UCHWAŁA Nr 30/VII/99
RADY GMINY W MIASTKOWIE
z dnia 28 kwietnia 1999 roku

w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miastkowo

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz.U.z 1999 r. Nr 15 , poz.139/ Rada Gminy na wniosek Zarządu Gminy uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miastkowo zatwierdzonego uchwałą Nr 72/XVI Rady Gminy Miastkowo z dnia 29 marca 1993 roku /Dz.Urz. Województwa Łomżyńskiego Nr 6,poz.26 ,z 1994 r. Nr 6 , poz. 60 , z 1997r. Nr1,poz.10, z1998r. Nr3,poz.31/ zwaną dalej zmianą planu.

ROZDZIAŁ I - USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Zmiana planu obejmuje :

Obszar o powierzchni 1,44ha położony na gruntach wsi Miastkowo, którego granice wyznaczają:

- od strony północnej istniejąca droga krajowa nr 61 Łomża – Ostrołęka
- od strony południowej rzeczka Bzdziążek ,
- od strony wschodniej i zachodniej tereny użytków rolnych granice działek 337/1 i 339/1

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest :

1/ ochrona interesów publicznych ponadlokalnych w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego,

2/ przeznaczenie terenów rolnych na cele budowlane pod rozbudowę usług z zakresu technicznej obsługi motoryzacji,

3/ ochrona interesów publicznych w zakresie ochrony środowiska, przy organizacji i funkcjonowaniu istniejących i projektowanych funkcji ,

4/ stworzenie podstaw do działalności podmiotów gospodarczych przy minimalizacji konfliktów .

§ 3

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są :

1/ tereny zabudowy usługowej z zakresu obsługi podróżnych komunikacji samochodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KS

2/ tereny urządzeń , obsługi i tras komunikacyjnych oznaczone symbolami : KS , KP, K,

3/ tereny usług z zakresu obsługi podróżnych , oznaczone symbolem U,

4/ tereny zieleni niskiej , oznaczone symbolem ZN ,

5/ tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej , oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

§ 4

Integralną częścią planu są rysunki stanowiące załączniki do niniejszej uchwały:

1. Rysunek zmiany planu w skali 1:10.000 stanowiący załącznik Nr 1, na którym oznaczenie graficzne przeznaczenia terenu oraz granic pracowania jest obowiązującym ustaleniem planu.
2. Rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 2, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1/ przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2/ zasady obsługi komunikacyjnej,
   3/ strefy podziałów funkcjonalnych w tym strefa zabudowy mieszkaniowej,
   4/ nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki zmiany planu na mapach stanowiących załączniki do Uchwały,
2/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
3/ przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające,
4/ strefie - należy przez to rozumieć wyznaczony obszar o określonym zagospodarowaniu.

ROZDZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6

1. Wyznacza się obszar oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KS i ZN o powierzchni 1,44 ha z przeznaczeniem podstawowym pod usługi z zakresu obsługi podróżnych komunikacji samochodowej, usługi handlowe, zieleń niską.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust.1 ustala się następujący podział na tereny:
   1/ teren istniejącej stacji paliw oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1 KS o powierzchni około 0,29 ha,
   2/ tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZN o powierzchni około 0,21 ha z przeznaczeniem podstawowym dotychczasowym - zieleni łąkowej,
   3/ teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem U*KP o powierzchni około 0,89 ha z przeznaczeniem podstawowym pod usługi związane z obsługą podróżnych ruchu samochodowego – parkingi, obsługa techniczna, mała gastronomia, hotelarstwo, sanitariaty,
   4/ teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 2MN o powierzchni około 0,05 ha.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 2 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1/ ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi krajowej (na istniejących wjazdach) wyłącznie na warunkach określonych i uzgodnionych z administratorem drogi,
   2/ ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości 25,0 m od krawędzi jezdni,
   3/ ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów jednokondygnacyjnych w odległości 50,0 m od krawędzi jezdni i w odległości 70,0 m od krawędzi jezdni dla nowych obiektów wielokondygnacyjnych,
   4/ ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,
   5/ dopuszcza się adaptację istniejącego budynku mieszkalnego pod warunkiem nie ograniczania funkcji podstawowej,

6/ forma zabudowy usługowej powinna być kształtowana w nawiązaniu do funkcji i zagospodarowania terenu, zabudowa o wysokości dwóch kondygnacji, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych,

7/ obowiązek „sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko", zabezpieczenia środowiska przed dewastacją oraz wykonanie piezometrów monitorujących środowisko,

8/ obowiązek gromadzenia odpadów stałych w typowych pojemnikach do wywozu na gminne wysypisko śmieci,

9/ obowiązek ochrony wartościowego drzewostanu,

10/ obowiązek zagospodarowania wszystkich wolnych terenów zielenią, szczególnie wzdłuż granic i stref parkingowych.

