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko i ich ocena..... | 24 |
| 4.6. | Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i krajobraz (§ 3 pkt 3 rozporządzenia)..... | 25 |
| 4.7. | Transgraniczne oddziaływanie na środowisko..... | 26 |
| 5. | Propozycje zmian planu wynikające z zaleceń prognozy (§ 3 pkt 3 rozporządzenia).... | 26 |
| 6. | Proponowane metody analizy skutków realizacji ustaleń planu..... | 26 |
| 7. | Streszczenie w języku niespecjalistycznym..... | 27 |
| 8. | Adresowanie zaleceń prognozy..... | 27 |

Spis tabel

| | | |
|--------|--|----|
| Tab.1. | Jakość wody w rzekach miasta Drobin wg badań z 2000 roku..... | 11 |
| Tab.2. | Średnie stężenia zanieczyszczeń powietrza na terenie gminy Drobin..... | 12 |

1. Wstęp

1.1. Przedmiot i cele opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludności ustaleń projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drobin.

Celem prognozy jest identyfikacja i ocena potencjalnych skutków w środowisku, jakie mogą mieć miejsce w przypadku realizacji ustaleń projektu planu.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

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

1.2. Podstawa opracowania

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drobin sporządzono na podstawie następujących aktów prawnych:

Podstawę prawną sporządzonej prognozy stanowią:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.);
- 2) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *prawo ochrony środowiska* (tekst jedn. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
- 3) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227);
- 4) rozporządzenie *Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2002 r. Nr 197 poz. 1667);
- 5) uchwała Nr 43/XI/07 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Drobin*.

Przy opracowywaniu projektu planu oraz niniejszej prognozy, oprócz ww., uwzględniono obowiązujące akty prawne w zakresie ochrony środowiska i gospodarowania przestrzenią: zagospodarowanie przestrzenne, prawo budowlane, inżynieria:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *prawo budowlane* (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.);
- 2) rozporządzenie *Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. 2004 Nr 109, poz. 1156 z późn. zm.);
- 3) 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. Nr 43, poz. 430);
- 4) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o *ochronie przeciwpożarowej* (Dz. U. z 2002 r. Nr 147 poz. 1229, z późn. zm.);
- 5) rozporządzenie *Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* (Dz. U. 2006, Nr 80, poz. 563);

ochrona środowiska, ochrona przyrody:

- 6) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie *określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz*

szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 r. Nr 257 poz. 2573 z późn. zm.);

- 7) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.);

powierzchnia ziemi:

- 8) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266);

odpady:

- 9) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 622 z późn. zm.);
- 10) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2007 r. Nr 39, poz. 251 z późn. zm.);

gospodarka wodno-ściekowa:

- 11) ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019);
- 12) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz. 984);

powietrze, hałas:

- 13) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826);
- 14) rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. Nr 192, poz. 1883).

1.3. Zakres przestrzenny terenu objętego opracowaniem

Obszar objęty opracowaniem obejmuje miasto Drobin w jego granicach administracyjnych, z wyłączeniem działek o numerach ewidencyjnych: 425/1, 425/4, 426, 428/1 628.

Miasto Drobin położone jest w północno - wschodniej części powiatu płockiego. Gminami sąsiednimi są: Bielsk – od południowego – zachodu, Zawidz – od północnego – zachodu, Starożreby – od południowego – wschodu, i Raciąż – od północnego – wschodu. Terytorium miasta Drobin zajmuje łączną powierzchnię około 10 km², zamieszkuje je ponad 3 tys. osób.

1.4. Metody pracy i materiały źródłowe

W trakcie przygotowywania niniejszego opracowania analizie poddano dostępne materiały kartograficzne, opracowania dotyczące środowiska przyrodniczego oraz dokumenty planistyczne dotyczące obszaru objętego opracowaniem oraz jego otoczenia. Skonfrontowano je z danymi zebranymi podczas inwentaryzacji terenowej. Zebrane informacje posłużyły do określenia stanu środowiska i jego funkcjonowania przy istniejącym zainwestowaniu oraz oceny zakresu i charakteru przewidywanych zmian w skutek realizacji ustaleń planu.

Niniejsza prognoza została opracowana zgodnie z zasadami i metodą sporządzania zawartą w:

- 1) Cichocki Z., 2004, *Metodyka prognoz oddziaływania na środowisko do projektów strategii i planów zagospodarowania przestrzennego*, Wyd. Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa;
- 2) rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2002 Nr 197, poz. 1667).

Przy opracowaniu prognozy wykorzystano następujące materiały:

- 1) Kondracki J., 1998, *Geografia regionalna Polski*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa;
- 2) *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla terenu miasta i gminy Drobin*, Budowlane i Urbanistyczne Usługi Projektowe A.Pejta-Jaworska, 2007;
- 3) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drobin*, Uchwała nr 212/XXVII/01 Rady Miasta i Gminy Drobin z dn. 22 listopada 2001 r.;
- 4) *Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowe uwarunkowania rozbudowy drogi krajowej nr 60 do parametrów klasy GP od końca obwodnicy Goślic do początku obwodnicy Raciąża wraz z budową obwodnic miejscowości Bielsk i Drobin*, Konsorcjum ARKOM-PROJEKT I PONT-PROJEKT, 2007r.;
- 5) *Program Ochrony Środowiska dla Związku Gmin Regionu Płockiego Miasto i Gmina Drobin na lata 2004-2011*;
- 6) projekt *Uchwały Rady Miejskiej w Drobinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Drobin. (wersja - marzec 2008 r.)*;
- 7) Woś A., 1999 r., *Klimat Polski*, Wyd. Naukowe PWN , Warszawa;
- 8) *Wytyczne konserwatorskie dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drobin*, INTEKPROJEKT Gabriel Ferliński, 2008.

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

2.1. Walory przyrodnicze, użytkowe i krajobrazowe

2.1.1. Rzeźba terenu i warunki gruntowo – wodne

Obszar objęty analizą położony jest w obrębie Wysoczyzny Płońskiej (wg klasyfikacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego). Położenie miasta w obrębie jednej jednostki morfologicznej – wysoczyzny polodowcowej, decyduje o jego mało urozmaiconej rzeźbie. Deniwelacje terenu sięgają 38 m. Sporadycznie występują niewielkie nieckowate obniżenia związane z ciekami. Wysokości bezwzględne osiągają wartości w granicach 115 – 125 m n.p.m., teren łagodnie opada w kierunku wschodnim.

Utwory czwartorzędowe tj. glina zwałowa, pyły i mułki z przewarstwieniami, stanowią główny materiał glebotwórczy, ich miąższość jest przestrzennie zróżnicowana.

Głównymi czynnikami decydującymi o warunkach wodnych są rzeźba terenu i budowa geologiczna. Omawiany teren położony jest w dorzeczu rzeki Wisły, w południowo – wschodniej części miasta płynie niewielka rzeka Karsówka, dopływ Raciążnicy. Sieć hydrograficzną miasta zasilają wody pochodzące z wiosennych roztopów i opadów deszczowych a także wody podziemne, tam gdzie w podłożu występują utwory łatwo przepuszczalne, tj. piaski. Wyżej wymieniona rzeka, nawet przy wyższym stanie wody, nie stanowi zagrożenia powodziowego.

W niewielkiej odległości od zachodnich granic miasta, niemal południkowo przebiega lokalny dział wodny.

Główny użytkowy poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędowych, na głębokości 40-70 m. Wody tego poziomu charakteryzują się dużą wydajnością i występują pod ciśnieniem hydrostatycznym. Waloryzacja wód podziemnych wskazuje, że są to wody dobrej jakości. Na terenie miasta istnieje ujęcie wód pochodzących z trzeciorzędowego poziomu wodonośnego z głębokościami 70-80 m p.p.t. – Mleczarnia Drobin.

Analizowany obszar znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Subniecki Warszawskiej, o średniej głębokości ujęć - 160 m, i zasobach zbiornika 250 tys. m³/d.

Na obszarze miasta podstawowym elementem małej retencji są naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, brak jest budowli piętrzących służących celom rolniczym i przeciwerozyjnym.

2.1.2. Surowce mineralne

Na Terenia miasta Drobin nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

2.1.3. Warunki glebowe

Ponad 80 % powierzchni gminy to obszary, które potencjalnie mogą być wykorzystywane rolniczo. Na ich przydatność dla rolnictwa wpływ mają różnorodne czynniki, z których najistotniejszym jest jakość gleb, określona m.in. poprzez jej klasę bonitacyjną.

Na przeważającym obszarze miasta dominują gleby III klasy bonitacyjnej, nie stwarzające żadnych ograniczeń do prowadzenia wymagających upraw. Są to dobre, przydatne dla rolnictwa grunty, otaczające zurbanizowaną część miasta od strony południowej i zachodniej. Gorsze warunki glebowe występują w północno wschodniej części analizowanego obszaru, gdzie dominują grunty klasy IVa i IV b, również przydatne dla celów rolniczych. Na terytorium miasta występują także gleby niższej klasy (V i VI) oraz nieużytki, które nie są korzystne dla rozwoju rolnictwa.

Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze podlegają kompleksy gleb o klasie bonitacyjnej III – o zwartym obszarze powyżej 0,5 ha.

Pokrywa glebowa pozostałej części obszaru objętego planem jest silnie przekształcona w skutek działalności człowieka. Grunty mają charakter antropogeniczny, a znaczna część obszaru jest utwardzona (zabudowa, sztuczne nawierzchnie ciągów komunikacyjnych).

2.1.4. Warunki klimatyczne

Według podziału Polski na regiony klimatyczne A. Wosia miasto Drobin położone jest w środkowo – mazowieckim regionie klimatycznym. W stosunku do regionów sąsiednich, notuje się tutaj większą liczbę dni bardzo ciepłych i pochmurnych, tj. około 63 w roku.

