

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA OŻAROWA MAZOWIECKIEGO -  
PÓŁNOC Z CZĘŚCIĄ WSI OŁTARZEW**

**SPORZĄDZANEJ NA MOCY UCHWAŁY NR XXI/209/12 RADY MIEJSKIEJ  
W OŻAROWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 19 kwietnia 2012 r.**

## **ANEKS DO CZĘŚCI VI**

mgr inż. Monika Popławska

WARSZAWA  
2017

## Spis treści

<b>1. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>2</b>
1.1. Przedmiot i cel opracowania .....	2
1.2. Podstawy prawne.....	2
1.3. Zakres przestrzenny prognozy.....	2
1.4. Zakres przedmiotowy prognozy .....	2
1.5. Metodyka.....	3
1.6. Materiały wejściowe.....	3
<b>2. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM .....</b>	<b>3</b>
2.1. Położenie i powiązania komunikacyjne .....	4
2.2. Infrastruktura techniczna.....	4
2.3. Użytkowanie terenów.....	4
2.4. Perspektywy rozwoju .....	4
<b>3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO REJONU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU.....</b>	<b>5</b>
3.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska .....	5
3.2. Funkcjonowanie środowiska .....	7
3.3. Obszary chronione.....	8
3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska .....	9
<b>4. PROJEKT PLANU .....</b>	<b>9</b>
4.1. Główne cele planu .....	9
4.2. Powiązanie z innymi dokumentami.....	10
4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ..	10
4.4. Ustalenia projektu planu.....	10
<b>5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>11</b>
5.1. Prognoza zmian w środowisku w przypadku braku realizacji ustaleń dokumentu .....	11
5.2. Przewidywane skutki wpływu ustaleń planu na środowisko.....	12
Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne .....	12
Wody powierzchniowe i podziemne .....	12
Atmosfera i klimat akustyczny .....	12
Klimat.....	13
Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna.....	13
Krajobraz .....	13
Zabytki i dobra materialne.....	13
Przyrodnicze obiekty i obszary chronione .....	13
Warunki życia ludności .....	13
Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie.....	13
Tereny sąsiednie .....	13
5.3. Podsumowanie prognozowanego wpływu na środowisko .....	13
5.4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.....	14
5.5. Oddziaływanie transgraniczne.....	14
5.6. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko .....	14
5.7. Możliwe rozwiązania alternatywne .....	14
5.8. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu.....	15
<b>6. STRESZCZENIE .....</b>	<b>15</b>

## **1. Informacje ogólne**

### **1.1. Przedmiot i cel opracowania**

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego - północ z częścią wsi Ołtarzew – część VI sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXI/209/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. z późn. zm.

Celem opracowania jest określenie potencjalnych zmian zachodzących w wyniku projektowanego zagospodarowania, jako rezultat ustaleń zapisanych w planie. Opracowanie ma na celu stwierdzenie czy i jakie przemiany nastąpią w środowisku przyrodniczym w trakcie i po zagospodarowaniu analizowanego terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu.

Celem niniejszej prognozy jest więc określenie rodzajów oraz tam gdzie to możliwe - wielkości zmian poszczególnych komponentów środowiska oraz uciążliwości dla środowiska życia ludzi, jakie mogą być rezultatem realizacji ustaleń analizowanego planu miejscowego.

### **1.2. Podstawy prawne**

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego - północ z częścią wsi Ołtarzew sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXI/209/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. z późn. zm.

Opracowanie wynika z przepisów Ustawy z dnia 3 października 2008 r. – ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.).

### **1.3. Zakres przestrzenny prognozy**

Niniejsze opracowanie sporządza się na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego - północ z częścią wsi Ołtarzew, którego granice określa Uchwała Nr XXI/209/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. z późn. zm.

Obszar opracowania leży w centralnej części gminy Ożarów Mazowiecki, w południowo-wschodniej części powiatu warszawskiego zachodniego położonego w centralnej części województwa mazowieckiego.

### **1.4. Zakres przedmiotowy prognozy**

Prognoza została sporządzona w zakresie określonym w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. 2016 r. poz. 353 z późn. zm.).

W opracowaniu uwzględniono zakres i stopień szczegółowości prognozy ustalony przez odpowiednie organy, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Powiecie Warszawskim Zachodnim.

Zakres prognozy determinuje bezpośrednio zakres ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz odpowiednich przepisów szczegółowych i odrębnych.

## **1.5. Metodyka**

Ocenę skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko oparto na analizie stanu środowiska na rozpatrywanym obszarze oraz potencjalnych zagrożeń wynikających z realizacji planu. Metodą opisową zaprezentowano przewidywane skutki realizacji ustaleń projektu planu na środowisko.