11/ uzbrojenie techniczne:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,

b) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej na warunkach określonych przez Rejon Energetyczny;

c) zaopatrzenie w energię cieplną z kotłowni własnej na paliwo proekologiczne / olej opałowy, gaz lub energia elektryczna /,

d) odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego,

e) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w urządzenie podczyszczające,

12/ postuluje się wyznaczenie na terenie parkingów enklaw zieleni wysokiej i miejsc odpoczynku (mała architektura: ławy, siedziska, drobne urządzenia rekreacji sportowej).

§ 7

Teren oznaczony symbolem RP pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy.

ROZDZIAŁ III - PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 8

Uchwałę Nr 72/XVI Rady Gminy Miastkowo z dnia 26 marca 1993 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miastkowo, w części dotyczącej ustaleń, objętej niniejszą zmianą planu uchyla się.

§ 9

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 10

Zgodnie z art. 36, ust. 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości - 30 %.

§ 11

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Olszewski

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZMIANA PLANU — WIEŚ MIASTKOWO

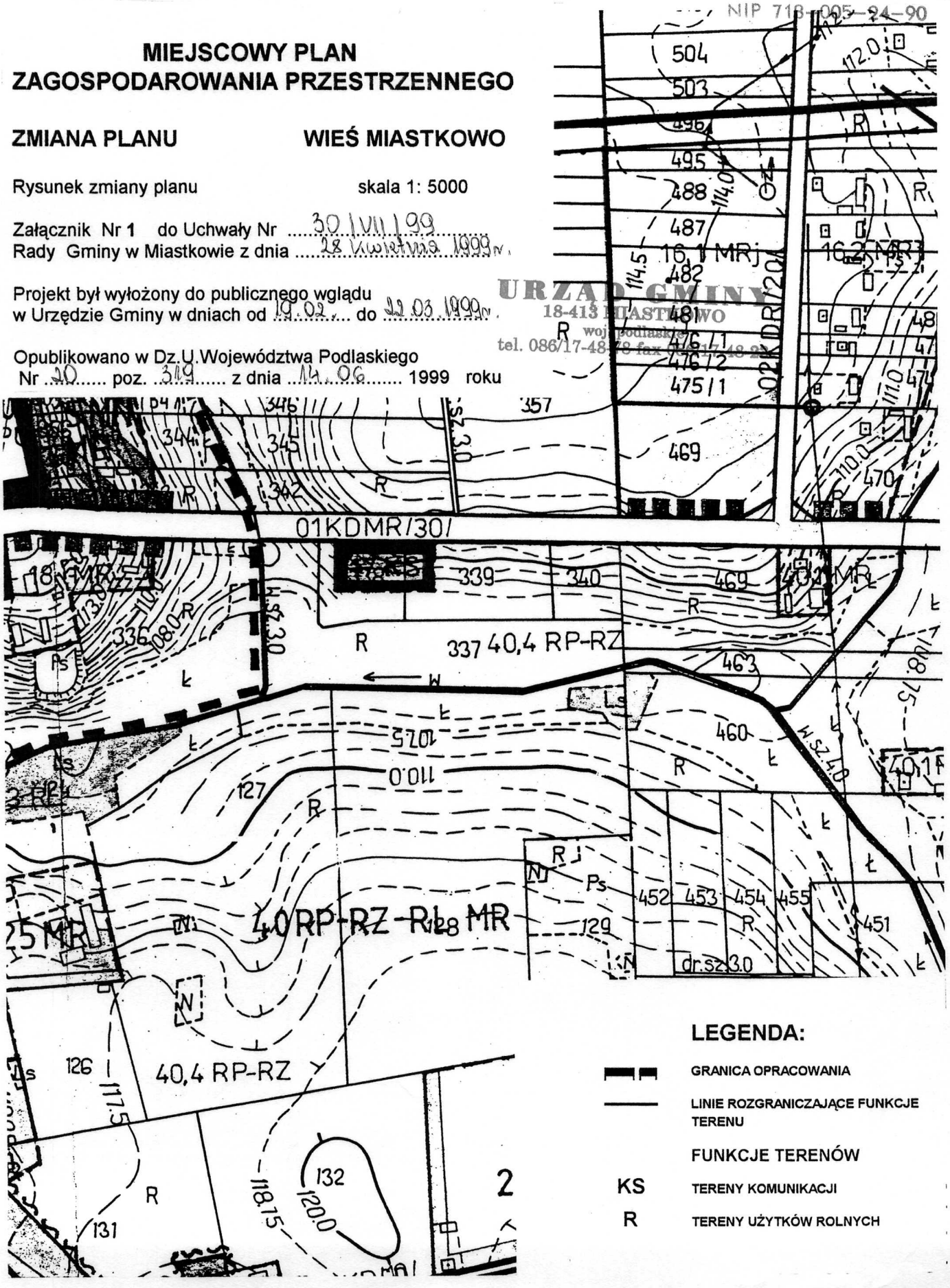
Rysunek zmiany planu — skala 1: 5000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 30/VII/99
Rady Gminy w Miastkowie z dnia 28 kwietnia 1999 r.

