

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Płochocin
Gmina Ożarów Mazowiecki
obejmującego działki ewidencyjne nr: 219/1; 220/3; 220/5; 220/6; 221/3; 221/4; 222/2;
223/1;**

„Uchwała Nr XXI/206/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Płochocin Gmina Ożarów Mazowiecki”

OPRACOWAŁA:

Mgr inż. Katarzyna Kuc

Żyrardów listopad 2012r.

SPIS TREŚCI:

I. Informacje wstępne.....3

1. Przedmiot opracowania3
2. Informacje o zawartości, głównych celach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz powiązaniach z innymi dokumentami3
3. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy6

II. Informacje, analizy i oceny.....7

4. Istniejący stan środowiska, w tym stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego planu 7
5. Usytuowanie terenu względem form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym13
6. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dn. 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody..... 14
7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego planu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.....14
8. Identyfikacja i charakterystyka przewidywanych oddziaływań projektu MPZP na środowisko15
9. Identyfikacja i charakterystyka przewidywanych oddziaływań projektu MPZP na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tych obszarów..... 22
10. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko 22
11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji MPZP 23
12. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania ..23

III. Podsumowanie 24

I. Informacje wstępne

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest ocena wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Płochocin Gmina Ożarów Mazowiecki obejmującego działki ewidencyjne nr: 219/1; 220/3; 220/5; 220/6; 221/3; 221/4; 222/2; 223/1; (wykonanego na podstawie Uchwały Nr XXI/206/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Płochocin) nazwanego dalej „Planem”, na zasoby środowiska przyrodniczego i krajobraz, a także przedstawienie skutków ustaleń planu na stan i funkcjonowanie środowiska, w tym warunki życia mieszkańców.

2. Informacje o zawartości, głównych celach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz powiązaniach z innymi dokumentami

Regulacje zawarte w projekcie planu mają na celu ustalenie zasad zagospodarowania terenów, a także planistyczne uporządkowanie obszaru objętego Planem poprzez określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni, propozycji podziału terenu oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Projekt planu jest połączeniem planów zatwierdzonych następującym uchwałami;

1. Uchwała Nr 90/99 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 września 1999r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 7 października 1999r. Nr 91 poz. 2420) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płochocin obejmującego : A. części dz. Nr ew. 222/2, 221/3, 220/3; B. części dz. Nr ew. 221/4, 220/5, 220/6.
2. Uchwała Nr 261/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 lutego 2001r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 30 marca 2001r. Nr 55 poz. 525) w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płochocin obejmującego część działki nr ew. 223/1.
3. Uchwała Nr 258/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 listopada 2008r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 23 lipca 2009r. Nr 117 poz. 3410) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Płochocin – Świąćice – Ołtarzew- Gołaszew.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje część gruntów miejscowości Płochocin, działki nr ewidencyjne: 219/1; 220/3; 220/5; 220/6; 221/3; 221/4; 222/2; 223/1; Jest to teren w większości przekształcony, zabudowany i w znacznej części utwardzony o powierzchni ok. 6ha. W granicach obszaru znajduje się centrum logistyczno – składowe (rusztowania i deskowania) wraz infrastrukturą techniczną i układem dróg wewnętrznych. Obszar planu położony jest na południe od drogi krajowej nr 2 (Trasa Poznańska), w zachodniej części gminy Ożarów Mazowiecki, w obszarze największych wpływów Aglomeracji Warszawskiej.

Projekt Planu zakłada kontynuację dotychczasowego przeznaczenia większości obszaru tj. zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów, magazynów, centrów logistycznych, ekspozycyjnej oraz usług handlu hurtowego, jego uzupełnienie i podwyższenie standardów istniejącej zabudowy.

Projekt Planu przewiduje fragmenty działek pod:

- **symbol UP** – tereny zabudowy usługowej, produkcji, składów i magazynów, należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
- obiektów handlowych, handlu hurtowego, składów i magazynów, centrów logistycznych,
- obiektów usługowych, administracji, socjalnych, bankowości, gastronomii, hotelarstwa, ekspozycyjnych,
- usług motoryzacji w tym stacji paliw
- obiektów produkcyjnych
- wraz z dojazdami i dojazdami oraz z obiektami technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, zielenią, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej,