Obszar objęty analizą charakteryzuje się niewielkim rocznym opadem atmosferycznym, wynoszącym poniżej 500 mm. Przy normalnych opadach może występować deficyt wody w glebie oraz głębokie niżówki w rzekach zasilanych lokalnie. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7,6 °C. Okres wegetacji na tym obszarze trwa 200 – 220 dni.

Dominującym kierunkiem wiatrów jest kierunek zachodni. W okresie letnim wzrasta udział wiatrów północno - zachodnich, natomiast w okresie zimowym wiatrów południowo – zachodnich.

2.1.5. Flora i fauna

Szata roślinna na terenie miasta Drobin jest dość zróżnicowana. Obok roślinności synantropijnej, spotykanej na polach, przy drogach i wśród zabudowań, występują zbiorowiska naturalne i półnaturalne zarośli, łąk, roślinności wodnej i szuwarowej.

Według geobotanicznego podziału Polski miasto Drobin położone jest w obrębie Krainy Mazowiecko – Podlaskiej. Szata roślinna jest zmodyfikowana głównie przez gospodarkę rolną. Marginalne znaczenie w strukturze użytkowania gruntów mają na opisywanym terenie lasy, co bardzo ogranicza możliwość tworzenia większych terenów o funkcji turystycznej, i wypoczynkowej.

Znaczącą rolę w krajobrazie oraz funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego odgrywają różnej wielkości zadrzewienia, obejmujące między innymi park w Drobinie o powierzchni 6,2 ha oraz zieleń towarzyszącą ciągom komunikacyjnym (m.in. wzdłuż dróg krajowych DK 10 i DK 60). Spełniają one przede wszystkim funkcję izolacyjną i estetyczną.

Największą grupę roślinności na analizowanym terenie stanowią rośliny uprawne, reprezentowane przez zboża, rośliny pastewne i okopowe oraz warzywa i rośliny przemysłowe. Zbiorowiska roślinne na terenach zurbanizowanych to przede wszystkim sady, zieleń urządzona – parków i cmentarz, zieleń przydrożna, przydomowe ogrody oraz powierzchnie zadarnione.

Na terenie miasta Drobin ochronie prawnej, na podstawie ustawy o ochronie przyrody, podlega aleja 165 topoli, będąca pomnikiem przyrody (na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.). Faunę stanowią głównie zwierzęta hodowlane, w większości bydło i trzoda chlewna oraz gatunki synantropijne związane z siedzibami ludzkimi.

2.2. Powiązania przyrodnicze obszaru miasta z terenami sąsiednimi

Miasto Drobin znajduje się poza zasięgiem systemu ekologicznego sieci ECONET, nie znajdują się w jego obrębie obszary sieci NATURA 2000 ani ostoje CORINE.

W sąsiedztwie znajdują się dwa obszary chronionego krajobrazu: „Równina Raciążka” położona na północ od opisywanego terenu oraz „Przyrzecze Skrzy Prawej” na południu.

Głównym przyrodniczym powiązaniem zewnętrznym obszaru jest dolina rzeki Karsówki, która tworzy korytarz ekologiczny, umożliwiający przemieszczanie się zwierząt oraz ekspansję roślinności. Rzeka Karsówka połączona jest z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Równina Raciążska”.

2.3. Zagospodarowanie terenu i struktura użytkowania gruntów

Miasto Drobin jako główny ośrodek administracyjno – usługowy gminy, odznacza się koncentracją funkcji mieszkaniowej oraz usług podstawowych i ponad podstawowych dla obsługi ludności i rolnictwa.

Gęstość zaludnienia miasta Drobin wynosi 294,6 osoby/km² i jest dwukrotnie wyższa niż średnia gęstość zaludnienia dla województwa mazowieckiego (145,45 osoby/km²).

Korzystne warunki glebowe dla rozwoju rolnictwa, zdecydowały o rolniczym charakterze użytkowania ponad 80% powierzchni miasta. Grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią niewiele ponad 12 % powierzchni. Dominują tereny o funkcji mieszkaniowej, z ponad 32% udziałem w powierzchni obszarów zurbanizowanych. Występująca tu zabudowa ma charakter jednorodzinny oraz wielorodzinny, zaś poza centrum – zagrodowy (budynkom mieszkalnym jednorodzinny towarzyszą zabudowania gospodarcze).

Powiązania komunikacyjne wewnątrzmijskie, z terenami sąsiednimi oraz regionalne i ponadregionalne zapewniają drogi: krajowe nr 10 (DK 10) - relacji Warszawa – Toruń, i nr 60 (DK 60) - relacji Kutno – Płock – Ciechanów, krzyżujące się na terytorium miasta, oraz drogi powiatowe, rozmieszczone poza zurbanizowaną częścią miasta, rozchodzące się promieniście poza granice gminy. Obecność na opisywanym terenie dróg o randze krajowej, a zwłaszcza ich skrzyżowania, jest stymulatorem rozwoju miasta, podnosi jego atrakcyjność inwestycyjną.

Przez teren miasta Drobin nie przebiega żadna linia kolejowa.

Na terytorium miasta zlokalizowana jest stacja wodociągowa, w ramach której funkcjonują trzy studnie zasilające oprócz miasta Drobin również wieś Świerczynek. Zaopatrzeniem w wodę z wodociągu gminnego objętych jest 87% gospodarstw na terenie miasta (2006 r.), stopień skanalizowania miasta jest dużo niższy - zaledwie 58% mieszkańców gminy ma możliwość odprowadzania ścieków za pośrednictwem zbiorczego systemu kanalizacji. Ścieki są transportowane do funkcjonującej na terenie miasta biologicznej oczyszczalni ścieków. Na obszarach o zabudowie rozproszonej ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych (szambach), nie zawsze jednak szczelnych.

Ze względu na brak w granicach miasta Drobin składowiska odpadów komunalnych miasto wykorzystuje składowisko w Cieszewie.

Na terenie miasta nie funkcjonuje sieć gazowa. Do celów bytowo – gospodarczych mieszkańcy wykorzystują butle gazowe.

Podstawowym źródłem zaopatrzenia miasta w energię elektryczną są dwie linie średniego napięcia - 15kV. Oprócz tego przez teren miasta przebiegają linie niskiego napięcia dostarczając energię do gospodarstw usytuowanych poza zurbanizowanym centrum lub na jego peryferiach.

Do centralnej sieci zaopatrzenia w energię ciepłą na opisywanym obszarze podłączone są jedynie budynki mieszkalne wielorodzinne (południowo-zachodnia i południowa część miasta). Pozostałe tereny wyposażone są w kotłownie indywidualne opalane węglem i olejem opalowym.

2.4. Elementy środowiska kulturowego podlegające ochronie konserwatorskiej

Analiza wartości historycznych, kulturowych i zabytkowych wykazała istnienie na terenie miasta obiektów, obszarów, oraz zespołów obiektów podlegających ochronie w różnym zakresie, a także pewnych elementów dysharmonijnych, które należałoby wyeliminować.

Ochroną konserwatorską zostały objęte najcenniejsze obiekty kultury na terenie miasta Drobin:

- 1) wpisane do rejestru zabytków:
 - a) historyczny układ przestrzenny miasta Drobin (decyzja nr A-662 z dnia 26.11.2005 r.),
 - b) kościół parafialny p.w. św. Stanisława Biskupa (decyzja nr 81/369/62W z dnia 5.03.1962 r.),
 - c) dawny zajazd murowany (decyzja nr 229/1434/75W z dnia 22.05.1975 r.);

- 2) wpisane do ewidencji zabytków:
- a) Zespół plebanii pochodzącej z XIX wieku;
 - b) Plebania murowana. „Nowa”, neobarokowa przy ul. Rynek róg Targowej,
 - c) Plebania drewniana. „Stara”, przy ul. Rynek 39,
 - d) Cmentarz rzymsko-katolicki,
 - e) Cmentarz wyznania mojżeszowego, powstały w I poł. XIX wieku,
 - f) Cmentarz wojenny niemiecki. Założony w 1915 r., usytuowany przy ul. Marszałka Piłsudskiego,
 - g) Zespół dworsko – parkowo – folwarczny. Powstały w I połowie XIX w., dla Piwnickich, usytuowany przy ul. Przyszłość,
 - h) Wiatrak koźlak. Obiekt drewniany, przy ul. Marszałka Piłsudskiego,
 - i) Dom mieszkalny, ul. Rynek 14,
 - j) Dom mieszkalny, ul. Rynek 23,
 - k) Dom mieszkalny, ul. Rynek 24,
 - l) Dom mieszkalny, ul. Rynek 25,
 - m) Dom mieszkalny, ul. Rynek 26,
 - n) Dom mieszkalny, ul. Rynek 27,
 - o) Dom mieszkalny, ul. Rynek 28,
 - p) Dom mieszkalny, ul. Rynek 29,
 - q) Dom mieszkalny, ul. Rynek 30,
 - r) Dom mieszkalny, ul. Rynek 38,
 - s) Dom mieszkalny, ul. Raciążska 2,
 - t) Dom mieszkalny, ul. Raciążska 8,
 - u) Dom mieszkalny, ul. Raciążska 10,
 - v) Dom mieszkalny, ul. Sierpecka 1,
 - w) Dom mieszkalny, ul. Sierpecka 3,
 - x) Dom mieszkalny, ul. Sierpecka 19.,
 - y) Dom mieszkalny, ul. Sierpecka 27,
 - z) Budynek straży pożarnej, ul. Sierpecka,
 - aa) Budynek dawnej łaźni żydowskiej, ul. Szkolna 8,
 - bb) Dom mieszkalny, ul. Tylna,
 - cc) Dom mieszkalny, ul. Zaleska 35,
 - dd) Dom mieszkalny, ul. Zaleska róg Szkolnej.