Projekt był wyłożony do publicznego wglądu
w Urzędzie Gminy w dniach od 19.02.... do 22.03.1999 r.

Opublikowano w Dz.U.Województwa Podlaskiego
Nr 10 poz. 319 z dnia 14.06 1999 roku

URZĄD GMINY
18-413 MIASTKOWO
woj. podlaskie
tel. 086/17-48-78 fax 086/17-48-28



LEGENDA:

GRANICA OPRACOWANIA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE FUNKCJE TERENU

FUNKCJE TERENÓW

KS — TERENY KOMUNIKACJI

R — TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

ZMIANA PLANU

GMINA MIASTKOWO **WIEŚ MIASTKOWO**

RYSUNEK PLANU **SKALA 1 : 1000**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 30/VII/99
Rady Gminy w Miastkowie z dnia 28 kwietnia 1999 r.

Projekt był wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy w Miastkowie w dniach od 19.02. **do** 22.03.1999 r.

URZĄD GMINY
18-413 MIASTKOWO
woj. podlaskie
tel. 086/17-48-78 fax 086/17-48-23

Opublikowano w Dz. U. Województwa Podlaskiego
Nr 20 **poz.** 319 **z dnia** 14.06 **19**99 **roku**

LEGENDA

FUNKCJE TERENÓW:

- **KS** — TERENY URZĄDZEŃ Z ZAKRESU OBSLUGI TECHNICZNEJ MOTORYZACJI Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
  - **1KS** — TEREN STACJI PALIW
  - **2MN** — TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
  - **3U,KP** — TERENY USŁUG ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ MOTORYZACJI I PARKINGÓW
- **K** — TERENY KOMUNIKACJI
- **RP** — TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH
- **ZN** — ZIELEŃ NIEURZĄDZONA
- **W** — TERENY WÓD OTWARTYCH

USTALENIA REGULACYJNE :

- GRANICE OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJACE TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH ŚCIŚLE OKREŚLONE
- NIEPRZEKRACZLNE LINIE ZABUDOWY
- WJAZD I WYJAZD ISTNIEJĄCEJ STACJI PALIW
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK MIESZKALNY
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK STACJI PALIW
- STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- STEREFA URZĄDZEŃ STACJI PALIW

ŁOMŻYŃSKI ZESPÓŁ
PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
w ŁOMŻY
18-400 Łomża, ul.Poznańska 141B
PLAN WYKONANO
zaewidencjonowano dn. 15.11.99 r.
pod nr PM-108/99 Egz. Nr 1

WOJEWÓDZKIE BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
Łomża, ul.Poznańska 141 A

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

Zespół autorski :

projektant:
mgr inż.arch. Alicja Mieszkowska upr.proj. 242/88

zagadnienia komunikacyjne:
mgr inż. Jerzy Przybyłowicz

ochrona gruntów:
mgr inż. Józefa Borowska

prognoza skutków wpływu na środowisko:
mgr Andrzej Lewandowski

BIEGŁY
Listy Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa
w zakresie sporządzania prognoz skutków wpływu ustaleń
planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko
mgr Andrzej Lewandowski
upr nr 0666

zagadnienia formalno-prawne:
mgr Kazimierz Grabias

opracowanie graficzne:
Bożena Modzelewska

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE

1. Wstęp
2. Cele i zadania planu
3. Obszar opracowania
4. Zakres opracowania

II. MATERIAŁY WEJŚCIOWE I UZUPEŁNIAJĄCE

III. OPIS PLANU

1. Położenie terenu
2. Użytkowanie terenu
3. Struktura własności
4. Rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne

IV. PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

I. WPROWADZENIE

1. Wstęp

Podstawę formalno-prawną zmiany planu stanowi Uchwała Nr 105/XXVI/96 Rady Gminy w Miastkowie z dnia 30 grudnia 1996 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miastkowo.

Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest rozszerzenie usług z zakresu technicznej obsługi motoryzacji z dopuszczeniem funkcji usługowej i mieszkaniowej.

Zakres ustaleń projektu zmiany planu obejmuje :

1/ przeznaczenie terenów,

2/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

3/ strefy podziałów funkcjonalnych,

4/ nieprzekraczalne linie zabudowy,

5/ zasady obsługi komunikacyjnej.

Plan miejscowy sporządzony został zgodnie z Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku. Projekt planu wykonany został w Podlaskim Biurze Planowania Przestrzennego w Białymstoku, Oddział w Łomży.

2. Cele i zadania planu

Celem opracowania zmiany planu jest zmiana funkcji terenów rolnych na cele budowlane pod rozbudowę usług motoryzacyjnych oraz dopuszczenie funkcji mieszkaniowej.
Zmiana planu uwzględnia ochronę interesów publicznych w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, ochrony środowiska oraz stwarza podstawy do działalności podmiotów gospodarczych.

3. Obszar opracowania

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni około 1.4 ha, położony we wschodniej części wsi Miastkowo, w gminie Miastkowo, w województwie podlaskim, przy drodze krajowej nr 61 Warszawa-Łomża-Augustów.

4. Zakres opracowania

Opracowanie składa się z części tekstowej, rysunków i dokumentów planu.

WOJEWÓDZKI ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

Tom I - Projekt planu

- ustalenia planu
- rysunek zmiany planu w skali 1:10 000
- rysunek planu w skali 1:1 000

Tom II - Opis planu z prognozą skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze

Tom III - Dokumentacja planu

II. MATERIAŁY WEJŚCIOWE I UZUPEŁNIAJĄCE

1. Mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1: 1 000 aktualna na dzień 12 stycznia 1998roku, sporządzona przez geodetę uprawnionego inż. Włodzimierza Rakowskiego.
2. Wykaz właścicieli gruntów.
3. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Miastkowo zatwierdzony Uchwałą Nr 72/XVI Rady Gminy w Miastkowie z dnia 29 marca 1993 roku (Dz. Urz. Województwa Łomżyńskiego Nr 6, poz. 26 z dnia 26 kwietnia 1993 roku).
4. Opracowanie fizjograficzne dla planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miastkowo (Geoprojekt, Warszawa, 1980).
5. Mapa przydatności glebowo-rolniczej wsi Miastkowo.
6. Inwentaryzacja urbanistyczna i przyrodnicza oparte o wizję terenową.
7. Wnioski i postulaty zgłoszone do planu miejscowego.

III. OPIS PLANU

1. Położenie terenu

Teren objęty opracowaniem zmiany planu położony jest w granicach administracyjnych wsi Miastkowo, w jej wschodniej części. Od północy granicę opracowania stanowi droga krajowa nr 61 relacji Warszawa-Łomża-Augustów, od zachodu użytki zielone i rów melioracyjny, od wschodu grunty orne i użytki zielone, od południa rzeka Bzdziążek.

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

2. Użytkowanie terenu

W stanie istniejącym teren opracowania zajmuje stacja paliw oraz budynek mieszkalny jednorodzinny. Pozostałą część niezabudowaną stanowią łąki w III i IV klasie bonitacyjnej oraz grunty orne R IVa. Gleby klasy III zajmują powierzchnię mniej niż 0,5 ha, a klasy IV około 0,65 ha, w związku z czym nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Strukturę użytkowania terenów przedstawiono na załączniku graficznym.

3. Struktura własności

Tereny rolne położone w granicach opracowania stanowią:

- własność Przedsiębiorstwa Wielobranżowego „Żeliszew" s.c. z o.o. w Węgrowie (działki nr: 337/6, 338/3, 338/6);
- własność Sierzputowskiej Marii i Tadeusza (dz. nr 337/5 i 338/5);
- własność Centralnej Dyrekcji Dróg Publicznych w Warszawie (dz. nr 588);
- własność Kulas Zofii i Leszka (dz. nr 337/1).

4. Rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne

Plan zakłada następujący program zagospodarowania terenu:

Podstawowym przeznaczeniem są usługi z zakresu obsługi podróżnych komunikacji samochodowej, usługi handlowe i zieleń niska. Wyznaczony obszar podzielono na tereny:

- istniejącej stacji paliw (KS),
- zieleni niskiej wykorzystywanej dotychczas jako łąki (ZN),
- projektowane parkingi, obsługę techniczną, małą gastronomię hotelarstwo i sanitariaty (U*KP);
- istniejącą zabudowę mieszkaniową (MN).

Obsługa komunikacyjna terenu nastąpi od drogi krajowej na istniejących wjazdach na warunkach określonych i uzgodnionych z administratorem drogi. Ustalenia zmiany planu określają nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od krawędzi jezdni:

- 25 m dla istniejących obiektów budowlanych,
- 50 m dla nowych obiektów jednokondygnacyjnych,
- 70 m dla nowych obiektów wielokondygnacyjnych.

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

Wprowadzono zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych z jednoczesna adaptacją istniejącego budynku mieszkalnego pod warunkiem nie ograniczania funkcji podstawowej, tj. usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej.

Dla nowo projektowanych usług nałożono obowiązek zabudowy dwukondygnacyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego zobowiązano inwestorów do zabezpieczenia przed dewastacją terenu, wykonania piezometrów monitorujących stan sanitarny, gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach i wywóz na wysypisko śmieci oraz zagospodarowania wolnych terenów zielenią.

W zakresie uzbrojenia technicznego zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu wiejskiego, zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej, zaopatrzenie w ciepło z kotłowni własnej, odprowadzanie ścieków sanitarnych do szamba, a wód deszczowych do kanalizacji wyposażonej w urządzenia podczyszczające.

Tereny rolnicze pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy.

IV. PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

1. Podstawa prawna

- Art. 10, ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz. U. Nr 29, poz. 105 z dnia 23 marca 1995 r. z późniejszymi zmianami).

2. Cel i zakres prognozy

Cel prognozy : określenie i ocena skutków wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze.

Zakres prognozy :

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

- rozpoznanie i analiza środowiska przyrodniczego (charakterystyka i stan sanitarny środowiska, stopień antropizacji i odporności, powiązania funkcjonalne, ochrona przyrody);
- charakterystyka podstawowych ustaleń zmiany planu,
- prognoza zmian środowiska przyrodniczego wynikających z projektowanego przeznaczenia terenu,
- potencjalne zagrożenia dla środowiska przyrodniczego,
- występowanie zagrożeń nadzwyczajnych,
- analiza ustaleń zmiany planu miejscowego dotyczących środowiska przyrodniczego,
- rozwiązania minimalizujące skutki zmian i zagrożeń w środowisku przyrodniczym,
- wnioski,
- załącznik graficzny w skali 1 : 1 000.

3. Rozpoznanie i analiza środowiska przyrodniczego

• Charakterystyka środowiska naturalnego

Pod względem geomorfologicznym teren położony jest w obrębie wysoczyzny morenowej płaskiej wyniesionej na wysokość około 105 - 112 m n.p.m., rozciętej od południa doliną rzeki Bzdziążek o płaskim i podmokłym dnie, a od zachodu dolinką boczną o genezie erozyjno - denudacyjnej. Wysoczyzna nachylona jest ku dolinie ze średnim spadkiem około 4 %.

W zasadniczej części podłoże budują plejstoceńskie utwory akumulacji lodowcowej wykształcone jako gliny piaszczyste i pylaste z domieszką piasków gliniastych i żwirów. Są to grunty nośne, korzystne dla budownictwa.

W obrębie dolin zalegają holoceńskie osady akumulacji rzecznej w postaci utworów organicznych ilastych (namuły i muły), lokalnie piaszczystych. Grunty te odznaczają się dużą ściśliwością i nie skonsolidowaniem, przez co nie nadają się do posadowienia budynków.

Sieć hydrograficzną tworzą rów melioracyjny o szerokości 2,0 m wypełniający dno bocznej dolinki oraz rzeka Bzdziążek, prawy dopływ rzeki Ruż.

Wody opadowe odprowadzana są do cieków wodnych lub w mniejszym stopniu wsiąkają w trudniej przepuszczalne podłoże gliniaste.