## **1.6. Materiały wyjściowe**

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wyjściowymi:

- tekst i rysunek projektu planu,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki uchwalonego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dnia 15 czerwca 2010 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Ożarów Mazowiecki; mgr Hanna Kowińska,
- Warunki gruntowo-wodne na terenie gminy Ożarów Mazowiecki; mgr Maciej Włodek; Ożarów maj 2004,
- raporty Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska,
- pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: MWKZ.5150.38.4.2012 z dnia 20 lipca 2012 r.,
- uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (WOOS-I.411.154.2012.DC) z dnia 19 czerwca 2012 r. w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko,
- opinia sanitarna Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Powiecie Warszawskim Zachodnim (ZNS 711-157/20/1/12) z dnia 13 sierpnia 2012 r. w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

## **2. Charakterystyka terenu objętego opracowaniem**

Na potrzeby poniższego opracowania dokonano analizy uwarunkowań i przemian zachodzących na terenie objętym projektem planu. Niniejszy rozdział zawiera krótką charakterystykę wybranych uwarunkowań analizowanego obszaru, które uznane zostały za istotne z punktu widzenia funkcjonowania środowiska. Szczegółowe charakterystyki przedstawione zostały w opracowaniach stanowiących materiały wyjściowe do niniejszej prognozy.

## **2.1. Położenie i powiązania komunikacyjne**

Opracowaniem objęta jest północna (na północ od terenów kolejowych) część miasta Ożarów Mazowiecki (z niewielkim fragmentem obrębu Ołtarzew). Granicę południową stanowią tereny kolejowe, od zachodu obszar opracowania ogranicza ul. Ceramiczna, od północy ul. Poznańska, a od wschodu ul. Mickiewicza i ul. 3-go Maja. Teren opracowania oddalony jest o niespełna 4 km od granic Warszawy, zaś od ścisłego centrum stolicy o ok. 13 km. Podstawę powiązań komunikacyjnych miasta zapewnia droga krajowa nr 92 - ul. Poznańska - która jest trasą o znaczeniu krajowym. W kierunku wschodnim zapewnia ona bezpośrednie połączenie z m.st. Warszawą. Wewnętrzne powiązania komunikacyjne w mieście zapewnia siatka dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. Południową granicę opracowania stanowi linia kolejowa E-20 Warszawa-Poznań-Kunowice, ze stacją kolejową przy ul. Kolejowej.

## **2.2. Infrastruktura techniczna**

Zainwestowane tereny miasta objęte są zorganizowanymi sieciami infrastruktury technicznej: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną. Przy północnej granicy miasta przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 i 220 kV, wzdłuż jego zachodniej granicy obrębu 0011 przebiegają dwie linie 110 kV, w tym rejonie znajduje się też Główny Punkt Zasilania. W północnej części miasta przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia  $\varnothing 400$  Mory-Piotrków. Przez teren miasta przebiega również gazociąg średniego ciśnienia  $\varnothing 250$ .

## **2.3. Użytkowanie terenów**

Całkowity obszar objęty planem wynosi ok. 53 ha. Obejmuje północną część miasta Ożarów Mazowiecki, zlokalizowaną między torami PKP a ul. Poznańską. Większa część obszaru objętego planem pozostaje zainwestowana. Wytworzyła się tam mozaika zabudowy mieszkaniowej, zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, usługowej, a miejscami również zakłady produkcyjne, składy i magazyny. Najwięcej terenów niezainwestowanych zachowało się w centralnej części opracowania, większość z nich pozostaje w uprawie rolniczej. Generalnie, ze względu na miejski charakter obszaru objętego opracowaniem, jego struktura funkcjonalna jest bardzo urozmaicona.

Wokół obszaru opracowania dominują tereny otwarte. Zainwestowanie towarzyszy drodze krajowej nr 92, wzdłuż której wykształciła się zabudowa o zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej. Na terenach dalej od drogi dominuje w dalszym ciągu rolnicza przestrzeń produkcyjna. Jednocześnie jednak, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo m.st. Warszawa, również na terenach wokół miasta Ożarów Mazowiecki w coraz większym stopniu rozwija się zainwestowanie. W chwili obecnej tworzy ono głównie kontynuację zabudowy okolicznych miejscowości.

## **2.4. Perspektywy rozwoju**

Cały obszar w granicach opracowania objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego ustaleniami dominującą część przeznaczają się pod tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Na znacznej części terenów ustalenia planu obowiązującego stanowią odzwierciedlenie istniejącego zagospodarowania. Na terenach, które zachowały się w formie otwartych, przewiduje się rozwój głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **3. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego rejonu objętego projektem planu**

