

Burmistrz Miasta Ostrów Mazowiecka



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

ustaleń miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części miasta Ostrów
Mazowiecka etap trzeci - **OBSZAR C**

mgr inż. arch. Marianna Malinowska -
uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym 847/89

mgr inż. Grzegorz Malinowski

mgr inż. arch. Katarzyna Malinowska

LUTY 2026

Spis treści

1.	WPROWADZENIE	4
1.1.	Podstawa prawna opracowania, cel prognozy	4
1.2.	Zastosowanie metody sporządzania prognozy	4
1.3.	. Materiały wyjściowe	5
1.4.	Streszczenie	5
2.	ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA	6
2.1.	Położenie terenu	6
2.2.	Zasoby środowiska	7
2.2.1.	Warunki geologiczno-gruntowe, gleby	7
2.2.2.	Wody powierzchniowe	7
2.2.3.	Wody podziemne	7
2.2.4.	Stan powietrza	8
2.2.5.	Klimat	8
2.2.6.	Szata roślinna	8
2.2.7.	Fauna	8
2.2.8.	Ekosystem i krajobraz	9
2.2.9.	Emitowanie hałasu	9
2.2.10.	Emitowanie pól elektromagnetycznych	9
2.2.11.	Ryzyko wystąpienia poważnych awarii	9
3.	CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	10
3.1.	Cel i zakres projektu planu	10
3.2.	Charakterystyka ustaleń projektu planu	11
3.2.1.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	11
3.2.2.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	13
3.2.3.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	14
3.2.4.	Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	15
3.2.5.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	15
3.2.6.	Szczególne ustalenia dla poszczególnych form użytkowania	18
3.3.	Zgodność planu miejscowego z celami ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym	19
4.	WPŁYW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU NA OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY	19
4.1.	Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska przy braku realizacji planu	19

4.2. Główne planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu ich wpływ na środowisko.....	20
4.3. Przewidywany wpływ planu miejscowego na środowisko i jego elementy	21
4.3.1. Wpływ ustaleń planu na obszary Natura 2000 i inne obszary objęte prawną ochroną.....	21
4.3.2. Wpływ ustaleń planu miejscowego na różnorodność biologiczną	21
4.3.3. Wpływ ustaleń planu miejscowego na świat roślin i zwierząt	22
4.3.4. Wpływ ustaleń planu miejscowego na krajobraz	22
4.3.5. Wpływ ustaleń planu miejscowego na klimat	22
4.3.6. Wpływ ustaleń planu miejscowego na powietrze.....	22
4.3.7. Wpływ ustaleń planu miejscowego na gleby, powierzchnię ziemi i rzeźbę terenu.....	23
4.3.8. Wpływ ustaleń planu miejscowego na wodę.....	23
4.3.9. Wpływ ustaleń planu miejscowego na stanowiska archeologiczne.	23
4.3.10. Wpływ ustaleń planu miejscowego na stan zdrowia ludzi	23
4.4. Informacja o możliwym oddziaływaniu transgranicznym na środowisko	24
4.5. Zadania z zakresu ograniczenia oddziaływania na środowisko określone w planie miejscowym, rozwiązania alternatywne.....	24
5. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU.....	24
6. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	25

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna opracowania, cel prognozy

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrów Mazowiecka etap trzeci - OBSZAR C, zwanego dalej planem, realizowanego na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Ostrowi Mazowieckiej Nr XXX/215/2017 z dnia 25.01.2017 r.

Celem prognozy jest określenie rodzajów i wielkości przekształceń poszczególnych komponentów środowiska (tam, gdzie to możliwe) oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi, które mogą być rezultatem realizacji ustaleń analizowanego planu miejscowego. Prognoza obejmuje teren objęty planem o łącznej powierzchni 1.8 km², stanowiący OBSZAR C oraz jego bezpośrednie otoczenie, w zasięgu potencjalnych wzajemnych wpływów.

Niniejsze opracowanie jest realizacją obowiązku określonego w art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 t. j.) oraz obowiązku określonego w art. 46 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 t. j.). Zakres przedmiotowy prognozy został sporządzony w oparciu o art. 51 ust. 2 w/w ustawy.

Szczegółowy zakres prognozy został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Warszawie, zgodnie z art. 57 i 58 w/w Ustawy z dnia 3 października 2008 r.

1.2. Zastosowanie metody sporządzania prognozy

Przy sporządzeniu prognozy zastosowano głównie stacjonarno-analityczne metody prac. Materiały źródłowe oraz przeprowadzona wizja terenowa posłużyły w określeniu i zanalizowaniu stanu istniejącego środowiska naturalnego.

W prognozie przyjęto założenie oceny porównawczej przewidywanych zmian w środowisku w odniesieniu do istniejącego stanu prawnego i rzeczywistego. Ocena porównawcza została wykorzystana tylko w odniesieniu do tych zagadnień, dla których istnieją odpowiednie dane wyjściowe. W oparciu o dostępną wiedzę skoncentrowano się na szczegółowym przeanalizowaniu wpływu wprowadzanych ustaleń planu na środowisko, przy założeniu, że zawarte w projekcie planu ustalenia zostaną docelowo zrealizowane, a teren w pełni zainwestowany przy wykorzystaniu maksymalnych parametrów tego zainwestowania.

Zostały przeprowadzone następujące etapy prac:

- zapoznanie się ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka;
- zaznajomienie się z ustaleniami projektu planu oraz z wnioskami, opiniami;
- zaznajomienie się z danymi fizjograficznymi oraz innymi dostępnymi opracowaniami dotyczącymi obszaru objętego projektem planu;
- analizowanie projektu planu w odniesieniu do obowiązującego prawa, w tym przepisów dotyczących miasta, występujących na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie form ochrony przyrody;
- analizowanie ustaleń projektu planu potencjalnie mogące przynieść negatywne skutki dla środowiska naturalnego i życia ludzi;
- przeprowadzenie wizji w terenie - w obszarze objętym niniejszym opracowaniem.

1.3 . Materiały wyjściowe

Podstawowym materiałem wyjściowym do prognozy jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Ostrów Mazowiecka położonego we wschodniej części miasta, nazwany etapem trzecim - OBSZAREM C. Projekt planu sporządzony jest na podstawie Uchwały Nr XXX/215/2017 z dnia 25.01.2017, Rady Miasta Ostrów Mazowiecka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, w tym etapu trzeciego – obszaru C.

A ponadto:

- 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 2024r. poz. 1112 t. j.);
- Koncepcja Zagospodarowania Przestrzennego Kraju 2030 uchwalona przez Radę Ministrów dnia 13. grudnia 2011r.;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwała nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7.07.2014r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjętym uchwałą Nr XII/102/2025 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 11 czerwca 2025 roku;
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka zatwierdzony uchwałą nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka, z dnia 28.12.2012r.;
- Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Ostrów Mazowiecka, Gajdak M. 2003r.;
- Mapa glebowo-rolnicza miasta Ostrów Mazowiecka;
- Mapa topograficzna miasta Ostrów Mazowiecka;
- Mapy GEOPORTAL (Internet);

1.4. Streszczenie

Prognoza jest dokumentem prawnie wymaganym, mającym na celu analizę i ocenę skutków realizacji ustaleń projektowanego planu miejscowego dla środowiska oraz warunków życia i zdrowia ludzi. Prognoza nie posiada mocy prawnej i nie stanowi przedmiotu uchwały Rady Miejskiej. Jest dokumentem towarzyszącym, bez którego plan nie może być uchwalony. Stanowi element postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Przedstawiono tu charakterystykę obszaru objętego projektem planu oraz dane na temat środowiska tego obszaru. Następnie opierając się na dostępnych materiałach przewidziano konsekwencje dla zagospodarowania przedmiotowego terenu, jakości życia jego mieszkańców jak i dla poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego tego obszaru w przypadku, gdy nie zostałby objęty projektowanym planem miejscowym oraz w przypadku, gdy przyjęto by ustalenia projektowanego planu. Wykorzystując metodę porównawczą oraz dostępne materiały oceniono zgodność z opracowaniami i przepisami odrębnymi, wpływ jaki mogą wywierać ustalenia projektowanego planu na zasoby środowiska, prognozowano występowanie zagrożeń dla środowiska na obszarze objętym planem i poza jego granicami.