Wody gruntowe na ogół o ciągłym i swobodnym zwierciadle, utrzymują się na różnych głębokościach w zależności od wyniesienia. Najkorzystniejsze warunki hydrogeologiczne

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURA PLANOWANIA P.Z. STRZELECKIEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

występują w pasie terenu położonym przy szosie, gdzie poziom wód zalega poniżej 2 m ppt. i stopniowo wypłyca się w kierunku południowym i zachodnim osiągając głębokość około 1 m. W granicach dolin warunki wodne w istotny sposób ograniczają możliwości realizacji zabudowy.

W zasadniczej części występują gleby brunatne w 4 żytnim bardzo dobrym kompleksie przydatności rolniczej i IV klasie bonitacyjnej. Dna doliny rzecznej i dolinki bocznej zajmują gleby hydrogeniczne należące do 2 kompleksu użytków zielonych w III i IV klasie bonitacyjnej.

Szatę roślinną stanowią zadrzewienia przydrożne oraz roślinność łąkowa występująca w dolinach.

Przedmiotowy teren pozostaje w strefie pogorszonych warunków termiczno - wilgotnościowych związanych ze spływami chłodnych i wilgotnych mas powietrza z wyżej położonych terenów wysoczyzny oraz z obecnością wód otwartych i płytko zalegających wód gruntowych (tereny inwersyjne z możliwością częstego zalegania mgieł). Ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej charakteryzującej się dużym natężeniem ruchu samochodowego, w tym ciężarowego, pogorszone są również warunki aerosanitarne i akustyczne.

• Stan sanitarny i stopień antropizacji środowiska

Teren reprezentują typ krajobrazu rolniczego ze znaczącymi przekształceniami środowiska przyrodniczego. W zasadniczej części powierzchnia terenu została zniwelowana, a pokrywa glebowa zlikwidowana. W obrębie doliny rzecznej pojawił się sztuczny nasyp ziemny prawie 2 metrowej wysokości. W granicach opracowania została zrealizowana stacja paliw z dojazdem, dystrybutorami i budynkiem usługowym, a na sąsiedniej działce zabudowa mieszkaniowa. Od północy całość terenu przylega do drogi krajowej nr 61 Warszawa - Łomża - Augustów, wzdłuż której przebiega napowietrzna linia telekomunikacyjna. Stacja paliw posiada kablowe przyłącze energii elektrycznej.

• Powiązania funkcjonalne systemu przyrodniczego

Teren położony jest częściowo w obrębie doliny rzeki Bzdziążek powiązanej w naturalny sposób z doliną rzeki Ruż, a następnie doliną Narwi. Poprzez system rowów melioracyjnych i cieków wodnych oraz użytków zielonych tworzących ekosystem łąkowo - wodny doliny oraz obniżenia następuje migracja mikrofauny i flory. Zmiany w środowisku jednego z elementów systemu przyrodniczego wpływają na jakość pozostałych komponentów.

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

• Stopień odporności środowiska na działania antropogenne

Ekosystemy łąkowe i wodne należą do środowisk najbardziej wrażliwych i mało odpornych na degradację. Przepuszczalne podłoże w obrębie utworów organicznych (torfy, namuły) i stosunkowo płytko zalegająca woda gruntowa ułatwiają migracje zanieczyszczeń lub skażeń na większe odległości. Ma to szczególne znaczenie w przypadku realizacji inwestycji zaliczanych do kategorii mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego.

• Ochrona przyrody

W granicach opracowania oraz w najbliższym sąsiedztwie nie występują obiekty i obszary podlegające prawnej ochronie konserwatora zabytków i konserwatora przyrody.

4. Charakterystyka podstawowych ustaleń zmiany planu miejscowego

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu miejscowego jest wyznaczenie terenu pod rozbudowę usług z zakresu technicznej obsługi motoryzacji i stworzenie podstaw do działalności podmiotu gospodarczego oraz ochrona interesów publicznych w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego i ochrony środowiska.

Przedmiotem ustaleń zmiany planu miejscowego są:

- teren istniejącej stacji paliw (KS);
- tereny zabudowy usługowej z przeznaczeniem pod parkingi, obsługę techniczną, małą gastronomię, hotelarstwo i sanitariaty (U* KP);
- tereny urządzeń, obsługi i tras komunikacyjnych - K (droga krajowa nr 61 Warszawa - Łomża - Augustów);
- teren zabudowy mieszkaniowej - MN (istniejący budynek mieszkalny z zakazem realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej);
- tereny zieleni niskiej stanowiące istniejące użytki zielone w dolinie cieku wodnego (ZN).