- 2) **symbol U** – tereny zabudowy usługowej, należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
- obiektów handlowych, handlu hurtowego, centrów logistycznych
 - obiektów usługowych, administracji, socjalnych, bankowości, gastronomii, hotelarstwa, ekspozycyjnych
 - usług motoryzacji w tym stacji paliw
 - wraz z dojazdami i dojazdami oraz z obiektami technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, zielenią, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej,

3) **symbol Kp** – tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych

Zgodnie z założeniami Projektu Planu obszar opracowania przeznaczony został przede wszystkim pod usługi związane ze składami i magazynami, centrami logistycznymi, usługami handlu hurtowego, usługami produkcyjnymi oraz towarzyszącymi im usługami administracji, gastronomii i hotelarstwa, ekspozycyjnych wraz z obsługą komunikacyjną i urządzeniami infrastruktury technicznej.

Lokalizacja poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak i inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zostały opracowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie wytycznych określonych w projekcie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki (Uchwała Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010r.) przedmiotowy teren na fragmencie zlokalizowany jest w strefie M3 tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej z możliwością terenów skoncentrowanej zabudowy usługowej oraz w strefie AG-UP tereny usług, produkcji, składów i magazynów, centrów logistycznych, ekspozycyjnych.

Studium jako jeden z celów zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki ustala „tworzenie podstaw dla wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich”. Studium przewiduje więc w obrębie miejscowości Płochocin m.in. wielofunkcyjny rozwój działalności gospodarczej z dużymi obszarami przeznaczonymi pod usługi, bazy,

magazynowanie, centrów logistycznych, ekspozycyjnych.

Wyznaczona w Studium strefa M3 obejmuje teren wzdłuż ulicy Stołecznej. Dopuszcza się w niej usługi oraz zabudowę mieszkaniową. Dopuszcza się tereny skoncentrowanej zabudowy usługowej w szczególności: handlu ekspozycyjnego i handlu hurtowego, nieuciążliwej produkcji, obiektów ekspozycyjnych, obiektów obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych i stacji sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych oraz parkingów, usługi administracji, bankowości, biura, usługi gastronomii, usługi hotelarskie. Jako kierunek działań przyjęto tu kontynuację, uzupełnienie i podwyższenie standardów istniejącej zabudowy.

W strefie AG-UP wyznaczone zostały tereny zabudowy o wielofunkcyjnym przeznaczeniu usług, wytwórczości, składów, magazynów, a w szczególności przetwórstwa rolno-spożywczego, budownictwa, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m², handlu ekspozycyjnego i hurtowego, transportu, logistyki. Dopuszcza się zabudowę administracji, banków i biur, hoteli, gastronomii i innych obiektów związanych z obsługą komunikacji. Jako kierunki działań przyjęto w tej strefie kontynuację, uzupełnienie, podwyższanie standardów zabudowy istniejącej, realizowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu, że prowadzona działalność nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych. Projekt planu wprowadza zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO STUDIUM USTALA WYTYCZNE DLA PLANÓW MIEJSCOWYCH

W STREFIE U:

- minimalne powierzchnie biologicznie czynne na każdej działce budowlanej lub terenie inwestycyjnym (na terenie objętym wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania - w rozumieniu przepisów odrębnych) nie mniejsze niż 20% lub zgodne ze stanem istniejącym,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70%,
- minimalną powierzchnię nowo utworzonych działek budowlanych - 3000 m²
- maksymalną wysokość nowej zabudowy do 15m
- dominanta do 20m

W STREFIE AG-UP:

- minimalne powierzchnie biologicznie czynne na każdej działce budowlanej lub terenie

inwestycyjnym (na terenie objętym wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania - w rozumieniu przepisów odrębnych) nie mniejsze niż 10% lub zgodne ze stanem istniejącym,

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70%,
- minimalną powierzchnię nowo utworzonych działek budowlanych - 3000 m²
- maksymalną wysokość zabudowy do 20m lub zgodne ze stanem istniejącym,

Studium ustala zasady ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem:

- konsekwentne unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących duże emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, lokowania obiektów wodochłonnych,
- prowadzenie działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej, sukcesywne wprowadzanie kanalizacji na tereny nie objęte siecią kanalizacyjną,
- realizacja postulowanych oczyszczalni ścieków deszczowych oraz osadników ścieków deszczowych,
- prowadzenie działań mających na celu prawidłowe działanie gospodarki odpadami, stworzenie warunków segregacji odpadów u źródła,
- unikanie lokalizacji obiektów wrażliwych na uciążliwość hałasu w sąsiedztwie linii kolejowych i dróg ponadlokalnych.

3. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Celem prognozy jest wyeliminowanie zagrożenia oraz ograniczenie oddziaływań na środowisko przyrodnicze, jak również sformułowanie wniosków odnoszących się do warunków realizacji ustaleń Planu w zakresie ograniczenia ich ewentualnego niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

Prognoza została wykonana zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy z dn. 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227), wytycznymi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ożarowie Mazowieckim.

Zgodnie z wymaganiami wyżej wymienionego aktu prawnego, określeniu i ocenie podlegają skutki rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń zawartych w projekcie Planu, które wpływają na jakość, stan i funkcjonowanie środowiska, w tym obszary Natury 2000 i inne obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody oraz jakość życia ludzi. Powyższe analizy zostały przeprowadzone dla całego obszaru objętego Planem oraz jego otoczenia.

W pierwszym etapie rozpoznano szczegółowo ustalenia analizowanego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, jako źródła generującego oddziaływanie na środowisko oraz ustalono jego powiązania z innymi dokumentami, w tym stwierdzono jego zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.

W drugim etapie dokonano rozpoznania stanu środowiska, jego zasobów, zdolności do

regeneracji oraz tendencji do zmian, określono istniejące problemy ochrony środowiska oraz cele ochrony na podstawie analiz i wniosków zawartych w dostępnych opracowaniach. Podstawą odniesienia w prognozie była charakterystyka i ocena stanu istniejącego opracowana na podstawie *Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla gminy Ożarów Mazowiecki (Hanna Kowińska)*. Do wykonania przedmiotu zamówienia posłużono się również ogólnie dostępną literaturą przyrodniczą, wizją terenu przeprowadzoną w lipcu 2011 roku oraz danymi dostępnymi na stronach internetowych.

Na podstawie powyższych danych określono przewidywane oddziaływanie projektu Planu na poszczególne elementy środowiska.

II. Informacje, analizy i oceny

4. Istniejący stan środowiska, w tym stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego planu

Ogólna charakterystyka obszaru opracowania

Plan obejmuje fragment miejscowości Płochocin, położony w gminie Ożarów Mazowiecki, ok.15 km na zachód od Warszawy, po południowej stronie drogi Warszawa - Poznań. W granicach planu znajdują się centrum logistyczno składowe, obejmujące hale, wiaty, budynek administracyjny, budynek ekspozycyjny, drogi i parkingi.

Obszar Planu położony jest w wyznaczonej w Studium strefie AG-Up, tereny usług, produkcji, składów magazynów, centrów logistycznych która korzystnie położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej krajowej nr 2 Warszawa – Poznań, w niedużej odległości od istniejącej Autostrady A2 i istniejącego Węzła. Na terenie położonym z dobrym dostępem do korytarzy transportowych (kolejowych i kołowych), rozwijana jest funkcja usługowo - handlowo - magazynowa obejmująca w tym przypadku centrum logistyczno składowe, zakładając jego rozwój i rozbudowę.

Zgodnie z założeniami projektu planu obszar opracowania przeznaczony został przede wszystkim pod realizację obiektów usługowych, produkcyjnych, magazynowych, centrów logistycznych, składowych, usług handlu hurtowego, administracji, ekspozycyjnych, usług motoryzacji w tym stacji paliw. Plan opiera obsługę komunikacyjną obszaru w oparciu o już istniejącym układzie komunikacyjnym obsługującym funkcjonujące centrum.

Obszar Planu od południa, jak również od zachodu i wschodu graniczy z terenami rolnymi. Od północy sąsiaduje z drogą krajową nr 2 oraz terenami zabudowy usługowej i nielicznej zabudowy mieszkaniowej.

Uwarunkowania wynikające z materiałów fizjograficznych i innych materiałów źródłowych

Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Teren objęty projektem miejscowego planu charakteryzuje się mało urozmaiconą rzeźbą terenu. Miejscowość Płochocin znajduje się w słabo widocznej w terenie, strefie granicznej mezoregionów: Równiny Łowicko- Błońskiej i Równiny Warszawskiej. Równina Łowicko-Błońska jest nieznacznie nachylonym ku północy i północnemu-zachodowi płaskim obszarem o niewielkich deniwelacjach lokalnych. W przypadku terenu objętego Planem rzeźba terenu jest spłaszczona charakterystycznie dla obszarów starszych zlodowaceń. Rzędne oscylują w rejonie rzędnej 104,0 m n.p.m. W rzeźbie terenu wyraźnie odznaczają się jedynie formy antropogeniczne: rowy i kanały melioracyjne, wykopy, wały ziemne i nasypy.