#### **3.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska**

##### **Położenie przyrodnicze**

Opracowaniem objęte jest północna część miasta Ożarów Mazowiecki, zlokalizowana między torami PKP a ul. Poznańską. Teren ten nie stanowi istotnego elementu systemu przyrodniczego gminy. Przez miasto, powyżej obszaru planu, w kierunku wschód-zachód, przepływa Kanał Ożarowski, stanowiący podstawę lokalnego ciągu ekologicznego. Kanał bierze początek w obrębie Macierzysz i kończy bieg jako prawostronny dopływ Utraty, do której uchodzi poza granicami gminy w rejonie Kopytowa. Tym samym stanowi główną podstawę powiązań przyrodniczych północnej części gminy. Generalnie gmina Ożarów Mazowiecki należy do uboższych przyrodniczo rejonów Mazowsza. W rejonie opracowania nie występują obszary objęte ochroną. Kanał Ożarowski przepływa głównie przez tereny rolnicze, nie łącząc terenów szczególnie cennych przyrodniczo. Zapewnia on połączenie z rzeką Utratą, która stanowi podstawę ciągu przyrodniczego o znaczeniu regionalnym, jej dolina objęta jest ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenie miasta ciąg Kanału Ożarowskiego jest istotnie zawężony. W części wschodniej miasta funkcjonuje on jako kanał przydrożny, z zachowanym wąskim pasem towarzyszącej zieleni. W części centralnej przecina niezainwestowane jeszcze tereny miasta. W części zachodniej przepływa on przez teren zabytkowego Parku Ołtarzewskiego. Ogólnie w granicach miasta ciągłość powiązań przyrodniczych, dla których stanowi on podstawę, jest zakłócona. Jednocześnie jednak teren miasta, podobnie jak tereny okoliczne, nie stanowi kluczowego elementu w strukturze przyrodniczej gminy.

##### **Rzeźba terenu, budowa geologiczna, kopaliny**

Analizowany teren wg regionalizacji fizyczno-geograficznej Kondrackiego należy do zachodniej części Równiny Łowicko-Błońskiej, mezoregionu Niziny Środkowopolskiej.

Teren położony jest na obszarze wysoczyzny morenowej o niewielkich różnicach wysokości, powierzchnia terenu jest płaska. Na takie ukształtowanie tego terenu wpływ miała końcowa faza zlodowacenia Odry (stadiał Wkry) oraz ostatnie zlodowacenie (Wisły). W wyniku erozyjnej działalności wód pro- i ekstraglacialnych nastąpiło usunięcie najmłodszych osadów glacialnych oraz zrównanie urozmaiconej pierwotnie powierzchni wysoczyzny polodowcowej. Analizowany teren to płaska mało urozmaicona powierzchnia równiny denudacyjnej wznosząca się na wysokości od ok. 95 do ok. 101 m n.p.m.

Występowanie utworów różnego wieku w strefie przypowierzchniowej związane jest z ich pochodzeniem, tj. z różnych zlodowaceń, jednak z większej części terenu gminy, najmłodsze osady glacialne zostały erozyjnie usunięte. Śladem tych procesów są powszechnie występujące bruki erozyjne w cienkiej warstwie piasków aluwialnych, lub bezpośrednio pod pokrywą pyłową osiagającą miąższość do 3 m. Głębiej występują gliny zwałowe dwóch stadiów zlodowacenia Odry. Obok glin zwałowych pod przypowierzchniowymi pyłami i piaskami występują różnowiekowe piaski i żwiry wodnolodowcowe, budujące wały ozów w rejonie Piotrkówka i Wieruchowa, wspomniane ility plioceńskie, a także ility i mułki zastoiska warszawskiego.

Na terenie objętym opracowaniem występuje bardzo zróżnicowana mozaika utworów przypowierzchniowych. Stanowią ją gliny i gliny piaszczyste występujące z różnej rodzaju piaskami -

od żwirów po piaski pylaste, a także iłami i pyłami. Na dominującej części terenu panują dobre warunki budowlane. Warunki budowlane z ograniczeniami występują głównie w części zachodniej, na terenach zabudowanych z iłów i pyłów. Na analizowanym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Teren opracowania położony jest na obszarze szczególnych warunków geologicznych - występowania zaburzeń glaciektonicznych.

### **Gleby**

Na analizowanym terenie występują grunty zabudowane oraz gleby wysokiej przydatności rolniczej - dominują gleby klasy IIIa.

### **Wody podziemne i powierzchniowe**

Cały teren gminy Ożarów Mazowiecki znajduje się w obrębie Subniecki Trzeciorzędowej Warszawskiej, oznaczonej jako Główny Zbiornik Wód Podziemnych - GZWP nr 215A - zaliczany do obszarów wysokiej ochrony (OWO). Trzeciorzędowe piętro wodonośne (z poziomami mioceńskim i oligoceńskim) od piętra czwartorzędowego oddzielone jest warstwą bardzo słabo przepuszczalnych pyłów i mułków o znacznej miąższości. Wody gruntowe występują na dominującej części terenu na poziomie poniżej 2 m p.p.t., chociaż w części zachodniej stwierdzono również występowanie wód gruntowych na poziomie płytszym niż 2 m p.p.t., a na terenie Parku Ołtarzewskiego na poziomie płytszym niż 1 m p.p.t.

Rozpatrywany teren, podobnie jak większa część gminy, leży w zlewni rzeki Utrata. Powyżej terenu opracowania przepływa Kanał Ożarowski, stanowiący prawostronny dopływ Utraty. W granicach opracowania nie występują większe zbiorniki wodne. Stawy znajdują się jedynie w Parku Ołtarzewskim.

### **Klimat**

Teren opracowania znajduje się w Mazowiecko-Podlaskim regionie klimatycznym. Średnia roczna temperatura wynosi 7,6°C. Średnia temperatura miesiąca najchłodniejszego (stycznia) wynosi 3,1°C, średnia temperatura miesiąca najcieplejszego (lipca) wynosi 17,7°C. Średnia roczna suma opadów wynosi ok. 545-560 mm. Dominują wiatry z kierunków zachodniego i północno-zachodniego.

