

URZĄD GMINY JAKTORÓW



ANEKS

DO

**PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
DO ZWERYFIKOWANEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI JAKTORÓW-
KOLONIA OBEJMUJĄCEGO OBSZAR OGRANICZONY ULICĄ ŻYRARDOWSKĄ,
ULICĄ NOWOWIEJSKIEGO, ULICĄ KS. BARANOWSKIEGO, ULICĄ
POTOCKIEGO Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH:
317/1, 317/2, 317/3, 318/1, 319, 328/2, 328/3, 328/4, 328/5.
GMINA JAKTORÓW, POWIAT GRODZISK MAZ.**

Opracowanie:

mgr Małgorzata Teisseyre-Sierpińska

PAŹDZIERNIK 2014

Spis treści

1. Wprowadzenie

2. Materiały źródłowe

3. Zakres weryfikacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

4. Wybrane zagadnienia prognozy oddziaływania na środowisko zweryfikowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Wprowadzenie

Opracowanie aneksu Prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Jaktorów-Kolonia obejmującego obszar ograniczony ulicą Żyrardowską, ulicą Nowowiejskiego, ulicą Ks. Baranowskiego, ulicą Potockiego z wyłączeniem działek o numerach ewidencyjnych: 317/1, 317/2, 317/3, 318/1, 319, 328/2, 328/3, 328/4, 328/5, wynika z weryfikacji wersji tego projektu planu z czerwca 2014 r. Weryfikacja dokonana została wskutek sugestii zawartych w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie - pismo WOOS-I.410.420.2014.ARM z dnia 18 sierpnia 2014 r. oraz wniosków zawartych w Prognozie oddziaływania na środowisko z czerwca 2014 r.

2. Materiały źródłowe

- Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Jaktorów-Kolonia obejmującego obszar ograniczony ulicą Żyrardowską, ulicą Nowowiejskiego, ulicą Ks. Baranowskiego, ulicą Potockiego z wyłączeniem działek o numerach ewidencyjnych: 317/1, 317/2, 317/3, 318/1, 319, 328/2, 328/3, 328/4, 328/5, gmina Jaktorów, powiat Grodzisk Maz. – M.Teysseyre-Sierpińska, czerwiec 2014;
- Opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie - pismo WOOS-I.410.420.2014.ARM z dnia 18 sierpnia 2014 r.;
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Jaktorów-Kolonia obejmującego obszar ograniczony ulicą Żyrardowską, ulicą Nowowiejskiego, ulicą Ks. Baranowskiego, ulicą Potockiego z wyłączeniem działek o numerach ewidencyjnych: 317/1, 317/2, 317/3, 318/1, 319, 328/2, 328/3, 328/4, 328/5, gmina Jaktorów, powiat Grodzisk Maz. (tekst i rysunek planu w skali 1:1000), październik 2014r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów, dotyczący wsi Jaktorów Kolonia (uchwała Nr IV/23/2007 Rady Gminy Jaktorów z dnia 19 lutego 2007 r.).

3. Zakres weryfikacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uwzględniając uwagi zawarte w opinii RDOŚ dotyczące m.in. konieczności zachowania zróżnicowanych ekosystemów, siedlisk wielu gatunków zwierząt i możliwości ich migracji, które były powodem objęcia ochroną, m.in. omawianego obszaru projektu planu i jego otoczenia, w ramach Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z października 2014 r., utrzymując funkcje i przeznaczenie terenu, przedstawione w projekcie planu z czerwca 2014 r. (brak zmian na rysunku projektu planu), wprowadza następujące korekty i uzupełnienia zapisu niektórych ustaleń:

- w zakresie „zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” – par.6:

- o zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych typu płytowego i o powierzchni wypełnienia przęsła powyżej 60%, natomiast w dolnych partiach ogrodzeń do wysokości 40cm należy pozostawić prześwit dolny w odległości minimum 3m umożliwiający migrację między ekosystemami;
- o usytuowanie budynków od górnej krawędzi skarpy rowu w odległości minimum 7.0m.

- w zakresie „zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” – par.7:

- o obowiązek zachowania istniejącego wartościowego drzewostanu.

- w zakresie ustaleń szczegółowych dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów o różnym przeznaczeniu – par.10:

- o obniżenie maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych z 12 m na 10 m;
- o dopuszczenie zabudowy dla dz. ewid. nr 325/4 zlokalizowanej na terenie **2MN** (teren 16MN w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów, dotyczącym wsi Jaktorów Kolonia) z zachowaniem charakteru leśnego działki, zachowaniem minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczeniem zabudowy na powierzchni 20% działki, ale nie więcej niż 400m². Posadowienie budynku może nastąpić

z uwzględnieniem zachowania cennego drzewostanu. Dopuszcza się posadowienie jednego budynku mieszkalnego.

Wielkość nowo tworzonych działek budowlanych powstała w wyniku scalenia i podziału pozostaje nie zmieniona (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) minimum 1000m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (**MNu**) minimum 1500m² i dla zabudowy usługowej (**U**) minimum 2000m²). Nie zmienione pozostaje również ustalenie dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w % powierzchni działki budowlanej (dla terenów **MN** – 60%, dla terenów – **Mnu** - 50%, dla terenów **U** – 40%).

4. Wybrane zagadnienia prognozy oddziaływania na środowisko zweryfikowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Z przeprowadzonej ponownie analizy oddziaływania na środowisko zweryfikowanych ustaleń planu wynika, że ich realizacja, mimo wprowadzenia na otwarte dotychczas tereny, stosunkowo luźnej zabudowy jednorodzinnej (dotyczy to głównie południowej i wschodniej części obszaru projektu planu) prawdopodobnie nie przekształci całkowicie i trwale chronionego krajobrazu tego terenu, rozumianego jako zróżnicowanie ekosystemów. Wpłynie na to stosunkowo duża powierzchnia poszczególnych działek budowlanych, zachowanie docelowo stosunkowo wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce, i obowiązek zachowania charakterystycznego dla występujących tu ekosystemów wartościowego drzewostanu, stanowiącego siedliska faunistyczne. Wprowadzenie ustalenia dotyczącego prześwitów w ogrodzeniach poszczególnych działek ułatwi migrację zwierząt, szczególnie płazów, pomiędzy ekosystemami.

Należy jednak stwierdzić, że efekty zapisów projektu planu zależą przede wszystkim od przyszłej, rzetelnej ich realizacji.

Nie zmienia to również faktu, że wprowadzenie zabudowy, nawet przy opisanych powyżej uwarunkowaniach, zmieni w sensie wizualnym dotychczasowy otwarty krajobraz. W bezpośrednim sąsiedztwie nowej zabudowy stopniowo dominować zacznie roślinność typowa dla ogrodów przydomowych związana z uprawami warzywnymi i owocowymi oraz ozdobnymi. W wielu przypadkach poprawi to znacząco estetykę krajobrazu.