W obrębie gminy utwory trzeciorzędowe zalegają średnio na głębokości 40 - 170m ppt. Są to morskie utwory eocenu i oligocenu oraz lądowe miocenu i pliocenu. Miocenijskie piaski, mułki i ropy z węglem brunatnym leżą prawie płasko. Natomiast ropy i mułki pliocenu zostały silnie sfałdowane przez kolejne lądolody. W obrębie gminy ropy pliocenu pojawiają się niekiedy na powierzchni. Najstarszym osadem czwartorzędowym, który powszechnie występuje na powierzchni lub pod cienkim przykryciem innych utworów, jest glina zwałowa stadiu maksymalnego zlodowacenia środkowopolskiego. Osiąga ona miąższość od kilku do kilkunastu metrów i tworzy ciągłą warstwę.

W profilu geologicznym na terenie centrum logistycznym w Płochocinie, czwartorzęd reprezentują: pył szary i piaski drobnoziarniste, przykryte 8 m warstwą gliny zwałowej, na której leżą cienkie warstwy piasku drobnoziarnistego i gliny piaszczystej.

Warunki glebowe

Gleby na terenie gminy Ożarów Mazowiecki wykształciły się z pyłowych osadów piaszczystych o miąższości ok. 1,0 m. Strukturą przypominają najlepsze gleby lessowe Polski południowej. Szczególnie dominują obszary gleby dobrych i bardzo dobrych klas. Najwyższe wartości użytkowe występują we wschodniej części gminy. Stosunkowo niewielkie powierzchnie zajmują gleby klasy IVa i IVb na podłożu piasków gliniastych lekkich. W obszarze opracowania przeważają gleby klasy III, lokalnie występują gleby klasy II oraz gleby klasy IV. Większość terenu stanowią grunty zainwestowane (wg. ewidencji gruntów z 2009r.), głównie budynkami lub utwardzone m.in. przez układ dróg wewnętrznych, dojazdów i parkingów, składów.

W rejonie miejscowości Ożarów Mazowiecki i Płochocin stwierdzono, występujące w różnym stopniu, skażenie geochemiczne gleb metalami ciężkimi. W Ożarowie Mazowieckim występują wyższe stężenia kobaltu. Ocenę stopnia zanieczyszczenia gleb na terenie powiatu warszawskiego zachodniego przeprowadzono na potrzeby powiatowego programu ochrony środowiska, na podstawie kryteriów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 w sprawie standardów gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165 z dnia 4 października 2002 r., poz. 1359). Większość gleb na obszarze Ożarowa Mazowieckiego, cechują wartości stężeń zanieczyszczeń odpowiadające rodzajom gruntów z grupy B i C. Na intensywnie zabudowanych terenach usługowo-przemysłowych (w tym w granicach planu), mieszkaniowych i zajętych przez infrastrukturę drogowo-kolejową, nie ma gleb o naturalnych cechach morfologicznych. Gleby są przekształcone antropogenicznie, zdegradowane, mechanicznie przekształcone, przekopane, nasypowe.

Na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (Dz. U. Nr 121 poz. 1266 z 2004r. z późniejszymi zmianami) grunty rolne klasy I, II i III (jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha) podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze. Na podstawie obowiązujących miejscowych planów:

1.

Uchwała Nr 90/99 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 września 1999r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 7 października 1999r. Nr 91 poz. 2420) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płochocin obejmującego : A. części dz. Nr ew. 222/2, 221/3, 220/3; B. części dz. Nr ew. 221/4, 220/5, 220/6.

2.

Uchwała Nr 261/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 lutego 2001r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 30 marca 2001r. Nr 55 poz. 525) w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płochocin obejmującego część działki nr ew. 223/1.

3.

Uchwała Nr 258/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 listopada 2008r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 23 lipca 2009r. Nr 117 poz. 3410) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Płochocin – Świącice – Ołtarzew- Gołaszew.

fragmenty terenu opracowania uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z tym w granicach planu nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze..

Wody powierzchniowe

Zgodnie z podziałem hydrograficznym Polski (Podział hydrograficzny Polski, Warszawa 1983 r.) przeważająca część obszaru gminy Ożarów Mazowiecki położona jest w zlewni Utraty. Tereny na południe od Płochocina są odwadniane przez sieć kanałów i rowów melioracyjnych.