Ochronie konserwatorskiej podlegają również zabytki archeologiczne na mocy art. 6.ust. 1, pkt 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku. (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.), zdefiniowane w art. 3 ust. 4 w/w ustawy. Na podstawie wyników archeologicznych badań powierzchniowych (Archeologicznego Zdjęcia Polski) ustalono, że w granicach administracyjnych miasta Drobin zlokalizowane są 43 stanowiska archeologiczne podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej. Spośród nich 9 stanowisk posiada szczególnie wysoką wartość naukowo – badawczą. Zgodnie z art. 19 ust. 3 w/w ustawy w planie ustala się strefy ochrony konserwatorskiej mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

2.5. Ocena stanu środowiska, jego odporności na degradację, zdolności do regeneracji oraz istniejących zagrożeń

Degradacja środowiska jest nieodłącznym elementem gospodarki człowieka. Na terenie miasta Drobin brak jest obiektów szczególnie szkodliwych lub uciążliwych dla środowiska i zdrowia mieszkańców. Źródła zanieczyszczeń poszczególnych komponentów środowiska (powietrza, wody, gleb) są identyczne jak na wszystkich terenach rolniczych i zurbanizowanych.

Syntetyczna ocena aktualnego stanu środowiska przyrodniczego prowadzi do następujących wniosków:

- 1) warunki klimatu lokalnego, aerosanitarne i akustyczne są na ogół korzystne, średnioroczne stężenia zanieczyszczeń kształtują się poniżej wartości dopuszczalnych;
- 2) niekorzystne warunki akustyczne występują w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu kołowego, szczególnie przy drogach krajowych nr 10 i 60;
- 3) rzeźba terenu jest przekształcona na skutek procesów urbanizacyjnych i rozwoju zainwestowania;
- 4) analizowany obszar zasobny jest w wartościowe pod względem rolniczym gleby, prowadzona dotychczas gospodarka rolna miała charakter intensywny;
- 5) lesistość terenu jest znikoma;
- 6) szata roślinna jest przekształcona, podlega antropogenezacji, zdominowana jest przez rośliny uprawne, mniejsze znaczenia odgrywają zbiorowiska naturalne;
- 7) odporność gleb na degradację jest średnia;
- 8) wody powierzchniowe są zanieczyszczone, złej jakości;
- 9) wody podziemne są wysokiej jakości, układ i umiarkowana zasobność warstw wodonośnych pozwala na lokalizację ujęć wodnych.

Ze względu na zróżnicowaną odporność poszczególnych komponentów środowiska, podlegają one degradacji w różnym tempie. Elementem środowiska, który stosunkowo wolno odzyskuje pełną sprawność biologiczną jest gleba. Na skutek procesów naturalnych (trwałe lub okresowe niedobory wody, erozja wietrzna i wodna) i antropogenicznych (nadmierne nawożenie, niewłaściwie prowadzona gospodarka rolna) następuje zniekształcenie obiegu substancji w układzie glebowo-roślinnym, co prowadzi do obniżenia walorów ekologicznych i produkcyjnych gleb.

Ze względu na wyjątkowo niską lesistość, poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego opisywanego terenie są mniej odporne na degradację. Odślonięte powierzchnie w większym stopniu podlegają erozji (zarówno wodnej jak i wietrznej), są również podatne na wszelkie zanieczyszczenia gazowe, pyłowe (na ogół pochłaniane właśnie przez zbiorowiska leśne).

Na terenie wysoczyzn odporność środowiska na degradację jest większa, niż w przypadku obniżeń dolinnych. Zgodnie z zaleceniami zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym, w celu zwiększenia odporności środowiska i jego zdolności do regeneracji, konieczne są dolesienia i zadrzewienia.

Degradujący wpływ na środowisko przyrodnicze ma przede wszystkim: gospodarka rolna oraz zabudowa techniczna i jej eksploatacja. Z funkcjonowaniem niemal każdej drogi, po której odbywa się ruch pojazdów, związane jest rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń gazowych, pyłowych, płynnych i stałych, a także emisja hałasu i zaśmiecanie pasów przydrożnych. Na terenie miasta Drobin, szczególnie uciążliwymi elementami układu komunikacyjnego są dwie drogi krajowe nr 10 i 60 krzyżujące się na jego terytorium. Wzrastająca gwałtownie liczba samochodów oraz związany z tym wzrost natężenia ruchu drogowego przyczynia się do wzrostu hałasu i emisji substancji szkodliwych, a niedostateczny rozwój sieci dróg i autostrad powoduje coraz większe zatory i korki uliczne. Spaliny i hałas komunikacyjny stwarzają duże zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi. Niekorzystnymi warunkami akustycznymi odznaczają się pasy terenów wzdłuż dróg krajowych nr 10 i 60, gdzie poziom hałasu dokuczliwego wynosi 70-75 dB. Średnia wartość poziomu hałasu w mieście wynosi 66,7 dB i występuje na ponad 50% długości głównych ulic w mieście.

Wysokie natężenie ruchu drogowego przekłada się również na wzrost zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego i pokrywy glebowej. W pasie do ok. 80 m od krawędzi jezdni występuje podwyższone stężenie zawartości związków ołowiu i kadmu w glebie. Ponadto, gleby w pobliżu wszystkich głównych szlaków komunikacyjnych są silnie zasolone, na skutek posypywania nawierzchni solą drogową. Wnikające do gleb i gruntu związki chemiczne powodują zmianę odczynu gleb, pogarszając stan mikrofauny i mikroflory glebowej.

Szczególnym zagrożeniem dla środowiska jest niebezpieczeństwo zaistnienia sytuacji awaryjnej w związku z przewozem materiałów niebezpiecznych i substancji chemicznych drogami krajowymi nr 10 i 60, a także eksploatacja następujących obiektów: stacji paliw

płynnych (w obrębie terenu znaczonego symbolem 2KD), ujęcia wód podziemnych (1I), oczyszczalni ścieków (2I). Obecność wymienionych obiektów ogranicza w pewnym stopniu możliwości zagospodarowania terenów w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Lokalizacja funkcji mieszkaniowych jest właściwa jedynie z zachowaniem odpowiednich stref ochronnych.

Na stan sanitarny wód powierzchniowych i podziemnych miasta wpływ wywierają:

- 1) wprowadzane do wód i gleby ścieki surowe lub niedostatecznie oczyszczone;
- 2) powstające w sposób niekontrolowany dzikie wysypiska śmieci;
- 3) nieszczelne zbiorniki bezodpływowe („szamba”) a także ich opróżnianie w sposób niezgodny z prawem;
- 4) cmentarze;
- 5) intensywne nawożenie i stosowanie środków ochrony roślin oraz rolnicze wykorzystywanie ścieków.

Powyższe czynniki są przyczyną złego stanu wód rzeki Karsówki, na odcinku poniżej miasta Drobin. Na podstawie badań przeprowadzanych w 2000 roku (Program Ochrony Środowiska dla miasta i gminy Drobin), wody rzeki zostały zaliczone do wód pozaklasowych (zgodnie z ówczesnie obowiązującą klasyfikacją) ze względu na zanieczyszczenia: NO₂, PO₄, P, miano coli, BZT₅ (tab. 1).

Tab.1. Jakość wody w rzekach miasta Drobin wg badań z 2000 roku.

| Nazwa rzeki | Punkty pomiarowe na rzece | Badana długość rzeki (km) | Klasyfikacja wód (km) | | | | | | | | | Parametry decydujące o non (metoda stężeń charakterystycznych) |
|-------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|-----|------|------------------|-----|------|--------|-----|------|--|
| | | | fizyko-chemiczna | | | Bakteriologiczna | | | ogólna | | | |
| | | | II | III | non | II | III | non | II | III | non | |
| Karsówka | 2 | 12,7 | 0 | 0 | 12,7 | 0 | 0 | 12,7 | 0 | 0 | 12,7 | BZT ₅ , PO ₄ , P, miano coli |

Źródło: Program Ochrony Środowiska dla Związku Gmin Regionu Płockiego Miasto i Gmina Drobin na lata 2004-2011.

W zakresie zanieczyszczeń powietrza nie odnotowano na terenie miasta Drobin istotnych przemysłowych źródeł emisji zanieczyszczeń. Na stan czystości powietrza wpływ mają przede wszystkim lokalne kotłownie gospodarstw domowych i rolnych opalanych paliwami stałymi (węgiel, miął), emisje z zakładów przetwórczych i usługowych oraz pojazdów samochodowych. Ze względu na brak instalacji ochrony powietrza, są one podstawowym źródłem emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych. Zanieczyszczenia pochodzące ze spalania węgla kamiennego zawierają duże ilości popiołu, siarki, oraz azotu. Ilość emitowanych do atmosfery substancji jest zmienna sezonowo, nasilając się w okresie jesienno-zimowym. Trudny do oszacowania, jest rodzaj emitowanych związków za względu na różnorodny skład spalanych paliw i odpadów komunalnych. Działalność zakładów przemysłowych, zlokalizowanych na terenie miasta w niewielkim stopniu powoduje emisję zanieczyszczeń technologicznych. Stan sanitarny powietrza wynika ponad to z napływu zanieczyszczeń z poza terenu badań, przede wszystkim z większych ośrodków przemysłowych, tj. Płock. Rozkład stężeń średniorocznych zanieczyszczeń powietrza kształtuje się poniżej wartości dopuszczalnych (tab.2).