### **Roślinność i świat zwierzęcy**

Na terenie opracowania znaczny jest udział terenów zainwestowanych, na których występuje głównie typowa roślinność ozdobna towarzysząca zabudowie. Tereny otwarte zachowały się w centralnej części obszaru opracowania, gdzie znajdują się obszary rolniczej, głównie w formie gruntów ornych. Tym samym na tym obszarze występuje roślinność uprawna, której skład gatunkowy zależy od prowadzonego w danym roku kierunku produkcji rolniczej. Zieleń wysoka towarzyszy części ciągów komunikacyjnych.

Na obszarze tym nie panują warunki szczególnie korzystne dla bytowania zwierząt. Występują tu gatunki typowo towarzyszące zabudowie, a w części północnej drobne gatunki charakterystyczne dla podmiejskich terenów rolnych.

## **Walory krajobrazowe**

Opracowaniem objęty jest teren miejski. Przy ul. Poznańskiej wykształciła się zabudowa o bardzo zróżnicowanym charakterze. Funkcje i parametry znajdującej się tam zabudowy są urozmaicone, dodatkowo licznie występują nośniki reklamowe. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi bądź tereny usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar w centralnej części terenu opracowania zajmuje krajobraz typowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wzdłuż drogi krajowej krajobraz w granicach miasta nie odróżnia się szczególnie od krajobrazu terenów podmiejskich, jako że cała ul. Poznańska pozostaje obudowana. Z pozostałych stron zabudowa miejska miejscami stanowi wyraźną granicę między terenem miasta, a terenami sąsiadujących obrębów.

## **3.2. Funkcjonowanie środowiska**

### **Powietrze**

W obrębie rozpatrywanego obszaru brak jest szczegółowych badań, które pozwoliłyby ściśle określić poziom zanieczyszczeń powietrza w stanie istniejącym. Na terenie miasta nie są zlokalizowane stacje pomiarowe stanu jakości powietrza atmosferycznego Wojewódzkiej Inspekcji Ochrony Środowiska (WIOŚ). Tym samym dane w tym zakresie generowane są przy pomocy modelowania emisji substancji. Z analizy przeprowadzonej w ramach raportu WIOŚ można wnosić, że na tym terenie ogólny stan czystości powietrza jest zadowalający.

Na stan powietrza na analizowanym terenie wpływ wywiera w głównej mierze fakt, iż jest to teren miejski. Tereny miejskie charakteryzują się dużym zagęszczeniem emitorów punktowych oraz liniowych źródeł zanieczyszczeń. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu oddziaływania drogi krajowej. Emisja pochodzi w głównej mierze z indywidualnych źródeł ogrzewania.

### **Klimat akustyczny**

Na terenie miasta dane z zakresu poziomów hałasu dostępne są dla emisji pochodzącej z drogi krajowej nr 92. Ul. Poznańska stanowi największe źródło hałasu w granicach opracowania. Zasięg hałasu od drogi krajowej zależy w dominującej mierze od jej obudowy. Na terenach o stosunkowo ściślejszej zabudowie, na oddziaływanie ponadnormatywne narażony jest jedynie pierwszy rząd zabudowy. Na terenach otwartych zasięg izofony 60dB w porze dnia sięga nawet do ponad 150 m od drogi. Południową granicę opracowania stanowi linia PKP. Dla terenu tego brak jest pomiarów akustycznych, jedna dla tego odcinka linii w granicach m.st. Warszawa pomiary wskazują, że zasięg izofony 60dB w porze dnia przekraczać może na terenach otwartych 250 m. Jednocześnie w granicach opracowania linia kolejowa na znacznej długości jest obudowana i istniejące zabudowania ograniczają rozprzestrzenianie się hałasu.

W sąsiedztwie obszaru planu na stan klimatu akustycznego wpływ wywiera ponadto Port Lotniczy im. Fryderyka Chopina, którego obszar ograniczonego użytkowania obejmuje swoim zasięgiem tereny zlokalizowane w sąsiedztwie obszaru planu. W obszarze tym zabudowa narażona jest na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu. Granicą obszaru ograniczonego użytkowania jest izofona o wartości 45 dB dla pory nocnej i 55 dB dla pory dziennej.



## **Gleby**

Na terenie opracowania gleby uległy przekształceniom w związku z prowadzoną działalnością człowieka. Pod budynkami i powierzchniami utwardzonymi gleby uległy całkowitej likwidacji, zaś na terenach zieleni towarzyszącej zabudowie silny przekształceniom uległy ich właściwości fizyczne i chemiczne. W części północnej, gdzie zachował się znaczny udział terenów otwartych, gleby zachowały swoje naturalne właściwości retencyjne. Właściwości gleb uległy jednak zmianom w związku z prowadzoną tu działalnością rolniczą.