W granicach planu brak jest naturalnych zbiorników wodnych. Nadmiar wód opadowych z terenu opracowania spływa do kanalizacji deszczowej.

Obszar objęty Planem są częściowo zmeliorowane.

Wody podziemne

Na terenie gminy występują dwa poziomy wodonośne w utworach czwartorzędowych. Głębszy, główny poziom występuje wśród utworów przepuszczalnych leżących pod ciągłą warstwą gliny zwałowej stadiału maksymalnego zlodowacenia środkowopolskiego. W miejscach gdzie podłoże podczwartorzędowe znajduje się bezpośrednio pod powierzchnią warstwy gliny - miąższość warstwy wodonośnej maleje do zera. Główny poziom wodonośny w gminie Ożarów Mazowiecki ma zwierciadło z reguły napięte, które stabilizuje się na głębokości od <1 do 4 m ppt. Studnia głębinowa na terenie Rynku Hurtowego w Broniszach, o głębokości 31 m, ujmuje użytkowy poziom czwartorzędowy wód podziemnych. Wydajność ujęcia wynosi 26 m³/h. Zwierciadło wody nawiercone na głębokości 10 m,

ustabilizowało się na 0,85 m ppt.

Płytszy czwartorzędowy poziom wodonośny tworzą utwory przepuszczalne leżące powyżej warstwy glin zwałowych stadiau maksymalnego. Jest to poziom nieciągły o zmiennej miąższości i zróżnicowanych warunkach filtracji. Miejscami, z uwagi na wysokie położenie stropu podścielających warstwę wodonośną glin zwałowych lub mułków, warstwa wodonośna zanika, a jej odpowiednikiem są sączenia z praktycznie nieprzepuszczalnych utworów spoistych. Praktycznie jedynym źródłem zasilania warstwy wodonośnej jest infiltracja opadów atmosferycznych. W rejonie obszaru opracowania wody gruntowe, występujące najpłycej i nie izolowane od powierzchni utworami trudno przepuszczalnymi, są najbardziej narażone na zanieczyszczenia wywołane przez czynniki antropogeniczne.

Wody czwartorzędowe, w swoim naturalnym składzie chemicznym, charakteryzują się zwiększoną zawartością żelaza i manganu. Zawierają również, w okolicach Ożarowa Mazowieckiego, związki azotu i siarczany, które stanowią zanieczyszczenia antropogeniczne. Jakość wód podziemnych została określona na podstawie badań monitoringu krajowego z 2005 r., zgodnie z rozporządzeniem MS z dn.11 lutego 2004 r. w sprawie klasyfikacji dla prezentowania stanu wód (Dz.U.Nr 32/04, poz 284).

Zasoby naturalne

Na terenie objętym Projektem planu nie występują zarejestrowane, bilansowe złoża surowców mineralnych.

Warunki klimatyczne

Według regionalizacji klimatycznej Polski W. Okołowicza gmina Ożarów Mazowiecki znajduje się w granicach Mazowiecko - Podlaskiego regionu klimatycznego. Charakterystykę podstawowych warunków klimatycznych podano na podstawie uśrednionych danych ze stacji Okęcie. Charakterystyczne wskaźniki klimatyczne przedstawiają się następująco:

- średnia temperatura stycznia	-3,1 ° C
- średnia temperatura lipca	17,7 ° C
- średnia roczna temperatura	7,6 ° C
- długość zimy	85 dni
- długość lata	98 dni
- średni roczny opad	545-560 mm
- średnia roczna prędkość wiatru	30 m/s.

Na warunki klimatyczne wpływają także czynniki lokalne: mało zróżnicowana rzeźba terenu, brak dużych zbiorników wodnych, niewielka ilość naturalnej roślinności wysokiej i innej oraz sąsiedztwo aglomeracji warszawskiej. Teren opracowania cechują korzystne warunki wilgotnościowe, teren jest dobrze przewietrzany, nie narażony na zaleganie mgieł radiacyjnych. Pyłowe gleby w okresach suchych, podczas robót polowych, stanowią źródło niezorganizowanej emisji pyłu, który jest przenoszony na obszary otaczające. Dominują

wiatry zachodnie.