Dla obszaru objętego zmianą planu przyjęto następujące rozwiązania:

- zachowanie odpowiednich linii zabudowy od drogi krajowej,
- kształtowanie formy i wysokości (do 2 kondygnacji) zabudowy usługowej w nawiązaniu do funkcji i zagospodarowania terenu,
- obsługę komunikacyjną z drogi krajowej,
- zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
- odprowadzanie ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej.

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

5. Prognoza zmian środowiska przyrodniczego

Zmiana przeznaczenia terenu rolniczego na funkcję mieszkaniową oraz rozszerzenie terenu urządzeń z zakresu obsługi technicznej zmiany w środowisku przyrodniczym:

- wyłączenie z użytkowania rolniczego terenu w granicach projektowanych usług i zabudowy mieszkaniowej,
- zmianę morfologii terenu (plantowanie i nasypy ziemne),
- zerwanie i dewastację pokrywy glebowej,
- zmianę stosunków hydrogeologicznych (zmniejszenie wsiąkania wód opadowych i roztopowych w podłoże na rzecz spływu powierzchniowego),
- zmianę stosunków wodnych w dolinie Bzdziążka poprzez zwężenie doliny w miejscu wykonywania robót ziemnych,
- zmianę warunków topoklimatycznych (wzrost temperatury, obniżenie wilgotności, wzrost zanieczyszczeń powietrza),
- zmianę szaty roślinnej roślinności łąkowej i wprowadzenie,siedliskowo - zadrzewienia, krzewy),
- zmianę warunków akustycznych (wzrost hałasu drogowego),
- zmianę krajobrazu naturalnego (przekształcenie fizjonomii rolniczej na typ krajobrazu zurbanizowanego).

6. Potencjalne zagrożenia dla środowiska przyrodniczego

Funkcjonowanie usług związanych ze stacją paliw oraz zabudowy mieszkaniowej niesie za sobą pewne konsekwencje dla środowiska polegające na:

- możliwości zanieczyszczenia wód powierzchniowych na skutek odprowadzania do rzeki Bzdziążek i rowu melioracyjnego nie oczyszczonych ścieków części usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej;

- możliwości zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych produktami ropopochodnymi w wyniku powierzchniowego spływu zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z utwardzonej nawierzchni parkingu i stacji obsługi;

- możliwości zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w następstwie zwiększonego ruchu drogowego wokół terenu projektowanych usług,

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A

- możliwości powstania nadmiernego hałasu związanego z intensywnym ruchem pojazdów samochodowych;

- możliwości skażenia roślinności i mikroświata zwierzęcego z powodu emisji oparów benzyn i olejów.

7. Zagrożenia nadzwyczajne

Nie przewiduje się powstania zagrożeń nadzwyczajnych dla środowiska w wyniku funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej oraz usług związanych z obsługą motoryzacji. Z uwagi na ścieki oraz emisję zanieczyszczeń powietrza generowane przez projektowane usługi i zabudowę mieszkaniową mogą powstawać sytuacje awaryjne o wymiarze lokalnym.

8. Analiza ustaleń zmiany planu miejscowego

Analiza ustaleń tekstowych i rysunku zmiany planu miejscowego pozwala na wyciągnięcie

- Zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego jednym z podstawowych celów zagospodarowania terenu jest ochrona interesów publicznych w zakresie ochrony środowiska przy organizacji oraz funkcjonowaniu istniejących i projektowanych funkcji (§ 2, pkt. 3).

- Z uwagi na szczególne warunki wynikające ze sposobu zagospodarowania oraz ochrony środowiska przyrodniczego obszar zabudowy usługowej podzielono na tereny o różnych zasadach zagospodarowania, ograniczając wpływ inwestycji na otoczenie (§ 6, ust. 2).

- W myśl rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa stację paliw płynnych oraz towarzyszące jej usługi w zakresie obsługi podróżnych zaliczono do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i nałożono obowiązek sporządzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko (§ 6, ust. 3, pkt. 7).

- W zakresie ochrony przed odpadami stałymi nałożono obowiązek ich gromadzenia w pojemnikach i okresowy wywóz na gminne wysypisko śmieci (§ 6, ust. 3,pkt. 8).

- Zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu wiejskiego prowadzącego wodę charakteryzującą się dobrymi parametrami jakościowymi wody (§ 6, ust. 3, pkt. 11a).

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

• W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustalenia zmiany planu zakładają zaopatrzenie w energię cieplną z kotłowni własnej bazującej na paliwie proekologicznym, co znacznie ograniczy emisje gazów i pyłów (§ 6, ust. 3, pkt. 11c).