## **Wody powierzchniowe i podziemne**

Na terenie miasta nie były przeprowadzane badania w zakresie określenia stanu jakościowego zarówno wód powierzchniowych, jak i podziemnych. Badania stanu jakościowego wód podziemnych dla rejonu gminy Ożarów Mazowiecki wskazują, że wody podziemne w tym rejonie posiadają III i IV klasę czystości. Również dla Kanału Ożarowskiego brak jest pomiarów jakości wód. Jednak pomiary prowadzone dla rzek w tym rejonie Mazowsza (w tym Utraty) wskazują, że najczęściej prowadzą one wody pozaklasowe. Tereny miejskie charakteryzują się dodatkowo obniżonym zwierciadłem wód podziemnych w porównaniu do stanu naturalnego.

## **Czynniki biotyczne**

Procesy przyrodnicze na analizowanym terenie uległy modyfikacji w związku z zainwestowaniem tego terenu. Na znacznej części terenu procesy przyrodnicze uległy całkowitemu przekształceniu w związku z wprowadzonym tam zainwestowaniem. Roślinność naturalna uległa likwidacji na całym obszarze opracowania, przez co zmieniły się warunki siedliskowe zwierząt. Obszar ten nie stanowi siedliska cennego w skali lokalnej czy ponadlokalnej. Podstawę powiązań przyrodniczych w tym rejonie stanowi, przepływający centralnie przez obszar miasta Ożarów Mazowieckiego, Kanał Ożarowski, który jednak ze względu na swoją obudowę, ma ograniczoną drożność.

## **3.3. Obszary chronione**

### **Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody**

Na terenie opracowania nie występują obszary czy obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Również w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu nie występują takie obszary ani obiekty. Najbliższym obszarem chronionym jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu wzdłuż doliny Utraty, oddalony o ok. 3 km w linii prostej od południowej granicy opracowania. Obszar opracowania łączy się z terenem WOChK za pośrednictwem Kanału Ożarowskiego.

W obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych pomników przyrody.

W strukturze przyrodniczej obszaru objętego projektem planu nie stwierdzono obszarów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych (ECONET, NATURA 2000, CORINE Biotops, EMERALD). Najbliższym terenem objętym ochroną w ramach sieci Natura 2000 jest Puszcza Kampinowska PLC14001 (objęta jednocześnie ochroną jako Kampinoski Park Narodowy) oddalona o ok. 5,5 km w kierunku północnym.

## **Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków**

W granicach terenu objętego planem nie znajdują się obszary wpisane do rejestru zabytków. Na terenie objętym planem nie znajduje się również żaden obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Na terenie objętym opracowaniem nie ma zlokalizowanych stanowisk archeologicznych.

### **3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska**

Obszar planu nie leży w zasięgu obszarów Natura 2000. Najbliższym terenem objętym ochroną w ramach sieci Natura 2000 jest Puszcza Kampinoska PLC14001 (objęta jednocześnie ochroną jako Kampinoski Park Narodowy) oddalona o ok. 5,5 km w kierunku północnym. Brak jest powiązań pomiędzy elementami środowiska na obszarze planu i na terenach chronionych, teren objęty planem nie oddziałuje na obszary Natura 2000.

Opracowaniem objęty jest teren miejski - jest to obszar na którym doszło do istotnych przekształceń w stanie środowiska. Jednocześnie istniejące zainwestowanie nie charakteryzuje się znaczącym negatywnym oddziaływaniem. Największym oddziaływaniem charakteryzują się tereny produkcyjne zlokalizowane na terenach pomiędzy terenami kolejowymi a drogą krajową, w zachodniej części obszaru opracowania. Teren opracowania narażony jest na oddziaływanie akustyczne komunikacyjnych źródeł liniowych przebiegających w jego południowej części - linii PKP oraz ul. Poznańskiej. Do największych uciążliwości zaliczyć trzeba niską drożność układu komunikacyjnego, który opiera się głównie o ul. Poznańską. Sytuacja uległa pewnej poprawie w związku z oddaniem do użytkowania autostrady A2 i trasy S8.

## **4. Projekt planu**

### **4.1. Główne cele planu**

Nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Zgodnie z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu, głównym celem rozpoczęcia procedury było ujednoczenie ustaleń dla sposobów zagospodarowania oraz zabudowy terenów w poszczególnych planach w obszarze miasta, dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym dla uwzględnienia art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 880 z późn. zm.) czyli usunięcia zakazów lokowania masztów telefonii komórkowej, a także dla uporządkowania spraw formalno-prawnych projektowanych dróg.

## 4.2. Powiązanie z innymi dokumentami

Dyspozycja przestrzenna przeznaczenia terenu jest spójna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim przyjęła uchwałą Nr 464/10 z dnia 15 czerwca 2010 r. Na obszar objęty planem składa się zróżnicowana struktura funkcjonalna ustalona w Studium. Najwięcej terenów wskazuje się pod zabudowę usługowo-mieszkaniową (M3). Znaczny jest również udział terenów przewidzianych pod tereny usług, produkcji, składów i magazynów (AG-UP). Wyznacza się również tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (M1).

Na terenie objętym projektem planu nie są projektowane inwestycje ponadlokalne wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego czy Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.

## 4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarów Mazowiecki - północ z częścią wsi Ołtarzew – część VI składa się z części tekstowej i graficznej.