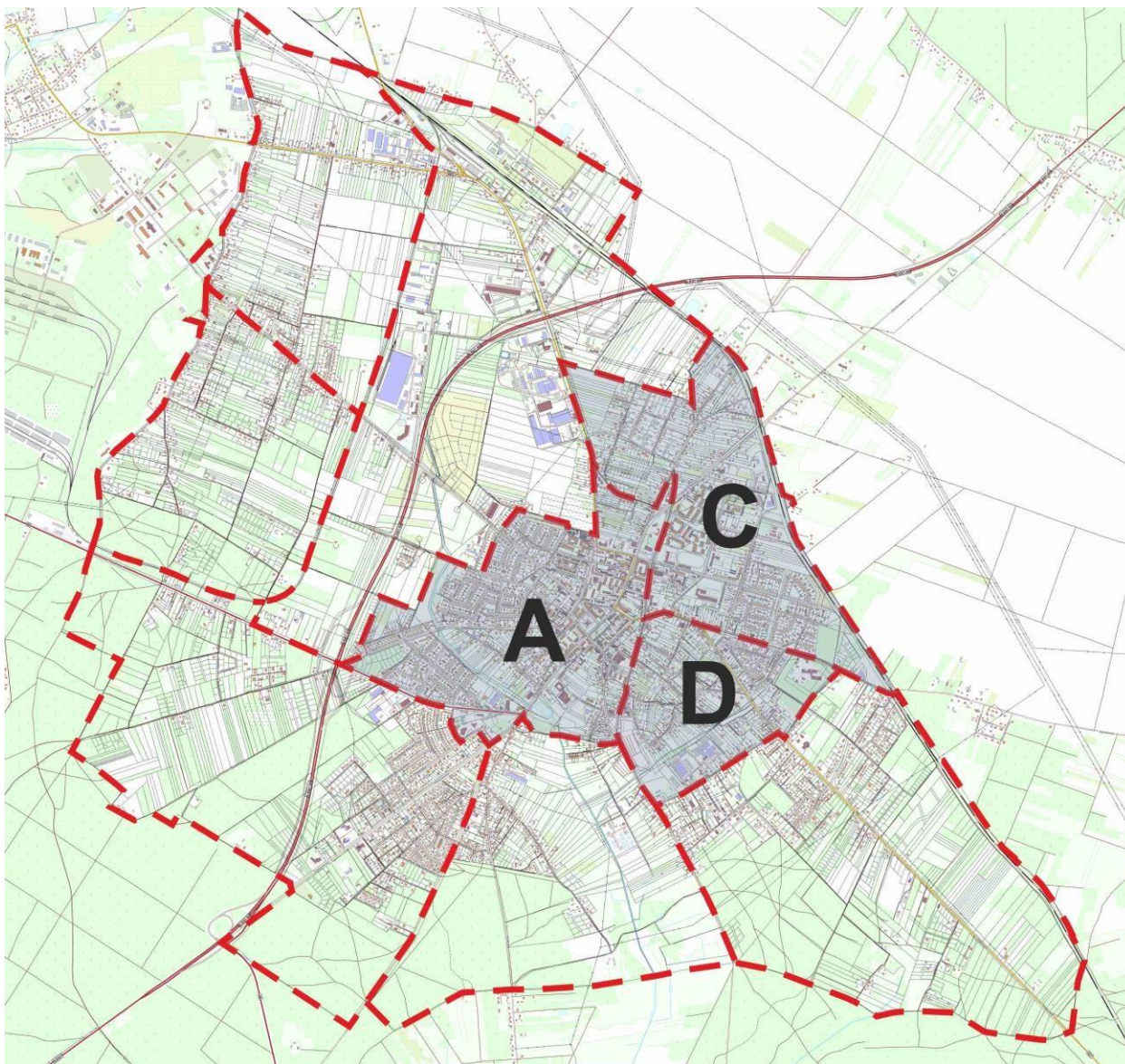
W dalszej części określono w jaki sposób byłoby możliwe zneutralizowanie negatywnych wpływów nowego zagospodarowania. Prognozę kończy zestawienie najważniejszych wpływów jakie może wywołać zastosowanie ustaleń projektowanego planu miejscowego na danym obszarze i poza nim.

2. ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA

2.1. Położenie terenu

Miasto Ostrów Mazowiecka leży w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego, przy drodze krajowej, ekspresowej S8. Położone jest w ważnym węźle komunikacyjnym dróg o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i regionalnym, ponieważ leży na szlaku handlowym w kierunku przejścia granicznego Ogródniki. Węzeł ten tworzą drogi przynależne do krajowego, wojewódzkiego i powiatowego układu komunikacyjnego. Powierzchnia miasta wynosi 22,09 km², co stanowi 1,8% powiatu ostrowskiego. W strukturze użytkowania największą część obszaru miasta stanowią grunty rolne, użytki zielone i tereny leśne. Miasto posiada znacznie rozwiniętą bazę przemysłową i handlową zlokalizowaną przede wszystkim w części północno-wschodniej oraz w południowej. Część południową obszaru miasta zajmują tereny leśne wchodzące w skład Puszczy Białej stanowiącej obszar Natura 2000, oraz strefy ekologicznej Bugu i projektowanej otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.

Analizowany obszar określony jako OBSZAR C stanowi część wschodnią miasta Ostrów Mazowiecka i obejmuje teren o powierzchni ok. 1,8 km².



Rysunek 1. Lokalizacja obszaru części miasta Ostrów Mazowiecka, objętego opracowaniem (Zadanie nr 1);

Granice obszaru objętego planem – OBSZAR C wskazane na rysunku planu wyznaczają:

- Od północy – osie ulic: Północna, Zachodnia, do dz. nr 1368/100 stanowiącą teren zamknięty;
- Od wschodu – zachodnie granice dz. ew. nr 1368/104, 1369/99;
- Od południa – od dz. nr ew. 1368/100 stanowiącą teren zamknięty, następnie wzdłuż osi ul. Dubois;
- Od zachodu – osie ulic: Tadeusza Kościuszki, Wileńska Młyńska, Lubiejewska do ul. Północnej;

2.2. Zasoby środowiska

2.2.1. Warunki geologiczno-gruntowe, gleby

Teren objęty prognozą zgodnie z klasyfikacją fizyczno-geograficzną Kondrackiego leży w pasie Nizin Środkowopolskich w makroregionie Nizina Północnomazowiecka, mezoregionie Międzyrzecze Łomżyńskie. Międzyrzecze Łomżyńskie stanowi wysoczyznę moreny dennej. Jest zdenudowanym obszarem akumulacji lodowcowej. Przeważają równiny sandrowe i wodnolodowcowe, które związane są z recesją lądolodu i zbudowane są ze żwirów i piasków. Na równinie występują zagłębienia po martwym lodzie, drobne zagłębienia o różnej genezie oraz pojedyncze pagórki morenowe. Na obszarze sandru występują licznie formy pochodzenia eolicznego – równiny piasków przewiewanych, wydmy paraboliczne oraz wydmy podłużne. Jednak na większości obszaru przeważa płaska równina wysoczyzny dennej. W ukształtowaniu terenu duże znaczenie miała działalność akumulacyjna lodowca oraz rzek. W obniżeniach oraz dolinie rzeki występują formy erozyjno-denudacyjne tworzone przez piaski i torfy.