Tab.2. Średnie stężenia zanieczyszczeń powietrza na terenie gminy Drobin.

| Rodzaj zanieczyszczenia | Wartość w mg/m ³ | |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| | Stężenie średnioroczne | Norma |
| dwutlenek siarki SO ₂ | 4 µg/m ³ | 40µg/m ³ |
| dwutlenek azotu NO ₂ | 26µg/m ³ | 40µg/m ³ |
| pył zawieszony | 18µg/m ³ | 75µg/m ³ |

Źródło: opracowanie własne na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drobin (listopad 2000 r.).

Gleby miasta Drobin są szczególnie narażone na szkodliwe oddziaływanie stosowanych nawozów oraz środków ochrony roślin, a także procesy erozji gleb. Ze względu na niewielki udział lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych pozbawione osłony gleby stają się przesuszone i podatne na wywiewanie, w mniejszym stopniu magazynują wilgoć.

Obszar objęty analizą charakteryzuje się niedoborem opadów atmosferycznych, co jest przyczyną stepowania terenu. Ponadto nadmierna intensyfikacja rolnictwa i niewłaściwe melioracje powodują obniżanie poziomu wód gruntowych.

2.6. Potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego mpzp

Zmiany przeznaczenia terenów miasta Drobin jakie wprowadza plan w stosunku do stanu istniejącego polegają przede wszystkim na:

- 1) wyznaczeniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z układem komunikacyjnym, częściowo kosztem terenów otwartych, w południowej części obszaru objętego projektem planu;
- 2) wyznaczeniu nowych terenów inwestycyjnych (składów, magazynów i usług), częściowo kosztem terenów otwartych.
- 3) wyznaczeniu nowego przebiegu dróg krajowych nr 10 i 60, zgodnie z istniejącymi projektami ich przebudowy.

Brak realizacji ustaleń planu zarówno w zakresie dyspozycji funkcjonalno - przestrzennych jak i zasad kształtowania zabudowy i ochrony środowiska może doprowadzić do negatywnych zmian w przestrzeni miasta będących skutkiem rozwoju chaotycznego i nie w pełni kontrolowanego budownictwa. Wielce prawdopodobne są wówczas niepożądane zmiany w krajobrazie, a także zagrożenia wynikające z niedostatecznego rozwoju infrastruktury technicznej.

W przypadku terenów o charakterze otwartym, pozostających dotychczas w użytkowaniu rolniczym, brak realizacji zainwestowania określonego w planie, może skutkować utrzymaniem ich rolniczej funkcji, co jest jednak mało prawdopodobne ze względu na stale utrzymującą się presję do przekształcania terenów rolnych w budowlane. W dłuższej perspektywie czasowej, w przypadku utrzymującego się braku zainteresowania rozwojem tych terenów w kierunku inwestycyjnym możliwy jest stopniowy zanik ich produkcyjnej funkcji i rozwój zbiorowisk roślinnych w drodze sukcesji naturalnej. To z kolei, obok oczywistych korzyści niesie również zagrożenia w postaci rozwoju dzikich wysypisk śmieci, zaśmiecania (zwłaszcza w sytuacji braku gminnego składowiska odpadów na terenie miasta) oraz niekontrolowanego użytkowania terenu.

Z kolei brak realizacji ustaleń planu w zakresie zasad prowadzenia gospodarki wodno - ściekowej na terenie miasta może skutkować wzrostem zanieczyszczenia niektórych komponentów środowiska (wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb) w związku z odprowadzaniem nieczyszczonych ścieków do wód lub gruntu.

3. Ustalenia projektu planu

Dla całego obszaru objętego planem określono następujące ustalenia ogólne:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady wynikające z potrzeb kształtowania terenów publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, stanowiącą dochód własny gminy.

W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie: granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (za wyjątkiem wymienionych w podrozdziałach 2.1.5. i 2.4. niniejszej prognozy), w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie obiektów i terenów podlegających ochronie i wymagających ochrony w obszarze objętym planem

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej: infrastruktury technicznej, parkingów, funkcji handlowo – usługowych i innej działalności gospodarczej, minimalną powierzchnia biologicznie czynną – od 30% do 60 % powierzchni działki w zależności od usytuowania terenu;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (**UMN**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową i możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługom: infrastruktury technicznej, terenów zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, parkingów, zakazem realizacji budynków tymczasowych, minimalną powierzchnia biologicznie czynną – od 20% do 50 % powierzchni działki w zależności od usytuowania terenu;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (**MNW**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną realizowaną zamiennie w granicach działki i możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej: infrastruktury technicznej, parkingów, terenów zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury oraz funkcji handlowo – usługowych, minimalną powierzchnia biologicznie czynną 40 % powierzchni działki;
- 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**) z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodziną, z możliwością realizacji obiektów

- towarzyszących zabudowie mieszkaniowej: infrastruktury technicznej, parkingów,, możliwością lokalizacji usług wyłącznie nieuciążliwych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nie przekraczającej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych w granicach terenu, zakazem realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i budynków tymczasowych, minimalną powierzchnia biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
- 5) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (**UMW**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, z możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej: infrastruktury technicznej, parkingów, oraz terenów zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, zakazem realizacji budynków tymczasowych, minimalną powierzchnia biologicznie czynną – od 30% powierzchni działki;
 - 6) zabudowy usługowej (**U**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę usługową, z możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie usługowej: infrastruktury technicznej, parkingów, terenów zieleni urządzonej z urządzeniami rekreacyjnymi przy czym wielkość powierzchni użytkowej tych obiektów nie może przekraczać powierzchni użytkowej budynków usługowych w granicach terenu, funkcji mieszkaniowych (z wyłączeniem terenu 2U) wyłącznie na kondygnacjach wyższych (poza parterem), minimalną powierzchnia biologicznie czynną – od 30% do 40 % powierzchni działki w zależności od usytuowania terenu;
 - 7) zabudowy usług kultury (**UK**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę usług kultury, dla którego ustala zachowanie i konserwację istniejącego kościoła parafialnego;
 - 8) zabudowy usług oświaty (**UO**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę usług oświaty, z możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie usług oświaty: infrastruktury technicznej, parkingów, terenów zieleni z urządzeniami rekreacyjnymi, minimalną powierzchnia biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
 - 9) sportu i rekreacji (**US**), z podstawowym przeznaczeniem na tereny sportu i rekreacji, możliwością realizacji obiektów usług o charakterze publicznym np. z zakresu zdrowia, administracji itp., obiektów usług o charakterze komercyjnym np. z zakresu handlu i gastronomii, oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów;
 - 10) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (**PU**), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie produkcyjnej, usługowej, składom i magazynom: infrastruktury technicznej, parkingów, terenów zieleni izolacyjnej, terenów zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami rekreacyjnymi, minimalną powierzchnia biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
 - 11) infrastruktury technicznej (**I**), z podstawowym przeznaczeniem na tereny infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę (1I), oczyszczalnia ścieków (2I), zaopatrzenie w gaz (3I), możliwością realizacji masztów telefonii komórkowej pod warunkiem zachowania minimalnej odległości 150 m od istniejących lub projektowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie ustalono;
 - 12) rolnicze (**R**), z podstawowym przeznaczeniem na uprawy rolne, możliwością lokalizacji sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej, elektrowni wiatrowych oraz zbiorników wodnych, możliwością realizacji nowej zabudowy zagrodowej o powierzchni nie większej niż 40 % wydzielonego siedliska i powierzchni siedliska nie większej niż 5000 m²;
 - 13) zieleni urządzonej (**ZP**), z podstawowym przeznaczeniem na tereny zieleni urządzonej, z możliwością realizacji zabudowy towarzyszącej: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych, zabudowy usług oświaty i kultury z funkcją mieszkaniową (tereny 7ZP i 13ZP)

- o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 500 m², minimalną powierzchnią biologicznie czynną – 85% powierzchni działki;
- 14) cmentarzy (**ZC**), z podstawowym przeznaczeniem na tereny cmentarzy, z możliwością realizacji zabudowy towarzyszącej: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych obiektów kubaturowych np. kaplicy, domu pogrzebowego itp. o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 500m²; zatok postojowych;
 - 15) lasów (**ZL**), z zakazem zabudowy, możliwością prowadzenia gospodarki leśnej w zakresie niezbędnym dla utrzymania właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej;
 - 16) wód powierzchniowych (**W**) z zakazem realizacji urządzeń nie związanych z gospodarką wodną;
 - 17) placów publicznych (**KD**) z podstawowym przeznaczeniem na tereny placów publicznych, zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych oraz realizacji reklam wielkoformatowych;
 - 18) dróg publicznych:
 - a) dróg ekspresowych (**KDS**), z zakazem bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek, możliwością realizacji ekranów akustycznych, w przypadku, gdy wystąpi konieczność ograniczenia oddziaływania akustycznego drogi na tereny z nią sąsiadujące,
 - b) dróg głównych ruchu przyspieszonego (**KDGP**), z zakazem bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek, możliwością realizacji ekranów akustycznych, w przypadku, gdy wystąpi konieczność ograniczenia oddziaływania akustycznego drogi na tereny z nią sąsiadujące,
 - c) ulic zbiorczych (**KDZ**),
 - d) ulic lokalnych (**KDL**),
 - e) ulic dojazdowych (**KDD**);
 - 19) publicznych ciągów pieszych (**KDX**);
 - 20) dróg wewnętrznych (**KDW**).