Tekst planu składa się z czterech rozdziałów:

Rozdział 1 - Zakres regulacji planu;

Rozdział 2 - Wyjaśnienie używanych pojęć;

Rozdział 3 - Ustalenia dla całego obszaru objętego planem;

Rozdział 4 - Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu;

Rozdział 5 - Przepisy końcowe.

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). W planie określa się m.in. przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania, zasady kształtowania i parametry zabudowy, zasady ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego, obsługę komunikacyjną terenu, zasady obsługi w infrastrukturę techniczną. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań i parametrów technicznych zainwestowania poszczególnych terenów funkcjonalnych. W planie zakłada się uwzględnienie przy realizacji poszczególnych inwestycji zapisów przepisów odrębnych.

## 4.4. Ustalenia projektu planu

W projekcie planu wyznacza się następujące formy przeznaczenia terenu:

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW**;

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług - **MW/U**;

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - **MN/U**;

tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **U/MN**;

tereny usług - **U**;

teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów – **U/P**;  
teren wód - rowu – **WR**;  
tereny komunikacji kolejowej – **KK**;  
teren publicznej drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego - **KD-GP**;  
teren publicznej drogi klasy zbiorczej - **KD-G**;  
tereny publicznych dróg klasy lokalnej - **KD-L**;  
tereny publicznych dróg klasy dojazdowej - **KD-D**.

W projekcie planu uwzględnia się istniejący stan zagospodarowania miasta Ożarów Mazowiecki. Duża część terenu objętego opracowaniem pozostaje w dominującej mierze zainwestowania. W projekcie planu strukturę funkcjonalną dla tych terenów wyznacza się zgodnie ze stanem istniejącym. Przeznaczenie pojedynczych, niezainwestowanych jeszcze nieruchomości, dostosowuje się do zainwestowania dominującego na terenach sąsiadujących. W związku z tym dominującym przeznaczeniem stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. Wyznacza się istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przewidując ich niewielki rozwój. W części zachodniej obszaru planu, w rejonie torów kolejowych wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej.

W projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy ustala się w zależności od docelowej funkcji podstawowej terenu oraz jego lokalizacji. Tym samym różnorodność w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów jest znaczna. W znacznej części miasta wynika to z faktu dostosowywania parametrów zabudowy do stanu istniejącego.

## **5. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu zagospodarowania przestrzennego**

### **5.1. Prognoza zmian w środowisku w przypadku braku realizacji ustaleń dokumentu**

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Struktura funkcjonalna na terenach zainwestowanych praktycznie pokrywa się ze stanem istniejącym. Plan obowiązujący uwzględniał zainwestowanie poszczególnych terenów na etapie sporządzania opracowań, zaś dalszy rozwój miasta następował zgodnie z planami.

Szczegółową prognozę oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń planu obowiązującego zawiera prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona dla tego dokumentu. Dla zainwestowanej części miasta, realizacja ustaleń planu obowiązującego nie wiązałaby się z istotnym oddziaływaniem na środowisko. Są to tereny w większości już zainwestowane, na których stan i funkcjonowanie środowiska już uległ istotnym przekształceniom. Ewentualne zmiany w zainwestowaniu, które wynikałyby z realizacji ustaleń planu obowiązującego, byłyby, z punktu widzenia oddziaływania na środowisko, minimalne. Do większych przekształceń dochodziłoby w centralnej części obszaru opracowania, w której pozostał pewien udział terenów otwartych. Na obszarach tych nastąpiłyby przekształcenia typowe dla terenów nowych inwestycji w zakresie rzeźby, powierzchni biologicznie czynnych, klimatu, roślinności, krajobrazu, systemów ekologicznych, bioróżnorodności, zagrożeń odpadami czy zagrożeń hałasem. Biorąc pod uwagę uwarunkowania środowiskowe panujące na tym

obszarze, nie prognozowano, by zainwestowanie takie miało wiązać się ze znaczącym negatywnym oddziaływaniem na środowisko.

## **5.2. Przewidywane skutki wpływu ustaleń planu na środowisko**

Prognozowany wpływ ustaleń realizacji projektu zmiany planu na środowisko określony został w porównaniu do ustaleń obowiązujących dla tego terenu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Struktura funkcjonalna ustalona w projekcie planu praktycznie pokrywa się ze strukturą funkcjonalną wynikającą ze stanu istniejącego i obowiązujących na terenie miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ewentualne różnice nie mają istotnego znaczenia z punktu widzenia oddziaływania na stan i funkcjonowanie środowisko. Generalnie analizowany projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w ustaleniach planistycznych wynikających z dokumentów obowiązujących, a jedynie porządkuje i ujednocza ustalenia planów obowiązujących oraz wprowadza drobne korekty, wynikające z zdezaktualizowania części ich zapisów.

### **Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne**

---

W związku z realizacją projektu planu nie będzie dochodziło do istotnych zmian w udziale powierzchni nieprzepuszczalnych czy przekształcaniu powierzchni terenu. Struktura funkcjonalna oraz ustalony w projekcie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie odbiega istotnie od ustaleń planów obowiązujących.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

---

W projekcie planu nie występują tereny wód powierzchniowych, a jedynie teren rowu.