Zgodnie z mapą geologiczną Ostrowi Mazowieckiej na przeważającej części miasta występują piaski i żwiry wodnolodowcowe, nierozdzielone miejscami na glinach zwałowych, oraz piaski eoliczne w części południowej. Formy równin sandrowych i wodnolodowcowych w postaci glin zwałowych spiaszczonych występują zwłaszcza w północnej części miasta, natomiast w części południowej jako piaski zwałowe. W śródmieściu w miejscach obniżień występują grunty nasypowe o zróżnicowanej miąższości warstwy i jej budowie. Ogólnie na terenie miasta występują korzystne warunki budowlane. W części północnej i południowej występują grunty przepuszczalne, w części wschodniej przepuszczalność gruntu jest ograniczona i może prowadzić do stagnowania wód opadowych. W rejonie cieków wodnych występują niekorzystne warunki budowlane, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych.

2.2.2. Wody powierzchniowe

Na obszarze objętym planem brak jest cieków wodnych.

2.2.3. Wody podziemne

Pierwsze zwierciadło wód podziemnych waha się od 5,0 m p.p.t. do 20,0 m. Podstawowa warstwa wodonośna znajduje się na głębokości 6 – 10 m p.p.t. nie posiada ona ciągłości ze względu na występujące gliny zwałowe. System zaopatrzenia w wodę dla miasta jest oparty o warstwy wodonośne czwartorzędowe. Teren miasta znajduje się w obrębie trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, zbiornik nieudokumentowany, porowy o głębokości około 160 m dla w.w. zbiornika nie został wyznaczony obszar ochronny.

2.2.4. Stan powietrza

Źródłami zanieczyszczeń powietrza na terenie objętym opracowaniem są:

- ruch pojazdów samochodowych
- zanieczyszczenia z procesu spalania w celu ogrzewania mieszkań
- zanieczyszczenia technologiczne zakładów usługowych i produkcyjnych..

Na terenie objętym opracowaniem największy ruch samochodowy generują ulice: 3Maja, ul. Różańska, Lubiejewska, Sikorskiego, część ulicy Dubois i ul. Broniewskiego. Według programu ochrony środowiska dla strefy mazowieckiej, w której zostały przekroczone poziomy dopuszczalne pyłu zawieszonego PM₁₀ i PM_{2,5} w powietrzu, jako główną przyczynę zanieczyszczenia powietrza podano emisję zanieczyszczeń z indywidualnego ogrzewania. Mimo, że w rejonie Ostrowi występuje gazociąg rozdzielczy, korzysta z niego tylko 12,4% ludności (GUS 2014). Wielkości zanieczyszczeń technologicznych zakładów produkcyjnych na terenie miasta określa się jako średnie.

2.2.5. Klimat

Ostrów Mazowiecka położona jest w obrębie dzielnicy wschodniej kraju i charakteryzuje się następującymi parametrami:

- liczba dni mroźnych w roku – 50-60;
- liczba dni z przymrozkami 110 -138;
- ilość dni z pokrywą śnieżną – 80 – 87;
- ilość opadów - 550 – 650 mm;
- mała częstotliwość silnych wiatrów;
- wiatry w przewadze południowo-zachodnie i zachodnie;
- średnia roczna temperatura powietrza – 6,9°;

Charakterystyczna jest duża różnica w temperaturze między zimą i latem. Miasto posiada dość dobre warunki termiczne, wilgotnościowe i solarne. Większość terenów jest wyniesiona, z głęboko zalegającymi wodami gruntowymi, dobrze przewietrzanymi i dobrymi warunkami budowlanymi. Mniej korzystne są tereny doliny rzecznej i obniżenia terenowe.

2.2.6. Szata roślinna

Grunty leśne stanowią około 20% powierzchni miasta, w drzewostanie dominuje sosna w wieku ok. 65 lat oraz brzoza. Występuje także dąb szypułkowy i bezszypułkowy, olsza czarna, grab, lipa modrzew, jesion, osika, topola czarna i klon pospolity. W podszyciu występują krzewy, robinia akacjowa, klon dąb, jarzab, czeremcha. Lasy ze względu na swoją izolację przestrzenną związaną z sąsiedztwem terenów produkcyjno-usługowych, mieszkaniowych, drogi ekspresowej oraz penetracją przez ludzi i zwierzęta podlegają antropopresji. Na terenie opracowania teren leśny jako wydzielony kompleks występuje, tylko w południowo-wschodniej części obszaru planu. Do terenów zieleni wysokiej należy zaliczyć teren ogródków działkowych w sąsiedztwie torów kolejowych.

2.2.7. Fauna

Teren opracowania nie jest bogaty w faunę, w tym w gatunki ptaków wymienione w załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Najbliższe siedlisko gatunku chronionego – dzięcioła czarnego zostało stwierdzone w odległości około 2 km od przedmiotowego terenu, natomiast lasy położone na

zachód od obwodnicy zostały uznane za siedlisko lelka. W obszarze opracowania występują zwierzęta odporne na antropopresję takie jak: wiewiórki, sikorki wróble, sójki oraz zwierzęta domowe.

2.2.8. Ekosystem i krajobraz

W krajobrazie obszaru objętego opracowaniem zwraca uwagę dość zwarta zabudowa wzdłuż istniejących ulic. Przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o wysokości do 2 kondygnacji o wysokości 8 – 12 m, W centrum obszaru, zabudowa śródmiejska z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej o wysokości do 5 kondygnacji, do 16,0m.

Ekosystem obszarów znajdujących się w granicach opracowania jest znacznie bogatszy niż na terenach śródmiejskich, które są bardziej zurbanizowane, występujące kompleksy terenów biologicznie czynnych to tereny gruntów rolnych występujące „na tyłach” zabudowanych działek. Taki krajobraz jest charakterystyczny głównie w północnej części obszaru opracowania. Tereny te, oddzielone od siebie siatką ulic wraz z istniejącą zabudową nie stanowią systemu ciągłego i w opracowywanym planie przeznaczone są pod zabudowę

2.2.9. Emitowanie hałasu

Źródłami hałasu mogą być źródła punktowe, do których należą zakłady produkcyjne wytwarzające hałas technologiczny, oraz źródła liniowe, do których należą pojazdy mechaniczne.

W granicach opracowania projektu planu źródłami hałasu są: odcinek ulicy Lubiejewskiej - drogi wojewódzkiej nr 677 Sokołów Podlaski – Ostrów Mazowiecka – Łomża, droga powiatowa nr 2665W Ostrów Mazowiecka – Chmielewo – Andrzejewo (ul. Dubois) oraz ul. Armii Krajowej.

W zakresie ograniczenia hałasu bardzo dużą rolę odegrała budowa obwodnicy miasta w ciągu drogi ekspresowej S-8, eliminująca ruch tranzytowy z centrum miasta.