• W zakresie gospodarki ściekowej odprowadzanie ścieków sanitarnych odbywać się będzie do szczelnego zbiornika bezodpływowego (§ 6, ust. 3, pkt. 11d). Należy dodać, że na terenie stacji paliw oraz pozostałych usług generowane będą ilości ścieki o charakterze socjalno - bytowym oraz zawierające substancje ropopochodne. W związku z powyższym ścieki deszczowe zanieczyszczone benzyną, olejem czy smarem, odprowadzane będą oddzielnie do kanalizacji deszczowej, gdzie poddane zostaną procesom segregacji i podczyszczenia przed zrzutem do rzeki Bzdziążek (§ 6, ust. 3, pkt. 11e).

• W celu minimalizacji oddziaływania inwestycji wszystkie wolne tereny przeznaczono pod zieleń z nasadzeniami zieleni wysokiej i niskiej (§ 6, ust. 3, pkt. 10). Nasadzenia winny być wykonane wzdłuż stref parkingowych i granic własności. Nie należy stosować zieleni wysokiej w formie poprzecznych przegrodzeń w dolinie Bzdziążka, celem umożliwienia prawidłowego jej funkcjonowania.

9. Rozwiązania minimalizujące skutki zmian oraz zagrożenia w środowisku przyrodniczym

Celem eliminacji lub ograniczenia wpływu projektowanych usług motoryzacyjnych oraz zabudowy mieszkaniowej należy:

• w zakresie ochrony rzeźby terenu i krajobrazu naturalnego:

- dostosować zagospodarowanie terenu do istniejących naturalnych form terenu,
- nadać obiektom i urządzeniom zakładu cech estetycznego wyglądu harmonizującego z otaczającym krajobrazem,
- maksymalnie wzbogacić tereny projektowanej zabudowy zielenią w różnych formach nasadzeń;

• w zakresie ochrony gleb i gruntu:

- zdjąć i odpowiednio zagospodarować powierzchniową warstwę gleby.

POMOCNICZY ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
GOSPODARSTWO POMOCNICZE WOJEWÓDZKIEGO
BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141A
NIP 718-005-24-90

• **w zakresie ochrony gruntu i wód:**

- zbierać do szczelnych zbiorników ścieki powierzchniowe zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi,
- wykonać sprawne instalacje sanitarne zabezpieczające przed niekontrolowanym przesiąkaniem nie oczyszczonych ścieków,
- docelowo zrealizować oczyszczalnię ścieków z zastosowaniem wysokosprawnej technologii oczyszczania,
- wprowadzić monitoring wód podziemnych;

• **w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego i hałasu:**

- zastosować urządzenia grzewcze wykorzystujące czyste nośniki energii (olej opałowy, gaz lub energię elektryczną);
- wykonać wokół stacji paliw pasy zieleni izolacyjnej ograniczającej jej oddziaływanie na część usługową i na zabudowę mieszkaniową;

• **w zakresie ochrony roślinności i mikroświata zwierzęcego:**

- maksymalnie zagospodarować tereny wolne od zabudowy trwałą zielenią urządzoną,
- umożliwić prawidłowe funkcjonowanie doliny rzecznej stanowiącej korytarz ekologiczny dla migracji flory i fauny.

10. Wnioski

Reasumując należy stwierdzić, że zmiana planu miejscowego polegająca na rozbudowie usług w zakresie obsługi podróżnych komunikacji samochodowej oraz na wyznaczeniu funkcji mieszkaniowej wywoła pewne zmiany w środowisku przyrodniczym. Zmianom ulegną: krajobraz naturalny, użytkowanie i rzeźba terenu, stosunki wodne, klimat lokalny, szata roślinna. Nie powinny wystąpić zagrożenia nadzwyczajne.

Wszystkie uciążliwości wynikające z funkcjonowania inwestycji będą ograniczały się do granic własności. Ustalenia zmiany planu miejscowego zawierają zapisy zmierzające do minimalizacji skutków wpływu istniejących i projektowanych urządzeń oraz zabudowy na środowisko przyrodnicze.

Nałożone w zmianie planu zakazy i nakazy mają na celu poprawę ładu przestrzennego przy maksymalizacji działań zmierzających do ochrony istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

BIEGŁY
z listy Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa
w zakresie sporządzania prognoz skutków wpływu ustaleń
planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko

mgr Andrzej Lewandowski
upr nr 0666