W zakresie zaopatrzenia w wodę - ustala się zaopatrzenie z sieci gminnej. Odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się docelowo przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej.

Nie przewiduje się istotnego wpływu realizacji ustaleń projektu planu na stan jakościowy i ilościowy wód podziemnych i powierzchniowych.

### **Atmosfera i klimat akustyczny**

---

W związku z projektem planu nie przewiduje się istotnych zmian w stanie jakościowym powietrza na terenie miasta. W projekcie planu ustala się nakaz ogrzewania w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, aerotermalną, ze źródeł geotermalnych, z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Nie przewiduje się zwiększenia poziomu emisji substancji do powietrza w porównaniu do ustaleń planu obowiązującego.

Projekt planu nie będzie wiązał się ze zmianą klimatu akustycznego na terenie miasta. W projekcie uwzględnia się uciążliwości akustyczne związane z funkcjonowaniem drogi krajowej nr 92 oraz linii kolejowej. W związku z wprowadzeniem zmiany planu nie przewiduje się zwiększenia oddziaływania tych źródeł na tereny wrażliwe akustycznie.

## **Klimat**

---

Realizacja projektu planu nie będzie wiązała się z oddziaływaniem w zakresie klimatu.

## **Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna**

---

Nie przewiduje się oddziaływania na rośliny, zwierzęta i różnorodność biologiczną. W projekcie planu, podobnie jak w planie obowiązującym, nie występują tereny zieleni. Nie wprowadza się istotnych zmian w minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja projektu planu nie będzie wiązała się ze zwiększonym negatywnym oddziaływaniem na szatę roślinną i świat zwierząt obszaru opracowania.

## **Krajobraz**

---

W projekcie planu nie przewiduje się istotnych zmian w krajobrazie miasta. Generalnie projekt planu uwzględnia stan istniejący, dostosowując parametry nowej zabudowy do zabudowy istniejącej. W projekcie zachowuje się najcenniejsze krajobrazowo fragmenty przestrzeni miasta, nie przewiduje się wprowadzenia zainwestowania istotnie wyróżniającego się z terenów okolicznych.

## **Zabytki i dobra materialne**

---

W projekcie planu uwzględnia się obiekty cenne kulturowo znajdujące się w granicach obszaru opracowania. Zalicza się do nich wpisany do gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. 3-go Maja 10 (działka ewidencyjna nr 80/2 obr. 8).

W projekcie planu nakazuje się zachowanie i ochronę obiektów zabytkowych. Nie przewiduje się, by projektowane zagospodarowanie terenów, na których znajdują się obiekty zabytkowe, a także terenów sąsiednich, miały wiązać się z negatywnym wpływem na obiekty i obszary chronione.

## **Przyrodnicze obiekty i obszary chronione**

---

Analizowany projekt planu nie będzie wiązał się z oddziaływaniem na obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

## **Warunki życia ludności**

---

Nie przewiduje się istotnej zmiany wpływu na warunki życia ludności.

## **Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie**

---

Nie prognozuje się zwiększonego ryzyka występowania ponadnormatywnego promieniowania czy też zwiększonego ryzyka poważnych awarii.

## **Tereny sąsiednie**

---

Nie przewiduje się zwiększenia oddziaływania na tereny sąsiednie.

### **5.3. Podsumowanie prognozowanego wpływu na środowisko**

Analizą objęty jest obszar części miasta Ożarów Mazowiecki, które w całości pokryte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Znaczna część obszaru opracowania pozostaje również zainwestowana - tereny otwarte zachowały się jedynie w centralnej

części obszaru opracowania. Analizowany projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w ustaleniach wynikających z dokumentów obowiązujących - porządkuje on i ujednolica ich ustalenia. Ewentualne zmiany w ustaleniach dokumentów obowiązujących są stosunkowo niewielkie i z punktu widzenia stanu i funkcjonowania środowiska nie będą wiązały się z istotnym oddziaływaniem. Tym samym nie prognozuje się, by realizacji ustaleń projektu planu miała wiązać się ze zwiększonym negatywnym oddziaływaniem na środowisko obszaru opracowania i terenów okolicznych. Potencjalny wpływ na środowisko będzie niewielki, nie ma podstaw do prognozowania zagrożeniem znaczącym negatywnym oddziaływaniem.

#### **5.4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym**

W strukturze przyrodniczej obszaru objętego projektem planu nie stwierdzono obszarów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych (ECONET, NATURA 2000, CORINE Biotops, EMERALD). Plan nie narusza zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

#### **5.5. Oddziaływanie transgraniczne**

Biorąc pod uwagę położenie obszaru objętego planem, a także ustalenia projektu planu stwierdza się, że nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

#### **5.6. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko**

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nie przewiduje się znaczących zmian w stanie i funkcjonowaniu środowiska. Ustalenia projektu planu zawierają zapisy, mające zminimalizować ewentualny negatywny wpływ ustaleń projektu planu na środowisko. Szczegółowe ustalenia dotyczące zastosowania konkretnych rozwiązań technologicznych, które ostatecznie determinować będą stopień oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko, leżą poza zakresem oddziaływania planu. Ustalenia zawarte w projekcie planu w dostatecznym stopniu rozwiązują zdiagnozowane problemy środowiska.