Na terenie objętym opracowaniem planów nie występują zakłady produkcyjne, natomiast w sąsiedztwie torów kolejowych zlokalizowana jest centralna ciepłownia.

2.2.10. Emitowanie pól elektromagnetycznych

Emitowanie pól elektromagnetycznych wiąże się z sieciami wysokiego i średniego napięcia oraz z inwestycjami z zakresu łączności publicznej w tym urządzeń radiokomunikacyjnych, które emitują fale elektromagnetyczne. Brak jest szczegółowych danych o występowaniu podwyższonego pola elektromagnetycznego na omawianym terenie. Urządzenia radiokomunikacyjne umieszczane są na znacznych wysokościach (30 – 70 m npt.), a miejscowy plan zakłada maksymalną wysokość budynków - do 15,0m.

2.2.11. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii

Ryzyko wystąpienia poważnych awarii może wystąpić w dwóch grupach. Pierwsza dotyczy zakładów produkcyjnych, które przetwarzają produkty szkodliwe, lub prowadzą procesy technologiczne stwarzające zagrożenia dla ludzi i otoczenia. Na terenie objętym opracowaniem takie zakłady nie występują. Grupę drugą stanowią pojazdy samochodowe, głównie ciężarowe przewożące niebezpieczne ładunki. Ze względu na specyfikę ruchu przewidzenie poważnej awarii w tym zakresie nie jest możliwe.

3. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

3.1. Cel i zakres projektu planu

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały Rady Miejskiej w Ostrowi Mazowieckiej Nr XXX/215/2017 z dnia 25.01.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, w tym dotyczącym etapu trzeciego – OBSZARU C, projekty planów sporządza się z uwagi na:

- potrzebę zapewnienia ładu przestrzennego między innymi poprzez jednoznaczne wskazanie terenów podlegających inwestowaniu;
- wnioski właścicieli terenów dotyczące ustaleń planu.

Zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu, w zakresie planu znalazły się ustalenia:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną ilość miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej;
- 15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Na terenie objętym planem nie wyznacza się:

- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
- 4) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 5) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów
- 6) granic terenów górniczych;
- 7) obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 8) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) przestrzeni publicznych;
- 10) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

W planie ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- tereny usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodziną - oznaczone na rysunku planu symbolem - U/MN;
- tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem - U1;
- tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem – U;
- tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - ciepłownia miejska wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną - oznaczone na rysunku planu symbolem – C;
- tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem - ZL;
- tereny ogródków działkowych - oznaczone na rysunku planu symbolem – ZD;
- tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- teren parkingu, placów manewrowych oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- tereny komunikacji publicznej – oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - tereny dróg publicznych klasy głównej - oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
 - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
 - tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
 - tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
 - tereny ciągów pieszo-jezdných - oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;

W ustaleniach planu przewidziano zachowanie istniejących oraz nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usług nieuciążliwych z towarzyszącą zielenią urządzonej oraz terenów usługowych. Plan zweryfikował istniejący układ komunikacyjny pod kątem zgodności z obowiązującymi przepisami i dostosowaniem do potrzeb wynikających z zagospodarowania terenu.

3.2. Charakterystyka ustaleń projektu planu

3.2.1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określając:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki,
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
- 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
- 5) maksymalną wysokość zabudowy,

- 6) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,
- 7) geometrię dachu,
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
3. Zachowuje się istniejącą zabudowę, spełniającą ustalenia planu, z prawem do przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany na warunkach określonych planem.
4. Dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz dla zabudowy znajdującej się między linią rozgraniczającą a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość jej przebudowy lub remontu w ramach jej dotychczasowych parametrów.
5. Zachowuje się istniejące obiekty usługowe w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
6. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
7. Budowę:
 - 1) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych;
 - 3) dróg wewnętrznych;
 - 4) ścieżek rowerowych;
 - 5) małej architektury;
 - 6) oświetlenia;
 - 7) urządzeń budowlanych;

traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikające z przeznaczenia terenu i dopuszcza się je na wszystkich terenach jeśli nie jest w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
8. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów leśnych należy uwzględnić zachowanie odległości zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych budynków i ich usytuowania, w szczególności z zakresu bezpieczeństwa pożarowego.
9. Dopuszcza się przekroczenia linii ścian frontowych projektowanej zabudowy na zewnątrz linii zabudowy w granicach działki budowlanej dla:
 - 1) okapów i gzymsów – o 0,80m,
 - 2) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp – o 1,30m.
10. Ustala się, w celu zachowania kompozycji fasad budynków w ciągach zabudowy pierzejowej oraz wolnostojącej, że architektura nowych budynków mieszkalnych wśród istniejącej trwałej zabudowy powinna być zbliżona gabarytami do sąsiednich budynków.
11. Należy zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z § 18 ust. 7.
12. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:
 - 1) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 8,0m, jeśli nie jest to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
13. Nakazuje się zachowanie minimalnych odległości ogrodzenia:
- a) od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych i cieków wodnych – 6,0 m,
 - b) od linii brzegowej sztucznych zbiorników wodnych i cieków wodnych - 3,0 m;
 - c) od granicy rowów odwadniających - 1,5m,

3.2.2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Plan miejscowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala, iż wszelkie zagospodarowanie terenów powinno uwzględniać uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

- §8. 1. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
- 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących poprawie stanu środowiska
 - 2) realizacji inwestycji celu publicznego charakterze ponadlokalnym i lokalnym;
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- §9. 1. W zakresie ochrony przed hałasem: ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
- 1) dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: MW, MN1, MN2 – wielkości określonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) dla terenów określonych w planie symbolem U1 – wielkości określonych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) dla terenów określonych w planie symbolem ZD – wielkości określonych dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - 4) dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: MW/U, MN/U, U/MN– wielkości określone dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
2. Zakazuje się lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej, oświaty, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciwhałasowych.

§10. W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 4) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;

- 5) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 6) w zakresie melioracji ustala się: wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
- 7) zakazuje się powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych.

§11. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- 2) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 3) ustala się stopniową zamianę tradycyjnych nośników energii na nośniki dające mniejszy ładunek zanieczyszczeń tj. ogrzewanie: gazem, olejem opałowym, biogazem, wspomaganie bateriami słonecznymi lub innymi dostępnymi metodami, wykorzystującymi energię odnawialną;

§12. 1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, składową lub magazynową nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, wytwarzania hałasu, wibracji i promieniowania.

2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy inwestycji, dla których przepisy szczególne dopuszczają przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

3.2.3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§13.