4. Ocena ustaleń projektu mpzp

4.1. Ocena rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych MPZP (z punktu widzenia zgodności z innymi aktami prawnymi)

Zgodność z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym

Wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym obszary współtworzące system ekologiczny miasta tj. lasy, tereny zieleni nieurządzonej, wody powierzchniowe i doliny rzeczne zostały w planie objęte ochroną, poprzez wyłączenie w większości z możliwości inwestowania, w tym zabudowy.

Zaproponowany w projekcie planu podział obszaru miasta na tereny o określonym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania uwzględnia wytyczne w tym zakresie zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, w którym wskazuje się m.in. zachowanie terenów otwartych umożliwiających „przewietrzanie” z wykorzystaniem naturalnych obniżzeń dolinnych, kształtowanie układów zieleni urządzonej.

Planowane rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są po części kontynuacją istniejących struktur. Funkcje potencjalnie uciążliwe (PU) zlokalizowane zostały w możliwie bezpiecznej odległości od terenów mieszkaniowych i usług chronionych. W ustaleniach planu przewidziano również wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz ustalono strefę zieleni urządzonej dla wymienionej kategorii terenów.

Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska.

Ustalenia planu respektują wymogi określone w przepisach ogólnych i szczegółowych z zakresu ochrony środowiska.

W granicach opracowania plan:

- 1) wyznacza tereny podlegające ochronie akustycznej na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) dopuszcza realizację ekranów akustycznych na terenach oznaczonych symbolem KDS i KDGP w przypadku, gdy wystąpi konieczność ograniczenia oddziaływania akustycznego drogi na tereny z nią sąsiadujące
- 3) określa parametry stref bezpieczeństwa od napowietrznych linii energetycznych, oraz zasady ich zagospodarowania (zakaz lokalizacji pomieszczeń związanych ze stałym pobytem ludzi w strefie 12 m wzdłuż linii 15kV i 30 m wzdłuż linii 110kV);
- 4) określa zasady lokalizacji masztów telefonii komórkowej oraz parametry stref bezpieczeństwa i zasady ich zagospodarowania (zakaz lokalizacji pomieszczeń związanych ze stałym pobytem ludzi w promieniu 150 m od obiektu);
- 5) w zakresie ochrony wód i gleby przed zanieczyszczeniami wprowadza zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych do wód powierzchniowych i gruntu oraz zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w ramach poszczególnych terenów dopuszcza możliwość prowadzenia jedynie takiej działalności gospodarczej, której uciążliwości (określone w przepisach o ochronie środowiska) nie przekraczają granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) zaleca korzystanie z ogrzewania sieciowego poprzez przyłączenie zabudowy do istniejących sieci ciepłowniczych. W przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych plan wymaga stosowania paliw zapewniających dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń, a także stosowania urządzeń do wytwarzania ciepła o dużej sprawności;
- 8) zaleca realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania oraz wprowadza obowiązek wyposażenia działki w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów;
- 9) określa udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki, wymagany do zachowania;

- 10) określa zasady ochrony pomników przyrody chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) ustala obowiązek ochrony gruntów zmeliorowanych, które winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 12) wyznacza strefę sanitarną o promieniu 50 m od terenów cmentarzy, w której wyklucza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej i obiektów związanych z obrotem i produkcją artykułów spożywczych;
- 13) ustala zakaz zabudowy w strefie o szerokości 30 m od istniejącego ciek.

Plan nie określa granic terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich brak w obszarze objętym opracowaniem.

Ochrona różnorodności biologicznej

Ochronę różnorodności biologicznej zapewniają następujące ustalenia planu:

- 1) określony udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki, wymagany do zachowania;
- 2) ograniczenie lokalizacji zabudowy na terenach obniżeni dolinnych, stanowiących korytarze ekologiczne.

Proporcja terenów o różnych formach użytkowania

Wg przyjętej w planie koncepcji użytkowania terenów gminy, można wyróżnić 5 zasadniczych grup terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej różnego typu: jednorodzinna, wielorodzinna, z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN, UMN, MNW, MW, UMW;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: U, UK, US;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: PU;
- 4) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem I;
- 5) tereny otwarte: rolnicze, lasów, zieleni urządzonej, cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolami: R, L, ZP, ZC;
- 6) tereny komunikacji, w tym dróg: głównej przyspieszonej, zbiorczej, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, oraz publicznych ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami: KDS, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX.

Zgodnie z ustaleniami planu, większość obszaru (około 65 %) stanowią tereny otwarte (grupa 5) z dominacją terenów rolniczych. Uwzględniając wymogi zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, znaczną część obszaru objętego planem będą stanowiły tereny aktywne przyrodniczo.

4.2. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w MPZP wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

Zmiany, jakie wprowadza plan w stosunku istniejącego użytkowania terenów polegają m.in. na wyznaczeniu nowych terenów inwestycyjnych kosztem terenów otwartych. Niezbędne są zatem takie zapisy mpzp, które pozwolą zminimalizować negatywne oddziaływanie procesów urbanizacyjnych poszczególnych terenów.

W projekcie planu dla wszystkich terenów, w obrębie których jest lub może być lokalizowana zabudowa, określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (m.in. nieprzekraczalne linie zabudowy, udział powierzchni czynnej biologicznie, maksymalną wysokość zabudowy) mające na celu kształtowanie projektowanej zabudowy w sposób planowy i racjonalny. Zapisy planu odnoszą się także do kształtowania walorów estetycznych i krajobrazowych obszaru objętego opracowaniem i jego otoczenia.

Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekraczać granic działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zawarte w planie mają na celu minimalizację negatywnych skutków funkcjonowania obiektów w obrębie terenów zurbanizowanych lub przeznaczonych do urbanizacji, zwłaszcza obowiązek zaopatrzenia wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia.

Na podstawie art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.) w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drobin, poszczególne tereny sklasyfikowano pod względem ochrony akustycznej:

- 1) tereny MN, MNW - jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny UMN – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;
- 3) tereny MW i UMW – jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) tereny UO - jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Dla ww. terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. Nr 120, poz. 826).

Pozostałych terenów wchodzących w skład obszaru objętego projektem planu nie zakwalifikowano do podlegających ochronie przed hałasem, a więc nie istnieje potrzeba ochrony ich środowiska akustycznego, w rozumieniu przepisów ustawy *Prawo ochrony środowiska* art. 113 i art. 114.

Odsunięcie zabudowy od liniowych źródeł uciążliwości akustycznych na odległość określoną na rysunku planu oraz w przepisach szczególnych jest jednym z zastosowanych zabezpieczeń przed negatywnymi skutkami oddziaływania ruchu samochodowego. Wskazane jest ponad to stosowanie pasów zieleni izolacyjnej jako najskuteczniejszej formy zabezpieczenia przed uciążliwościami związanymi z hałasem i rozprzestrzenianiem się pyłów.

Zapisy planu uwzględniają ograniczenia wynikające z ustanowionej na podstawie przepisów odrębnych konieczności ochrony obiektów przyrodniczych. W stosunku do znajdującego się na terytorium miasta Drobin pomnika przyrody (alei 165 topoli, przy drodze Drobin – Raciąż), plan ustala w promieniu 25 m od pomnika przyrody zakaz realizowania działań, które mogą spowodować zagrożenie dla warunków wegetacyjnych, a także nakazuje respektowanie zakazów i ograniczeń zawartych w szczegółowych decyzjach dotyczących uznania obiektu za pomnik przyrody.

4.3. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w MPZP wynikających z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

Obiekty dziedzictwa kulturowego wpisane do rejestru zabytków oraz widniejące w wojewódzkiej ewidencji, a także stanowiska archeologiczne, podlegają ochronie zgodnie z zapisami planu. Ponadto plan wyznacza:

- 1) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu urbanistycznego;
- 3) strefę ochrony stanowisk archeologicznych;
- 4) strefę ochrony stanowisk archeologicznych o szczególnych wartościach naukowo-badawczych;
- 5) strefę ekspozycji obiektów i obszarów wartościowych kulturowo, dla których wyznacza się:
 - a) strefy ochrony ekspozycji,
 - b) chronioną oś widokową - oś łączącą plac rynkowy z dawnym zespołem dworskim.

W granicach **strefy ściślejszej ochrony konserwatorskiej** plan ustala:

- 1) ochronie podlegają:
 - a) historyczny układ przestrzenny zespołu staromiejskiego obejmujący: rozplanowanie placów, przebiegi ulic, układów bloków zabudowy, historyczne linie regulacyjne i linie zabudowy oraz granice podziałów własnościowych w obrębie historycznych kwartałów zabudowy,
 - b) historyczna zabudowa miejska, w szczególności objęta ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków oraz wpisana do gminnej ewidencji,
 - c) kompozycję układów zieleni zabytkowej, zgrupowania starodrzewu;
- 2) priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Działania konserwatorskie winny zmierzać do zachowania i wyeksponowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego;
- 3) wymagane jest dostosowanie nowej, uzupełniającej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, funkcji, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 4) obowiązek dążenia do maksymalnego zachowania i konserwacji istniejącego drzewostanu. Dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny;
- 5) obowiązek zachowania elementów zagospodarowania terenu i istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i konserwatorskich, ich konserwacji lub rekonstrukcji i adaptacji do współczesnych potrzeb, z zakazem wprowadzania programu sprzecznego z charakterem obiektu;
- 6) ustala się obowiązek uporządkowania i zagospodarowania zgodnie z historyczną funkcją wnętrza kwartałów zabudowy, w razie konieczności - wprowadzenia, nowej zabudowy uzupełniającej;
- 7) ustala się zakaz lokalizowania funkcji produkcyjnych, warsztatów i innych przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub naruszających zabytkowy układ brył i elewacji;
- 8) zakaz zabudowy terenu rynku z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 9) istniejącą stację paliw, jako obiekt zdekapitalizowany, o funkcji sprzecznnej z funkcją rynku, przeznacza się docelowo do likwidacji. Dopuszczalne są jedynie prace służące zapewnieniu bezpieczeństwa jej funkcjonowania. W miejscu stacji dopuszcza się lokalizację nowego budynku o funkcji służącej aktywizacji rynku;
- 10) przy budowie nowych obiektów w pierzejach ustala się obowiązek uwzględnienia niżej podanych warunków:
 - a) poziom podłóg parteru na poziomie podłóg parterów historycznych budynków sąsiadujących;
 - b) dachy strome o formach i spadkach dostosowanych do dachów historycznych sąsiednich budynków. Poziom kalenicy dachu projektowanego powinien być ustalony w drodze dokonania analizy całej pierzei, w której nowy obiekt ma być realizowany. Dachy symetryczne, kryte dachówką ceramiczną, bitumiczną lub blachą dachówkową matową w kolorze czerwonym lub grafitowym;
 - c) w elewacjach frontowych podziały, proporcje powierzchni okien i ścian, detal oraz kolorystyka powinny być dostosowane do historycznych budynków sąsiednich oraz charakteru wnętrza urbanistycznego. Elewacje kryte tynkami szlachetnymi lub półszlachetnymi, gładkimi lub nakrapianymi;
 - d) na frontowych elewacjach budynków zabrania się, stosowania loggii, stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu oraz okładania elewacji płytkami terakotowymi oraz okładzinami winylowymi typu „siding”. Wszelkie liczniki i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być zlokalizowane wyłącznie w dolnej części budynku, na wysokości do 1,0 m;

- 11) likwidację budynku mieszkalnego w pierzei ulicy Rynek nr 33, jako obiektu zdekapitalizowanego;
- 12) obowiązek uzgadniania z właściwymi służbami ochrony zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, z wyłączeniem budowy podziemnej sieci infrastruktury technicznej, związanych z budową nowych oraz przebudową, rozbudową, nadbudową istniejących obiektów.

W granicach **strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu urbanistycznego** plan ustala:

- 1) priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Działania konserwatorskie zmierzają do zachowania i wyeksponowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego: rozplanowania i przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych, kompozycji wnętrz urbanistycznych, historycznych linii zabudowy, kompozycji układów zieleni zabytkowej;
- 2) ustala się zachowanie i podkreślenie funkcji nawiązujących do pierwotnego przeznaczenia;
- 3) wymagane jest dostosowanie nowej, uzupełniającej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 4) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. Należy stosować ogrodzenia z płaskowników i prętów stalowych o profilu kwadratowym. Dopuszcza się ogrodzenia z siatki plecionej;
- 5) ustala się obowiązek dążenia do maksymalnego zachowania, konserwacji i rekultywacji istniejącego drzewostanu. Dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny;
- 6) ustala się obowiązek zachowania elementów zagospodarowania terenu i istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i konserwatorskich, ich konserwacji lub rekonstrukcji i adaptacji do współczesnych potrzeb, z zakazem wprowadzania programu sprzecznego z charakterem obiektu;
- 7) ustala się obowiązek uporządkowania i zagospodarowania zgodnie z historyczną funkcją wnętrza kwartałów zabudowy, w razie potrzeby wprowadzenia nowej zabudowy uzupełniającej;
- 8) ustala się zakaz lokalizowania, na obszarach objętych ochroną jak również w ich sąsiedztwie, funkcji produkcyjnych, warsztatów i innych przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub naruszających zabytkowy układ brył i elewacji;
- 9) zakaz zabudowy terenu rynku (1KDD);
- 10) ustala się obowiązek uzgodnienia formy ogrodzeń z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W granicach **strefy ochrony ekspozycji, kościoła, cmentarza katolickiego oraz cmentarza wyznania mojżeszowego** ustala się:

- 1) ograniczenie wysokości zabudowy do 8,0 m w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) ogrodzenia ażurowe w minimum 80% powyżej 0,3 m od poziomu gruntu;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 4) zakaz lokalizacji masztów, obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych, sieci energetycznych o wysokości przekraczającej 10 m;
- 5) zakaz nasadzeń zwartej zieleni wysokiej.

W granicach **strefy ochrony stanowisk archeologicznych** plan ustala:

- 1) obowiązek uzgodnienia z WKZ wszelkich działań związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenów stanowisk archeologicznych i terenów przyległych;

- 2) **strefę stanowisk archeologicznych o szczególnych wartościach naukowo-badawczych**, w granicach której ustala się obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających, rozpoznawczych, archeologicznych badań powierzchniowo – sondażowych przed przystąpieniem do zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w ich obrębie. Wyniki badań będą podstawą do wydania szczegółowych wytycznych konserwatorskich dla zabudowy lub uwolnienia terenu od dalszych warunków ze strony stanowiska konserwatorskiego.

Dla **obiektów wpisanych do rejestru zabytków** plan ustala:

- 1) obowiązek uzgodnienia decyzji inwestycyjnych przy obiektach i terenach z WKZ;
- 2) obowiązek dążenia do pełnej rewaloryzacji obiektów i terenów zabytkowych;
- 3) gabaryty projektowanej zabudowy w pierzejach:
 - a) wysokość budynków, kierunek kalenicy oraz kształt dachu, odpowiadające charakterowi historycznej zabudowy,
 - b) dachy strome o formach i spadkach dostosowanych do dachów historycznych sąsiednich budynków;
- 4) wprowadza się zakaz prowadzenia w obiektach zabytkowych wszelkich prac badawczych, konserwatorskich, restauratorskich oraz robót budowlanych, zmian przeznaczenia oraz jakichkolwiek innych zmian bez zezwolenia WKZ;
- 5) obowiązek pozyskania dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku oraz indywidualnych wytycznych konserwatorskich i pisemnej zgody WKZ na prowadzenie działalności w obiektach i na obszarach wpisanych do rejestru zabytków i zagospodarowanie ich na cele użytkowe;
- 6) funkcje nawiązujące do pierwotnego przeznaczenia: usługi związane z kultem religijnym, kulturą, oświatą, wypoczynkiem, gastronomią, pensjonaty, hotele, mieszkalnictwo, z wykluczeniem funkcji innych niż wymienione powyżej.

Dla **obiektów objętych ochroną na mocy ustaleń planu**, plan ustala:

- 1) obowiązek zachowania istniejącej formy obiektu. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę obiektów przy zachowaniu cech rozplanowania elewacji obejmujących rozmieszczenie i wielkość otworów drzwiowych i okiennych, układ gzymsów;
- 2) przeznaczenie na funkcje nawiązujące do pierwotnego przeznaczenia: mieszkalnictwo, pensjonat, hotel, usługi związane z wypoczynkiem, kultem religijnym, kulturą, gastronomią, oświatą.

4.4. Przewidywane skutki realizacji ustaleń mpzp na środowisko przyrodnicze, kulturowe, krajobraz oraz zdrowie ludzi

Realizacja ustaleń mpzp w zakresie zagospodarowania wiąże się z następującymi zjawiskami:

1. Wprowadzeniem gazów i pyłów do powietrza - w planie ustalono zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci cieplnej lub indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych (mogą to być np. gaz, olej opałowy lekki, elektryczność), wyklucza się tym samym stosowanie paliw, w tym m.in. węgla, koksu, które przy spalaniu emitują szkodliwe dla środowiska związki chemiczne. Nowym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza mogą być, zakłady produkcyjne (emisja gazów i pyłów), składy materiałów sypkich (w tym opału) różnego typu (mogą być źródłem emisji pyłów); rodzaj emitowanych substancji pyłowych i gazowych będzie uzależniony od profilu produkcji i procesów technologicznych. Przewiduje się wzrost emisji spalin samochodowych, jako następstwo wzrostu natężenia ruchu drogowego wskutek urbanizacji nowych terenów (zarówno tych o przeznaczeniu na cele mieszkaniowe jak i na działalność gospodarczą) oraz realizacji zapisów planu dotyczących przebudowy układu komunikacyjnego miasta.

2. Wytwarzaniem odpadów - w granicach obszaru opracowania będą wytwarzane odpady: odpady przemysłowe i komunalne. Ilość i rodzaj odpadów wytwarzanych przez użytkowników terenów mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych, składowych, magazynów i usługowych niewątpliwie wzrośnie w stosunku do stanu obecnego po realizacji zapisów planu, które przewidują urbanizację nowych terenów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami każdy wytwórca odpadów jest zobowiązany do prowadzenia gospodarki odpadami we własnym zakresie; dominującym rodzajem odpadów wytwarzanych przez użytkowników terenów mieszkaniowych z towarzyszącymi usługami będą odpady komunalne; ilość wytwarzanych odpadów będzie zależna od ilości użytkowników danego terenu, szacunkowo należy przyjąć iż jedna osoba w ciągu roku wytworzy ok. 300 kg odpadów komunalnych, w których zasadniczy udział będą miały: odpady organiczne (ok. 36%), papier (ok. 20%) i tworzywa sztuczne (ok. 15%).

3. Wprowadzaniem ścieków do wód lub ziemi – 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 oraz rodzaju zainwestowania na poszczególnych terenach; szacunkowo należy przyjąć zużycie wody na 1 mieszkańca rocznie w wysokości ok. 45-50 m³/rok.

4. Wykorzystywaniem zasobów mineralnych – na obszarze objętym opracowaniem nie występują złoża surowców,

5. Zanieczyszczeniem gleb – na obszarze objętym planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie mogłoby przy respektowaniu wytycznych planu, powodować zanieczyszczenie gleby. Potencjalne ryzyko wystąpienia awarii skutkujących przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gruntu dotyczy terenów o przeznaczeniu na obiekty produkcyjne, składy magazyny i usługi, oznaczonych symbolem PU. Tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu są w większym stopniu narażone na zanieczyszczenie gleb.

6. Przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu – posadowienie projektowanej zabudowy nie będzie wymagało naruszenia w istotny sposób istniejącej rzeźby terenu.

7. Emitowaniem hałasu – głównym źródłem uciążliwości akustycznych będą trasy komunikacyjne, w największym stopniu zaś drogi krajowe nr 10 i 60. Obie trasy pełnią rolę obwodnic, koncentrując ruch tranzytowy przez miasto. Przebudowa układu, mimo iż nie wpłynie na spadek emisji hałasu, powinna ograniczyć uciążliwości akustyczne odczuwane przez mieszkańców miasta. Źródłem emisji hałasu są także zakłady produkcyjne, ich uciążliwość powinna jednak zgodnie z ustaleniami planu ograniczać się do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny; ponadto każdy inwestor zobowiązany jest do przestrzegania norm poziomu hałasu określonych w przepisach szczegółowych. Przewiduje się ogólne pogorszenie klimatu akustycznego w obrębie całego obszaru objętego opracowaniem, wskutek procesów urbanizacyjnych na nowych, określonych w planie terenach.

8. Emitowaniem pól elektromagnetycznych – źródłem promieniowania elektromagnetycznego w ramach obszaru objętego opracowaniem są istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV, a także maszty telefonii komórkowych. Zgodnie z ustaleniami planu, istniejąca sieć będzie ulegała rozbudowie. W związku z możliwością zagospodarowania terenów pod nowe funkcje atrakcyjne dla inwestorów, prawdopodobnie część linii napowietrznych zostanie skablowana;

9. Ryzykiem wystąpienia poważnych awarii – uciążliwość wszelkiej nowej lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów działalności gospodarczej, zgodnie z ustaleniami planu nie może przekraczać granic działki do której inwestor posiada tytuł prawny. Należy jednak liczyć się, szczególnie w obrębie terenów przemysłowo-usługowych z możliwością wystąpienia awarii przemysłowych, których skutki odczuwalne będą dla terenów o większym zasięgu. Szczególnym zagrożeniem jest również niebezpieczeństwo zaistnienia sytuacji awaryjnej w związku z przewozem materiałów niebezpiecznych i substancji chemicznych drogą ekspresową i drogą krajową nr 60, a także eksploatacja następujących obiektów: stacji paliw płynnych, ujęcia wód podziemnych, oczyszczalni ścieków.

Wpływ ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania na poszczególne elementy środowiska, krajobraz oraz zdrowie ludności:

1. Powietrze

Zurbanizowanie obszarów dotychczas użytkowanych jako tereny rolnicze będzie się wiązało ze wzrostem emisji zanieczyszczeń do atmosfery; pogorszeniem się warunków aerosanitarnych obszaru badań i jego bezpośredniego sąsiedztwa. Przyczynami tych zjawisk będzie m.in. wzrost natężenia ruchu samochodowego związanego z użytkowaniem terenów oraz przemysłowa emisja zanieczyszczeń powietrza. Odkształcenia parametrów jakości powietrza nie powinny być znaczące, gdyż każdy podmiot gospodarczy będący źródłem zanieczyszczeń emitowanych do atmosfery jest zobligowany do przestrzegania m.in. norm emisyjnych oraz ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie infrastruktury technicznej. Na stan sanitarny powietrza wpływ będą miały, tak jak dotychczas, również zanieczyszczenia napływające z zewnątrz.

2. Powierzchnia ziemi i gleby

Realizacja ustaleń planu nie powinna skutkować znaczącymi zmianami w ukształtowaniu terenu. Prace budowlane związane z lokalizacją nowej zabudowy spowodują naruszenie istniejącej pokrywy glebowej (pod budynkami nastąpi unieczynnienie gleby).

3. Wody powierzchniowe i podziemne

Przy respektowaniu ustaleń planu nie powinno nastąpić pogorszenie jakości wód powierzchniowych i podziemnych. Plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu, ścieki sanitarne wytwarzane w obrębie obszaru objętego opracowaniem mają być odprowadzane poprzez istniejącą i rozbudowywaną miejską sieć kanalizacji.

4. Klimat

Realizacja zabudowy na nowych terenach wskazanych w planie może skutkować niewielkimi zmianami klimatu lokalnego, w tym przede wszystkim wzrostem temperatur w obrębie terenów zurbanizowanych oraz modyfikacją siły i kierunków wiatru.

5. Zwierzęta i rośliny

W skutek realizacji ustaleń planu obejmujących wprowadzenie nowej zabudowy kosztem terenów zajętych obecnie przez roślinność różnego typu, zmniejszeniu ulegnie ogólna powierzchnia biologicznie czynna oraz przestrzeń bytowania dziko żyjących zwierząt.

6. Ekosystemy

Ustalenia zawarte w planie nie naruszają znacząco funkcjonowania istniejących ekosystemów.

7. Krajobraz

Zmiany w układzie przestrzennym terenów już zainwestowanych wprowadzone ustaleniami planu nie będą znaczące, służą przede wszystkim poprawie estetyki krajobrazu oraz ochronie ekspozycji, wglądów i powiązań widokowych. Plan przestrzega zasad estetyki i spójności z otaczającym krajobrazem wszelkich realizowanych obiektów architektoniczno-budowlanych; co wyraża się m.in. w przyjętych w planie ustaleniach w zakresie kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy (np. w zakresie gabarytów zabudowy, kształtu dachów, ogrodzenia. Najdalej idące zmiany krajobrazu dotyczyć będą terenów otwartych przeznaczonych w planie pod rozwój zainwestowania (tereny mieszkaniowe, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz projektowanego układu komunikacyjnego).

8. Zdrowie ludności

Użytkowanie poszczególnych terenów w sposób zgodny z ustaleniami planu (oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi) nie powinno skutkować negatywnym wpływem na zdrowie mieszkańców. Na obszarze objętym opracowaniem nie dopuszcza się lokalizacji obiektów, których uciążliwość (w tym akustyczna) przekraczałaby granice działki; ustalenia planu określają minimalną odległość lokalizowania projektowanej zabudowy od cmentarzy, dróg, linii energetycznych, masztów telefonii komórkowych, która ma zapewnić bezpieczne warunki życia dla mieszkańców. Pogorszeniu ulec mogą warunki akustyczne oraz stan sanitarny powietrza atmosferycznego w obrębie całego obszaru objętego opracowaniem.

Zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt 1 i art. 114 ustawy „Prawo ochrony środowiska”, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono tereny, podlegające ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi - rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. Nr 120, poz. 826). Ochrona ww. terenów przed hałasem powinna polegać na:

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

4.5. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko i ich ocena

Na etapie sporządzania projektu planu zagospodarowania przestrzennego, przy braku informacji o planowanych przedsięwzięciach na danym terenie, określenie oddziaływań na środowisko jest niepełne i ma charakter ogólny. Oddziaływania będą występowały w fazie budowy poszczególnych obiektów, ich eksploatacji i likwidacji, a ich natężenie będzie zróżnicowane.

Zidentyfikowane powyżej przewidywane oddziaływania na środowisko mogą mieć charakter bezpośredni (pierwotny) lub pośredni (wtórny). Pierwszy typ oddziaływań związany jest bezpośrednio z realizowaną inwestycją, występuje zazwyczaj w tym samym miejscu i czasie, a obejmuje zmiany wywołane budową oraz eksploatacją obiektu, itp. (tj. przedmiotu inwestycji). Za przewidywane oddziaływanie bezpośrednie uznano zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie (zabudowa, tereny komunikacyjne). Z kolei oddziaływania drugiego typu – pośrednie – obejmują te zmiany w środowisku jakie mogą wystąpić w wyniku już zrealizowanej inwestycji lub dodatkowych przedsięwzięć z nią związanych (tj. w późniejszym okresie, niekiedy w innym miejscu). Za oddziaływanie pośrednie (wtórne) uznano naruszenie stabilności ekosystemów glebowych, łąkowych i wodnych na terenach sąsiadujących z terenami zabudowy różnego typu (szczególnie mieszkaniowej o dużej intensywności oraz produkcyjnej), będące skutkiem emisji gazów i innych substancji szkodliwych w wyniku ogrzewania budynków, spalania surowców energetycznych oraz eksploatacji pojazdów samochodowych. Skutkiem pośrednim realizacji projektowanego w planie zainwestowania będzie również wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych i przemysłowych i wiążące się z tym zagrożenie powstawania dzikich wysypisk śmieci. Przewiduje się również wzrost spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni.

Ze względu na czas, w jakim będą występować, oddziaływania na środowisko podzielono na cztery grupy: oddziaływania chwilowe, stałe, krótkoterminowe i długoterminowe. Pierwsza grupa obejmuje m.in. emisję hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowo-gazowych będących skutkiem prac budowlanych jedynie w fazie realizacji zainwestowania. Jako oddziaływanie stałe traktować należy ubytek powierzchni biologicznie czynnej zajętej pod zabudowę, uszczelnienie powierzchni, zmiany krajobrazu, oraz promieniowanie elektromagnetyczne powstające na skutek funkcjonowania napowietrznych urządzeń elektroenergetycznych (linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, masztów telefonii komórkowych).