#### **5.7. Możliwe rozwiązania alternatywne**

Nie przewiduje się, by analizowany projekt planu miał wiązać się ze znaczącym negatywnym oddziaływaniem na środowisko. Nie zachodzi konieczność analizy możliwych wariantów alternatywnych. Analizy wariantów ustaleń szczegółowych przeprowadzane były na etapie sporządzania projektu planu. W związku z tym wyboru rozwiązań alternatywnych następowało na etapie projektowym. W planie wykorzystano prawidłowo możliwości stosowania zapisów z zakresu ochrony środowiska dostępnych na tym etapie planistycznym. Przy sporządzaniu projektu planu kierowano się zasadą, iż prognoza oddziaływania na środowisko towarzyszy procesowi formułowania ustaleń w planie miejscowym, w wyniku czego ewentualne korekty zapisów z zakresu ochrony środowiska dokonywane były na bieżąco na etapie projektowym. W związku z powyższym nie proponuje się rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Na terenie objętym projektem zmiany planu nie występują obszary Natura 2000. Nie zidentyfikowano również terenów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów

chronionych oraz obszarów szczególnie istotnych z punktu widzenia powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami Natura 2000. Nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000 w związku z realizacją ustaleń planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność przedstawiania rozwiązań alternatywnych w związku z obszarami Natura 2000.

## **5.8. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu**

Ponieważ z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) wynika obowiązek wykonywania przez organ wykonawczy gminy oceny aktualności studium i planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się, aby analizę skutków realizacji postanowień planu wykonać w ramach oceny tej oceny. Ocenę aktualności studium i planów sporządza się co najmniej raz w czasie kadencji rady. Z tą samą częstotliwością wykonywana byłaby analiza skutków realizacji postanowień planu.

## **6. Streszczenie**

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego - północ z częścią wsi Ołtarzew – część VI sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXI/209/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. z późn. zm.

Opracowaniem objęta jest część miasta Ożarów Mazowiecki zlokalizowana na północ od terenów kolejowych oraz na południe od drogi krajowej nr 92 - ul. Poznańskiej (z niewielkim fragmentem obrębu Ołtarzew). Granicę południową stanowią tereny kolejowe, od zachodu obszar opracowania ogranicza ul. Ceramiczna, od północy ul. Poznańska, a od wschodu ul. Mickiewicza i ul. 3-go Maja. Teren opracowania oddalony jest o niespełna 4 km od granic Warszawy, zaś od ścisłego centrum stolicy o ok. 13 km. Podstawę powiązań komunikacyjnych miasta zapewnia droga krajowa nr 92 - ul. Poznańska - która jest trasą o znaczeniu krajowym. W kierunku wschodnim zapewnia ona bezpośrednie połączenie z m.st. Warszawą. Wewnętrzne powiązania komunikacyjne w mieście zapewnia siatka dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. Południową granicę opracowania stanowi linia kolejowa E-20 Warszawa-Poznań-Kunowice, ze stacją kolejową przy ul. Kolejowej.

Całkowity obszar objęty planem wynosi ok. 53 ha. Obejmuje północną część miasta Ożarów Mazowiecki, zlokalizowaną między torami PKP a ul. Poznańską. Większa część obszaru objętego planem pozostaje zainwestowana. Wytworzyła się tam mozaika zabudowy mieszkaniowej, zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, usługowej, a miejscami również zakłady produkcyjne, składy i magazyny. Najwięcej terenów niezainwestowanych zachowało się w centralnej części opracowania, większość z nich pozostaje w uprawie rolniczej. Generalnie, ze względu na miejski charakter obszaru objętego opracowaniem, jego struktura funkcjonalna jest bardzo urozmaicona

Cały obszar w granicach opracowania objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego ustaleniami dominującą część przeznaczają pod tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Na znacznej części terenów ustalenia planu obowiązującego stanowią odzwierciedlenie istniejącego zagospodarowania. Na terenach, które



zachowały się w formie otwartych, przewiduje się rozwój głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Struktura funkcjonalna ustalona w projekcie planu praktycznie pokrywa się ze strukturą funkcjonalną wynikającą ze stanu istniejącego i obowiązującego na terenie miasta miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ewentualne różnice nie mają istotnego znaczenia z punktu widzenia oddziaływania na stan i funkcjonowanie środowiska. Generalnie analizowany projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w ustaleniach planistycznych wynikających z dokumentów obowiązujących, a jedynie porządkuje i ujednolica ustalenia planów obowiązujących oraz wprowadza drobne korekty, wynikające z zdezaktualizowania części ich zapisów. Tym samym nie prognozuje się, by realizacji ustaleń projektu planu miała wiązać się ze zwiększonym negatywnym oddziaływaniem na środowisko obszaru opracowania i terenów okolicznych. Potencjalny wpływ na środowisko będzie niewielki, nie ma podstaw do prognozowania zagrożeniem znaczącym negatywnym oddziaływaniem.