1. Plan wskazuje historyczny układ urbanistyczny miasta, w granicach oznaczonych na rysunku planu.
 - 1) Dla historycznego układu urbanistycznego miasta ustala się:
 - a) obowiązek zachowania i eksponowania elementów historycznego układu przestrzennego;
 - b) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali bryły, materiału oraz nawiązać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej;
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
 - d) należy stosować zasadę pierwszeństwa dla działalności odtwarzających i rewaloryzujących obiekty i układy zabytkowe.
2. Plan wskazuje obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. Są to obiekty:
 - 1) Poczta; obecnie budynek mieszkalno-usługowy, ul. Kościuszki 10 – nr rej. A-629 z dn. 28.11.1988r.;
 - 2) Szkoła, ul. Kościuszki 36 – nr rej. A-632 z dn. 02.11.1988r.;
3. Na obszarze objętym ustaleniami planu wskazuje się obiekty i obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) Dom, lata 30 XX w. – ul. Dubois 29;

- 2) Dom, ok. 1925r. – ul. Dubois 45;
- 3) Dom, ok. 1925r. – ul. Dubois 47;
4. Dla terenów wym. w ust. 1, 2 i 3 obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§14

1. Plan wskazuje stanowisko archeologiczne w granicach oznaczonych na rysunku planu., które stanowi nawarstwienia kulturowe miasta – średniowiecze, od XIII w.;
2. Na terenach położonych w granicach ww. stanowiska obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków, w tym zabytków archeologicznych

3.2.4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§17. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na obszarze ZL, na którym ustala się zakaz realizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną,
- 2) wskazuje się tereny położone w strefie sanitarnej od cmentarza położonego poza granicami planu, o promieniu 150,0m, których ograniczenia w użytkowaniu powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

3.2.5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.
2. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych, rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych SN i nN oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem.
3. Na terenach objętych planem dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów;
 - 3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących;
 - 4) w uzasadnionych przypadkach, w pasie terenu ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg.
4. W przypadku braku ww. możliwości dopuszcza się inne rozwiązania przeprowadzenia sieci z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych i obszarów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczenia dróg.
6. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala:
 - 1) Podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem tworzą:
 - droga wojewódzka klasy głównej **KDG-1 i KDG-2**;
 - droga powiatowa klasy zbiorczej **KDZ-1**;

- droga gminna klasy zbiorczej **KDZ-2**;
 - drogi gminne klasy lokalnej **KDL**;
 - drogi gminne klasy dojazdowej **KDD**;
 - drogi wewnętrzne **KDW**;
 - ciągi pieszo-jezdne **KPJ**.
7. Ustala się obsługę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych klasy głównej KDG poprzez drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne.
8. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
- Obowiązują wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji w postaci zamierzenia budowlanego na ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
- 1) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca parkingowego lub garażowego na 1 mieszkanie;
 - 2) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, wliczając miejsca garażowe;
 - 3) dla zabudowy usługowej administracji i biur minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 4) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i dla innych zakładów pracy 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 5) dla terenów obiektów sportowych 10 miejsc parkingowych na każde 100 użytkowników korzystających jednocześnie z obiektu;
 - 6) dla terenów obiektu kultu religijnego 30 miejsc parkingowych na każde 100 użytkowników, korzystających jednocześnie z obiektu;
 - 7) dla hoteli 5 miejsc na każde 10 miejsc hotelowych;
 - 8) dla terenów ogródków działkowych 2 miejsca parkingowe na 5 ogródków działkowych;
 - 9) dla inwestycji zlokalizowanych w zasięgu historycznego układu urbanistycznego ilość miejsc parkingowych może być zmniejszona o 2 miejsca w stosunku do podanych w tabeli;
 - 10) ustala się obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych dla obiektów na terenie objętym zamierzeniem budowlanym;
 - 11) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc/ 20 miejsc postojowych dla samochodów, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 12) dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe minimum 1 stanowisko na 20 miejsc postojowych i nie mniej niż 1 miejsce dla parkingu poniżej 10 miejsc postojowych;
 - 13) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca parkingowe należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji;
 - 14) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z garażowymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody, z wyłączeniem terenów położonych w strefie sanitarnej od cmentarza w odległości 150m od jego granic ;
- dla inwestycji wodochłonnych dopuszcza się pobór wody z własnych studni wykonanych w granicach inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

- dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

W zakresie odprowadzania ścieków:

- ustala się odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 200mm w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nakazuje się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;

W zakresie odprowadzania wód opadowych:

- ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych .
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami.
- zakłada się pełne pokrycie zaopatrzenia w gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowe, gospodarcze jak i grzewcze.
- dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu miejskiej sieci ciepłej wraz ze źródłami wytwarzania ciepła.
- zaopatrzenie w ciepło budynków znajdujących się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłej, z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną z wykorzystaniem instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi;
- nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych.

W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:

- ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;
- ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

- zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;
- dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

W zakresie zasad gospodarki odpadami:

- plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;
- nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną

- zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii elektroenergetycznych
- dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii odnawialnej;
- na terenie C-1 dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej urządzeń powyżej 500 kW;

3.2.6. Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania

Szczegółowe przeznaczenie poszczególnych terenów oraz określone dla nich w projekcie planu wybrane warunki zagospodarowania (maksymalną wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną) zestawiono w poniższej tabeli.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu podstawowe dopuszczone	Zasady zagospodarowania terenu		
		Max. wysokość zab. [m]	Wskaźnik max. intensywności zab.	Minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej [%]
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	16,0 (bud. mieszk.) 9,0 (garaż.)	3,5	40
MW/U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	16,0 (bud. mieszk.) 12,0 (bud. usług.) 9,0 (garaż.)	3,5	20
MN1 MN2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	12,0 (bud. mieszk.) 5,0 (garaż.)	1,2	20 50
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	12,0 (bud. mieszk./usług.) 5,0 (garaż.)	1,2	20
U/MN	teren usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną	12,0 (bud. usług./mieszk.) 10,0 (garaż.)	1,2	20
U1	teren usług publicznych	13,0-16,0	2,5	20
U	tereny usług	16,0 10,0 (garaż.)	1,8	20
C	teren urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - ciepłownia miejska wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	16,0; obiekty wysokościowe - do 110,0 m	2,8	10

ZL	tereny leśne	-	-	-
ZD	teren ogródków działkowych	5,0	0,14	85
ZP	tereny zieleni urządzonej;	12,0	0,25	50

Tabela 1 Szczegółowe ustalenia projektu planu dla poszczególnych form użytkowania

3.3. Zgodność planu miejscowego z celami ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym

Plan miejscowy jest zgodny z celami ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Projekt planu miejscowego został opracowany przy uwzględnieniu zapisów dokumentów takich jak: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 180/14 z dnia 7.07.2014r.), Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego.

- Plan części miasta Ostrów Mazowiecka, na którą składa się opracowanie etapu trzeciego – OBSZARU C realizuje ustalenia zawarte w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka” przyjętym uchwałą Nr XII/102/2025 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 11 czerwca 2025 roku,

Zostało ono opracowane z uwzględnieniem ustaleń „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, w którym poprzez plan krajowy realizowana jest polityka Państwa. Zagadnienia zawarte w Studium reguluje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto przy opracowaniu planu zostały uwzględnione zapisy ustaw regulujące stan prawny na poziomie krajowym i międzynarodowym, są to m.in.:

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody;
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne;
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach.

Jednym z najważniejszych kierunków polityki przestrzennej gminy, zgodnie z ustaleniami Studium, jest wszechstronny rozwój miasta, u podstaw którego leży ochrona środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

4. WPLYW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU NA OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY

Na terenie objętym opracowaniem brak jest obiektów i obszarów chronionych w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

4.1. Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska przy braku realizacji planu

Miasto posiada uchwalone przez Radę Miasta Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz uchwalony w 2012 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka. Dokumenty te nie zabezpieczają w pełni potrzeb mieszkańców miasta w zakresie planowanych inwestycji.

W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka zostanie częściowo zahamowany rozwój miasta, ponieważ dotychczas obowiązujący miejscowy plan nie nadąża za potrzebami mieszkańców miasta. Ma to odzwierciedlenie w ilości

wniosków złożonych do Urzędu Miasta w sprawie zmiany przeznaczenia działek, parametrów zabudowy, komunikacji itp.