Krótkoterminowe oddziaływania, bardzo podobne swym charakterem do chwilowych, mają miejsce w trakcie realizacji inwestycji, mimo iż na ogół są gwałtowne nie prowadzą do długofalowych skutków w krajobrazie i stanie środowiska. Obejmują one degradację pokrywy roślinnej w okresie realizacji inwestycji budowlanych, emisję hałasu i zanieczyszczeń towarzyszące pracom budowlanym przy realizacji nowej zabudowy oraz dróg. Z kolei istnienie oddziaływań długoterminowych ujawnia się na ogół po zakończeniu inwestycji i związane jest przede wszystkim z eksploatacją i funkcjonowaniem obiektów budowlanych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Większość z oddziaływań długoterminowych pokrywa się z oddziaływaniami pośrednimi, obejmując: wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych i przemysłowych, wzrost spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni, wzrost emisji gazów i innych substancji szkodliwych w wyniku

rozwoju terenów zurbanizowanych i wzrostu natężenia ruchu samochodowego. Oddziaływania te prowadzić mogą w dłuższym okresie czasu do naruszenia stabilności i obniżenia odporności na degradację ekosystemów znajdujących w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów urbanizacji.

Z drugiej jednak strony, realizacja niektórych ustaleń planu z pewnością skutkować będzie pojawieniem się długoterminowych oddziaływań o charakterze pozytywnym. Rozbudowa systemu ekologicznego miasta poprzez zastosowanie pasów zieleni izolacyjnej, ograniczenie lokalizacji zabudowy na terenach obniżen dolinnych i racjonalne kształtowanie terenów zieleni urządzonej w dłuższej perspektywie czasu wpłynie na poprawę warunków środowiskowych (m.in. zmiana stosunków wodnych) oraz walorów krajobrazowych.

Tereny zainwestowane są szczególnie narażone na występowanie tzw. oddziaływań skumulowanych. Koncentracja obiektów o różnych funkcjach (zabudowa mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna, tereny komunikacji) oraz intensyfikacja zainwestowania, na w/w terenach może doprowadzić do kumulacji zagrożeń różnego rodzaju, tj: zanieczyszczeń pochodzących z nie oczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych, niskiej emisji pyłów i gazów do atmosfery, odpadów komunalnych, uciążliwości związanych ze wzrostem natężenia hałasu.

4.6. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i krajobraz (§ 3 pkt 3 rozporządzenia)

Realizacja ustaleń planu będzie polegała przede wszystkim na uruchomieniu nowych inwestycji w obrębie terenów mieszkaniowych, produkcyjnych, składowo-magazynowych, usługowych oraz komunikacyjnych w miejscu terenów obecnie niezainwestowanych lub z zabudową zdegradowaną. Będzie się to wiązało z procesem unieczynnienia gleb pod zabudową, wzrostem ilości odpadów i wytwarzanych ścieków, a wzrost ilości użytkowników poszczególnych terenów, będzie powodował lokalnie zwiększenie natężenia ruchu samochodowego będącego źródłem hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Uciążliwości te będą miały wpływ na pogorszenie walorów środowiska przyrodniczego analizowanego obszaru. Plan określa zasady zagospodarowania terenów i ich obsługi infrastrukturą techniczną, które mają na celu zminimalizowanie negatywnych oddziaływań.

Szczególnie istotne jest dotrzymanie norm jakości poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego stanowiącego środowisko życia człowieka w obrębie terenów z zabudową mieszkaniową oraz o innych funkcjach chronionych (szkoły, placówki opieki medycznej). Część istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej będzie sąsiadowała bezpośrednio z terenami przeznaczonymi pod działalność produkcyjną, magazynowo-składową, usługową.

Konieczne jest stosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych ograniczających negatywne skutki przekształcenia obecnych terenów rolniczych (częściowo nieużytkowanych) w tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

Jednym z możliwych do zastosowania rozwiązań jest realizacja pasów zieleni izolacyjnej. Zaleca się stosowanie ciągów roślinności wielowarstwowej o nieregularnym układzie drzew i krzewów, z dużym udziałem gatunków zimozielonych od strony terenów mieszkaniowych. W planie zawarte są ustalenia dotyczące kształtowania zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg i stref zieleni urządzonej w granicach terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Przy doborze gatunków należy brać pod uwagę ich odporność na warunki miejskie. Do najodporniejszych gatunków należą m.in.: akacja biała, brzoza brodawkowata, czeremcha zwyczajna, dąb czerwony, forsycja pośrednia, klon jesionolistny, klon polny, klon srebrzysty, klon zwyczajny, modrzew polski. Zaleca się wyprzedzające w stosunku do rozpoczęcia prac budowlanych wprowadzenie nasadzeń, przy czym dla osiągnięcia szybszych efektów materiał nasadzeniowy powinien mieć ok. 1 m wysokości. Prawdopodobnie ukształtowany pas zieleni izolacyjnej skutecznie zatrzyma znaczną część zanieczyszczeń powietrza oraz łagodzi uciążliwości powodowane hałasem.

Innym rozwiązaniem może być wprowadzenie odpowiednich drobnych form architektonicznych spełniających rolę stałych ekranów akustycznych.

Ograniczanie uciążliwości akustycznej projektowanego zagospodarowania jest możliwe również poprzez zastosowanie w procesach produkcyjnych urządzeń o niskim poziomie emisji hałasu oraz odpowiednie usytuowanie na działce urządzeń uciążliwych akustycznie i zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych na etapie projektowania obiektów produkcyjnych. Stosowanie elementów amortyzujących drgania, odpowiednie rozmieszczenie pomieszczeń w budynku, zastosowanie przegród izolujących a także innych rozwiązań pozwoli w dużym stopniu ograniczyć negatywny wpływ zakładów produkcyjnych na warunki akustyczne i pozwoli na utrzymanie wymaganych norm na terenach podlegających ochronie akustycznej. Ponadto, zaleca się stosownie w miarę możliwości ekranów akustycznych wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu, zwłaszcza od strony terenów mieszkaniowych.

Ze względów sanitarnych zaleca się zadarnianie w ramach całego obszaru objętego opracowaniem wszystkich wolnych od zabudowy i komunikacji powierzchni. Trawniki spełniają podstawową rolę sanitarno – higieniczną koncentrując zanieczyszczenia i pyły, co zapobiega ich wtórnemu unoszeniu i przenikaniu do gleb.

4.7. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkować transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

5. Propozycje zmian planu wynikające z zaleceń prognozy (§ 3 pkt 3 rozporządzenia)

Z punktu widzenia walorów przyrodniczych, krajobrazowych i stanu środowiska przyrodniczego, przekształcenie części przedmiotowego obszaru z dotychczasowej, rolniczej funkcji w teren o większej intensywności zainwestowania nie będzie korzystne, jest jednak nieuniknione wobec postępującego rozwoju miasta. Wzrasta zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny inwestycyjne pod różnego rodzaju działalność gospodarczą. Prowadzenie gospodarki rolnej staje się coraz trudniejsze i mniej opłacalne. Na części gruntów rolnych zaniechano już prowadzenia upraw polowych.

Przy opracowywaniu projektu planu wzięto pod uwagę ewentualne kolizje projektowanego i istniejącego zagospodarowania oraz uwzględniono wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej, stanowiące kontynuację istniejącego użytkowania terenów oraz wskazujące nowe możliwości rozwoju gminy w oparciu o istniejące uwarunkowania, gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru. Nie istnieje potrzeba zmian rozwiązań przedstawionych w projekcie planu.

6. Proponowane metody analizy skutków realizacji ustaleń planu

Podstawową metodą analizy skutków realizacji ustaleń planu powinien być regularny monitoring jakości poszczególnych komponentów środowiska, w tym powietrza, wody, gleb, klimatu akustycznego na obszarach zamieszkania w mieście i terenach wiejskich. Ponadto, istotna z punktu widzenia ochrony środowiska, jest stała obserwacja zachodzących w środowisku przyrodniczym i antropogenicznym miasta procesów i zmian:

- 1) struktury użytkowania gruntów (powierzchnia gruntów rolnych podlegających ochronie, terenów zurbanizowanych);
- 2) w zakresie kształtowania spójnego systemu terenów zieleni w mieście;
- 3) w zakresie prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej (długość sieci wodociągowej i kanalizacyjnej);

- 4) rozwoju infrastruktury służącej ochronie środowiska i minimalizowaniu negatywnych skutków postępującej urbanizacji.

7. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niniejsze opracowanie zostało przygotowane dla potrzeb „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drobin” wykonanego na zlecenie Urzędu Miasta i Gminy Drobin.

W przedmiotowym opracowaniu analizie poddano stan środowiska przyrodniczego, jego zagrożenia i potencjalne zmiany w wyniku realizacji ustaleń planu.

Stan środowiska przyrodniczego na omawianym obszarze jest dobry, sposób użytkowania terenu powoduje stosunkowo niewielkie przeobrażenia istniejącego stanu środowiska. Największy problem stanowi obecnie odprowadzanie ścieków (większość zabudowań nie jest podłączona do kanalizacji zbiorczej) oraz zagrożenia związane ze wzrastającym natężeniem ruchu komunikacyjnego na drogach o znaczeniu ponadlokalnym.

W planie zaproponowano poszerzenie istniejących terenów mieszkaniowych kosztem wolnych obecnie od zabudowy terenów rolniczych. Ponadto poszerzono zasięg terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, wykorzystując dobrą dostępność komunikacyjną tych terenów (w sąsiedztwie projektowanego skrzyżowania drogi ekspresowej i drogi krajowej nr 60).

W przypadku respektowania wszystkich zapisów planu negatywne oddziaływanie projektowanego i istniejącego zagospodarowania będzie znacznie ograniczone.

8. Adresowanie zaleceń prognozy

- 1) do strategii i programów działania organów gminy;
- 2) do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów sąsiednich.