Brak miejscowego planu zagospodarowania dla w.w. terenów może doprowadzić do niekorzystnych przekształceń środowiska, zagrażających również ochronie ładu przestrzennego, gdyż mogą nie zostać wprowadzone skuteczne zabezpieczenia. W tej sytuacji konieczne jest uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który pomoże zapewnić zrównoważony ład przestrzenny, rozwój terenów inwestycyjnych, w tym poprawę warunków życia mieszkańców przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska.

4.2. Główne planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu ich wpływ na środowisko

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podyktowana potrzebą dalszego prawidłowego i wszechstronnego rozwoju gminy, koniecznością uwzględnienia nowych potrzeb gminy, jej mieszkańców, wyznaczenia terenów inwestycyjnych przy uwzględnieniu wszelkich zasad wprowadzających zrównoważony ład przestrzenny w harmonii z zasadami ochrony środowiska. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy zostały wprowadzone zgodnie ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka”. Dotyczą one opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wprowadzenia nowych ustaleń wynikających ze złożonych wniosków, postulatów od osób fizycznych, organów i instytucji.

Przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska zmiany planu obejmują:

- zweryfikowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz zagrodową,
- możliwości dopuszczenia usług nieuciążliwych na terenach zabudowy mieszkaniowej,
- zweryfikowanie układu komunikacyjnego, jego rozbudowa i modernizacja,
- ochronę środowiska przyrodniczego;

Ustalenia planu miejscowego wprowadzają zmiany w przeznaczeniu terenu. Nastąpi przekształcenie antropogeniczne na terenach przewidzianych pod inwestycje. Głównie są to tereny już zainwestowane i rolne. Większość planowanych terenów do zainwestowania położonych jest przy istniejących drogach, które pozwalają na obsługę komunikacyjną tych terenów, co pozwala na oszczędniejsze wykorzystanie terenu. Często stanowią poszerzenia terenów już istniejącej bądź planowanej wcześniej zabudowy.

Plan miejscowy weryfikuje układ komunikacyjny, nie zmieniając w zasadzie przebiegu dróg istniejących oraz w miarę możliwości dostosowuje przebieg nowych dróg do potrzeb mieszkańców. Biorąc pod uwagę uciążliwość układu komunikacyjnego wprowadza zakaz lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty. Istniejąca i projektowana zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi lokalizowana zwłaszcza w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu powinna posiadać zabezpieczenia, zapewniające osiągnięcie w pomieszczeniach warunków akustycznych zgodnych z przepisami odrębnymi.

W zakresie funkcjonowania przyrodniczego plan postuluje :

- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych dla ostoi drobnej zwieryzny w postaci enklaw zadrzewień;
- włączenie do systemu przyrodniczego miasta kompleksów leśnych, tam gdzie jest to

możliwe oraz doliny Grzybówki, łąk, pól i lasów sprzyjających bioróżnorodności przy jednoczesnym zachowaniu funkcji gospodarczych, estetycznych, turystyczno-wypoczynkowych i rekreacyjnych;

- zachowanie, kompleksów istniejącej zieleni;

Plan wskazuje na potrzebę stosowania bardziej przyjaznych środowisku, alternatywnych źródeł energii dających mniejszy ładunek zanieczyszczeń m.in. energii promieniowania słonecznego, będącej jednym ze sposobów zapobiegania degradacji środowiska. Wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii pozwala uniknąć lub zmniejszyć emisję zanieczyszczeń atmosfery, zużycie wody, zanieczyszczenia cieplne, odpady, hałas oraz ujemne inne skutki wynikające z zagospodarowania terenu.

Z badań wynika, że w sezonie maj – sierpień instalacje słoneczne wspomagające ogrzewanie wody mogą pokrywać do 40 % ich zapotrzebowania na energię.

4.3. Przewidywany wpływ planu miejscowego na środowisko i jego elementy

Realizacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinna mieć wpływu na środowisko przyrodnicze i jego elementy. Nie przewiduje się istotnych zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi, dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego (rzeźby, klimatu, roślinności, zwierząt, krajobrazu, objętych ochroną prawną, powiązań ekologicznych, bioróżnorodności.

Ustalenia planu ograniczają oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji szkodliwych, wytwarzanie hałasu, zanieczyszczanie powietrza, gleby, wód, do lokalu czy działki budowlanej stanowiącej źródło uciążliwości.

4.3.1. Wpływ ustaleń planu na obszary Natura 2000 i inne obszary objęte prawną ochroną

Plan miejscowy podejmuje działania, o których mowa w p-ktach 3.2.2. „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu” których nadrzędnym celem jest uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, uwarunkowań wynikających z ochrony przyrody.

W granicach opracowanego planu nie występują obszary Natura 2000 oraz inne obszary prawnie chronione.

Plan utrzymuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną średniej intensywności przy udziale powierzchni biologicznie czynnej działek w granicach 30% - 60% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt planu wprowadza możliwość wyposażenia terenów zabudowy w tereny sportowe, parki, place zabaw z terenami zieleni, nakazuje utrzymanie i ochronę zieleni, zachowania walorów środowiska przyrodniczego, zakazuje likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz co pozwala na dążenie do tworzenia i utrzymania ciągłości ekologicznej.

4.3.2. Wpływ ustaleń planu miejscowego na różnorodność biologiczną

Ustalenia planu mają na celu zabezpieczenie warunków dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru, zachowania w maksymalnym stopniu ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenie presji antropologicznej. Wyraża się to m.in. w ochronie terenów istniejącej zieleni jako zieleni urządzonej i nieurządzonej, oraz ograniczeniach w zagospodarowaniu terenów zabudowy w tym zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej i innych dostosowanych do warunków lokalnych przyrodniczych oraz wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi. Projektowane w planie funkcje uwzględniają, potrzeby ochrony zasobów środowiska

nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planu na różnorodność biologiczną. Nie powinna się zatem zmienić ilość gatunków roślin i zwierząt.

4.3.3. Wpływ ustaleń planu miejscowego na świat roślin i zwierząt

Plan nie przewiduje zmniejszenia ilościowego gatunków roślin i zwierząt ani pogorszenia warunków ich siedlisk. Ustalenia planu mają na celu zachowanie warunków dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru, zachowania ciągłości przyrodniczej. Plan podejmuje działania zmierzające do ułatwienia przemieszczania się zwierząt ustalając w zapisach dotyczących zasad budowy ogrodzeń konieczność stosowania otworów w podmurówkach, zwłaszcza na terenach graniczących z kompleksami leśnymi i terenami otwartymi.

4.3.4. Wpływ ustaleń planu miejscowego na krajobraz

Zmiany zagospodarowania terenu ustalone planem w pewnym stopniu wpłyną na krajobraz. Tereny dotychczas niezabudowane, obszary pól i łąk zastąpią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej z usługami oraz tereny aktywności gospodarczej. Ustalenia planu miejscowego wprowadzą ład przestrzenny w zabudowie poprzez dążenie do uporządkowania już istniejącej zabudowy oraz poprzez wprowadzenie nowej zabudowy w nawiązaniu do skali i form już istniejących, jak też poprzez wprowadzenie wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów.

4.3.5. Wpływ ustaleń planu miejscowego na klimat

Wpływ ustaleń planu na klimat będzie mało zauważalny. Będą to zmiany o znaczeniu lokalnym i długookresowym, ponieważ ruch inwestycyjny na terenie gminy będzie rozłożony w latach. Wraz ze wzrostem ilości nowych budynków wzrosną powierzchnie zabudowane i utwardzone może obniżyć się wilgotność powietrza, zmniejszy się dobowa amplituda temperatur oraz wzrośnie temperatura w okresie zimowym.

4.3.6. Wpływ ustaleń planu miejscowego na powietrze

Wprowadzone zmiany do planu nie przewidują bardzo znacznych zmian stanu powietrza atmosferycznego. Będą to jedynie zmiany lokalne. Źródłami zanieczyszczeń mogą być tradycyjne nośniki energii (węgiel w różnych postaciach). Plan zaleca zmianę na nośniki dające mniejszy ładunek zanieczyszczeń: gaz, olej opałowy, biogaz, wspomaganie bateriami słonecznymi. Plan ustala, że uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, składową lub magazynową nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, wytwarzania hałasu, wibracji i promieniowania.

Ustalenia szczegółowe planu określają zachowanie odległości zabudowy od dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciwhałasowych.

Przez obszar objęty projektem planu przebiegają drogi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym: droga wojewódzka nr 627, droga powiatowa nr 2665W i drogi lokalne.

Dążeniem planu jest modernizacja dróg pod kątem dostosowania ich parametrów do zgodności z przepisami ustawy o drogach, poprawy ich nawierzchni poprzez wymianę nawierzchni,

odwodnienie, zmiany profilu itp. Zmiana stanu dróg przewidziana planem, wpłynie na zmniejszenie zapylenia terenów położonych w sąsiedztwie tras komunikacyjnych.

4.3.7. Wpływ ustaleń planu miejscowego na gleby, powierzchnię ziemi i rzeźbę terenu

Zmiana sposobu zagospodarowania terenu spowoduje przekształcenia w powierzchni ziemi. Prace budowlane spowodują naruszenie zewnętrznej warstwy ziemi.

Jeśli chodzi o prace budowlane będą to nieznaczne zmiany o charakterze miejscowym nie przewiduje się trwałych zmian w rzeźbie terenu, będą one miały charakter przejściowy

4.3.8. Wpływ ustaleń planu miejscowego na wodę

Plan zakłada ochronę wód powierzchniowych i podziemnych. Plan ustala zaopatrzenie w sieć wodociągową i kanalizacyjną obszaru całego miasta. Na terenach zabudowy znajdującej się poza zasięgiem istniejącej bądź projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki będą odprowadzane do szczelnych zbiorników na nieczystości. z zapewnieniem wywozu ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków. W odniesieniu do zabudowy kolonijnej oddalonej od tras przebiegu sieci wodociągowej dopuszcza się ujęcia wody z lokalnych studni głębinowych, wierconych.

Plan zakazuje powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych.

W celu ochrony wód plan zakazuje dokonywania zmian stosunków wodnych. Na terenach objętych planem zakazuje się wprowadzania do wód lub gruntu, ścieków nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód.

Na terenach utwardzonych, na których następuje spłukiwanie substancji szkodliwych dla środowiska (parkingi, stacje paliw) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika tych wód.

Ustalenia planu, mają na celu zminimalizowanie negatywnego oddziaływania na środowisko a zwłaszcza na wody podziemne, także poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych.

4.3.9. Wpływ ustaleń planu miejscowego na stanowiska archeologiczne.

Plan wskazuje obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, ustala strefę ochrony konserwatorskiej oraz uwzględnia i ustala strefę ochrony archeologicznej. Ustalenia dotyczące stanowisk archeologicznych zawiera pkt 3.2.3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4.3.10. Wpływ ustaleń planu miejscowego na stan zdrowia ludzi

Ustalenia miejscowego planu mające na względzie ochronę środowiska są jednocześnie ustaleniami chroniącymi zdrowie ludzkie. Zarówno zanieczyszczenie powietrza, wód jak i hałas są elementami źle wpływającymi na stan ludzkiego zdrowia. Plan wyznacza nowe tereny zabudowy jako powiększenie terenów zabudowanych już istniejących, przy obwarowaniach, które powinny zabezpieczać zdrowie i życie ludzi. Taki też cel ma wprowadzenie do ustaleń planu odległości linii zabudowy od istniejących i projektowanych dróg, wprowadzenie stref ochronnych od cmentarza, zakaz lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciwhałasowych oraz konieczność stosowania ekranów akustycznych wzdłuż dróg.

Plan zabrania lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach izolacyjnych od sieci infrastruktury technicznej: linii energetycznych, gazociągów, zabezpieczając tym samym

ludzkie zdrowie przed hałasem, promieniowaniem i innymi niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zdrowie i życie ludzi.

4.4. Informacja o możliwym oddziaływaniu transgranicznym na środowisko

Oddziaływanie na środowisko wynikające z realizacji ustaleń zmiany planu będą miały zasięg lokalny. Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

4.5. Zadania z zakresu ograniczenia oddziaływania na środowisko określone w planie miejscowym, rozwiązania alternatywne

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają na względzie harmonijny rozwój miasta, w którym jednym z priorytetowych zadań jest ochrona środowiska przyrodniczego. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów najważniejszym zadaniem było projektowanie przestrzeni w sposób, który pozwoliłby na zachowanie najważniejszych elementów środowiska przyrodniczego. Plan miejscowy zapewnia wprowadzenie działań mających na celu ograniczenie zanieczyszczeń środowiska. Wprowadza ochronę wód i gleb poprzez ustalenia dotyczące konieczności rozbudowy sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Plan wprowadza zakaz tych działalności i lokalizacji, które mogą znacząco, ponadnormatywnie wpłynąć na pogorszenie stanu środowiska. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Na terenach aktywności gospodarczej nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie miasta i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Ustalenia planu nie ingerują w sposób znaczący w tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych i zawierają wiele rozwiązań korzystnych dla środowiska na obszarach zabudowanych i przewidzianych do zabudowy, dlatego prognoza nie prezentuje rozwiązań alternatywnych do proponowanych w ustaleniach planu uznając, że zaproponowane ustalenia są najkorzystniejsze dla środowiska przy przyjętych uwarunkowaniach rozwoju miasta.

5. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU

Mając na celu ochronę środowiska konieczna jest obserwacja realizacji ustaleń planu. Metody analizy skutków realizacji ustaleń planu dotyczą zidentyfikowania i kontroli wszystkich zmian środowiskowych wywołanych ingerencją inwestycyjną w środowisko przyrodnicze. Metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą dotyczyć:

W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko:

w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji

w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska,

w przypadku skarg mieszkańców na uciążliwości prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji mpzp i badanie skażenia środowiska powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej.

W zakresie realizacji przestrzegania ustaleń mpzp powinny być zastosowane okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji mpzp, wykonywane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej. Częstotliwość okresowych przeglądów powinna być zgodna z przepisami szczególnymi (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

6. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Niniejsze opracowanie stanowi prognozę skutków ustaleń oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Ostrów Mazowiecka obejmującego fragment części wschodniej miasta. Prognozę opracowano na podstawie analizy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego etap trzeci – OBSZAR C, opracowania ekofizjograficznego, prognozy skutków wpływu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka na środowisko przyrodnicze, materiałów archiwalnych dotyczących środowiska przyrodniczego miasta oraz innych materiałów wyszczególnionych w p-kcie 1.3. Materiały wyjściowe. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzana zgodnie z Ustawą 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 2024 poz. 1112 t. j.)

Niniejsza prognoza opracowana została w celu dokonania oceny skutków ewentualnych oddziaływań na środowisko, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń planu. Uwzględnia ona wszystkie najważniejsze komponenty środowiska naturalnego i ich wzajemne powiązania. Podstawą rozwoju miasta jest właściwie ukierunkowanie zagospodarowania przestrzennego. Aby ten rozwój przebiegał w sposób harmonijny musi być zachowana ogólna równowaga i współzależność wzajemnych uwarunkowań procesów rozwoju społecznego, gospodarczego, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni. Rozwój miasta a w tym terenów objętych opracowaniem winien opierać się na: łagodzeniu bądź eliminowaniu konfliktów na linii rozwój osadnictwa i działalności gospodarczej a ochrona cennych walorów i zasobów środowiska przyrodniczego, miejscowym potencjale rozwojowym, tj. miejscowych zasobach przyrodniczych, ludzkich i materialnych, racjonalnym użytkowaniu zasobów naturalnych poprzez zmniejszanie zużycia energii, równocześnie wzroście udziału wykorzystywania zasobów naturalnych (energia słoneczna), ochronie powietrza atmosferycznego i ochronie przed hałasem poprzez redukcję emisji gazów i pyłów oraz emitorów hałasu i wibracji, ochronie wód powierzchniowych i podziemnych przez właściwą gospodarkę wodno-ściekową oraz racjonalizację zużycia wody, ochronie zasobów przyrodniczych z uwzględnieniem bioróżnorodności przez zmniejszanie presji wynikającej z rozwoju osadnictwa i działalności gospodarczej, ustaleniach krańcowej możliwości zainwestowania terenu, racjonalnej gospodarce gruntami, jak najlepszym wykorzystaniu istniejących materialnych elementów zagospodarowania przestrzeni i jej racjonalne kształtowanie, „czystych” ekologicznie technologiach produkcji, w tym wytwarzania energii, zbilansowaniu wszystkich ekonomicznych, społecznych i ekologicznych korzyści i strat wynikających z określonych przedsięwzięć społeczno- gospodarczych.

W przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu, zostanie ograniczona możliwość dalszego rozwoju gospodarczego i aktywizacji terenów. Zahamowane zostaną działania zmierzające do

wprowadzenia ładu przestrzennego i wdrożenia zasad zrównoważonego rozwoju, polegającego na wykorzystywaniu przez człowieka zasobów przyrody przy minimalnych presjach na środowisko.

Nowe zagospodarowanie, choć w pewnym stopniu będzie negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze, będzie równocześnie generować pozytywne zjawiska np. poprzez zwiększenie bazy mieszkaniowej oraz zwiększenie ilości miejsc pracy, podniesienie komfortu obsługi komunikacyjnej miejsc koncentracji wielu funkcji np. usługowo- mieszkaniowych, co poprawi warunki życia ludności lokalnej.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów w miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego miasta zasadniczy wpływ miały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, analiza uwarunkowań przyrodniczych i antropologicznych, wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania terenu miasta a także warunków ekofizjograficznych, w tym rzeźby terenu, budowy geologicznej, wód podziemnych i powierzchniowych, gleb, szaty roślinnej, obiektów przyrodniczych prawnie chronionych oraz podlegających prawnej ochronie wartości kulturowych.

Projekt planu zagospodarowania gminy wyznacza na obszarze gminy nowe tereny pod zainwestowanie. Jego zadaniem jest określenie zasad i ustaleń dla poszczególnych terenów pod kątem wprowadzenia zapisów minimalizujących konflikty przestrzenne oraz negatywne oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

Zadaniem niniejszej prognozy było przeanalizowanie tych zapisów pod kątem oceny i ich wpływu na środowisko.

W związku z realizacją projektu planu zostaną zachowane niektóre negatywne oddziaływania. Najważniejsze z nich to problem zanieczyszczenia środowiska, w tym głównie zanieczyszczenia wód, gleb oraz powietrza, poprzez przedostawanie się do środowiska spalin, ścieków i hałasu pochodzących z terenów komunikacji i aktywności gospodarczej na obszarze miasta. Plan nakazuje stosowanie wielu zabezpieczeń dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, w celu utrzymania poziomu hałasu zgodnego z obowiązującym prawem.

Na stan powietrza atmosferycznego duży wpływ ma emisja zanieczyszczeń pochodzących z indywidualnych systemów grzewczych w istniejących lokalnych kotłowniach budynków mieszkalnych i usługowych.

Z obszaru miasta wyklucza się lokalizowanie instalacji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi w wyniku wystąpienia poważnych awarii. Wymagana jest koordynacja działań na wielu płaszczyznach, w tym między innymi usprawnienie infrastruktury technicznej, zastosowanie odpowiednich technologii proekologicznych, usprawnienie systemu komunikacji, stosowanie zieleni izolacyjnej itp.

Wraz z realizacją różnych przedsięwzięć inwestycyjnych zniszczeniu ulegnie wierzchnia warstwa gleby. Towarzyszyć będą temu zwiększone negatywne presje na roślinność i świat zwierzęcy. Inne potencjalne oddziaływania związane będą z emisją spalin, pyłu i hałasu oraz możliwym przenikaniem zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi z obszarów, na których znajdować się będą zbiorniki i dystrybutory paliw czy chociażby place parkingowe. Należy dążyć do redukcji emisji zanieczyszczeń gazowych, ilości ścieków i odpadów oraz ich właściwej utylizacji. Stosować nowoczesne, proekologiczne technologie. Zabezpieczać powierzchnie nieutwardzone przed przenikaniem do gruntu szkodliwych substancji.

Ścieki i wody opadowe z terenów dystrybucji paliw muszą podlegać podczyszczaniu przez separatory koalescencyjne. Straty te należy jednak uznać za nieuniknione. Będą to oddziaływania

stałe, skumulowane, o nieznacznej intensywności przekształceń i zasięgu miejscowym, a pod względem trwałości oddziaływania częściowo odwracalne.

W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na te obszary.

Projekt planu dopuszcza budowę urządzeń do produkcji energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych jakimi są np. kolektory słoneczne. Wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii pozwala uniknąć lub zmniejszyć emisję zanieczyszczeń atmosfery, zużycie wody, zanieczyszczenia cieplne oraz ujemne inne skutki wynikające z zagospodarowania terenu

W prognozie ocenie zostały poddane główne zmiany zagospodarowania i ich przewidywany wpływ na środowisko przyrodnicze i jego elementy: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, powietrze, wodę, glebę oraz obszary prawnie chronione. Na terenie opracowania zostają zachowane wszystkie cenne tereny zieleni, siedlisk naturalnych, zbiorniki i ciekły wodne.

W związku z realizacją ustaleń projektu planu na przedmiotowym obszarze zostaną zachowane pozytywne oddziaływania istniejących terenów zielonych, a przede wszystkim przyrody, kompleksów leśnych, kompleksów łąkowych oraz korytarzy ekologicznych. W związku z zaniechaniem wprowadzania nienaturalnych ingerencji w tereny biologicznie czynne, cenne przyrodniczo zostaną zachowane i utrzymane pozytywne oddziaływania generowane przez wyżej wymienione tereny.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie miał pozytywny lub neutralny wpływ na środowisko. Ustalenia planu mają na uwadze ochronę walorów przyrodniczych tego terenu. Dążą do zminimalizowania zanieczyszczeń gleby, wód, powietrza i hałasu.

Po dokonaniu analizy przyjętych w planie ustaleń i rozwiązań, stwierdzić należy, że realizacja planu nie naruszy obowiązujących standardów środowiskowych, a w wielu dziedzinach je poprawi.