Obszar opracowania charakteryzuje się niskimi wartościami średniego dziennego promieniowania całkowitego, $9,8 \text{ MJ/m}^2$, wynikającymi z jego znacznego osłabienia przez zanieczyszczenia miejskie i przemysłowe Warszawy. Zachmurzenie przeciętnie osiąga 65%, a bliskość obszaru zurbanizowanego Warszawy powoduje występowanie małej liczby dni pogodnych (ok.45) i znacznej liczby dni pochmurnych (ok. 150) w roku.

Warunki aerosanitarne

Na obszarze gminy nie prowadzi się regularnych badań stanu czystości powietrza. Stacją pomiarową na terenie powiatu warszawskiego-zachodniego, na podstawie której określa się klasę tej strefy jest stacja EKO w Granicy (KPN). Stacja ta służy ocenie jakości powietrza ze względu na ochronę roślin, na terenie parku narodowego. Za stację reprezentatywną dla terenu zurbanizowanego i sąsiadującego z drogą krajową oraz linią kolejową w południowej części gminy Ożarów Mazowiecki, na granicy z m. Piastów i Pruszków, uznano stację pomiarową automatyczną w Piastowie przy ul. Pułaskiego. Z analizy przeprowadzonej w ramach raportu WIOŚ dotyczącego stanu jakości powietrza w województwie mazowieckim w 2010r. można wnosić, że:

- *Pył PM₁₀* - wartość średnia roczna wyniosła $41,0 \mu\text{g/m}^3$. Została przekroczona dopuszczalna liczba dni z przekroczeniem wartości dopuszczalnej 24 godzinnej. Wystąpiły 75 dni z przekroczeniem normy dopuszczalnej. Klasa strefy w otoczeniu stacji Piastów została określona jako C ze względu na zdrowie.

- *NO₂* - średnie roczne stężenie wyniosło $21,5 \mu\text{g/m}^3$. Brak przekroczeń ND wartości 1 godzinnej.

Klasa strefy w otoczeniu stacji Piastów została określona jako A ze względu na zdrowie.

- *SO₂* - średnia roczna wartość stężenia wyniosła $10,6 \mu\text{g/m}^3$. Nie było przekroczeń ND wartości 1 i 24 godzinnej. Klasa strefy w otoczeniu stacji Piastów została określona jako A ze względu na zdrowie.

Głównym źródłem zanieczyszczeń, hałasu i drgań w obszarze Zmiany planu jest ruch pojazdów na drodze krajowej nr 2 oraz na terenie Rolno-Spożywczego Rynku Hurtowego. Produkty spalania paliw przenikają do powietrza, a co za tym idzie powodują skażenie gleb i wód. Na stan atmosfery ma wpływ również tzw. „emisja niska” z indywidualnych gospodarstw domowych, znajdujących się poza obszarem opracowania.

Flora, fauna i różnorodność biologiczna

Pod względem klasyfikacji geobotanicznej (J. M. Matuszkiewicz - Atlas RP, 1993) opisywany obszar należy do południowo-zachodniej części krainy Południowomazowiecko-Podlaskiej i położony jest w okręgu łowicko-Warszawskim. Potencjalną roślinnością tego obszaru są grądy subkontynentalne lipowo - dębowo - grabowe oraz suboceaniczne bory sosnowe. Potencjalna roślinność naturalna określa teoretyczny stan roślinności, jaki mógłby powstać na drodze naturalnej sukcesji, gdyby wpływ człowieka został wykluczony, a właściwa dla danego regionu roślinność mogła w pełni wykorzystać możliwości stwarzane przez siedlisko

danego terenu. Współczesny krajobraz roślinny został jednak zmieniony antropogenicznie pod względem jakości potencjalnych siedlisk roślinnych ze względu na rolnicze wykorzystanie gleb, w związku z czym pod względem szaty roślinnej teren opracowania nie wyróżnia się dużą różnorodnością. W chwili obecnej większość opisywanej powierzchni stanowi zainwestowany i zabudowany teren, a pozostałe tereny pozbawione są naturalnej roślinności wysokiej i stanowią użytkowane rolniczo grunty orne. Zieleń wysoką reprezentuje jedynie zieleń przydrożna tj. pojedyncze zadrzewienia wzdłuż drogi oraz obsadzenie drogi krajowej. Wśród nasadzeń pojawiają się brzozy, klony, lipy, kasztanowce, jesiony i akacje.

Ponadto nielicznie, ale występują, nasadzenia niskiej zieleni urządzonej, głównie gatunków iglastych.

W granicach opracowania nie występują gatunki roślin chronionych.

Fauna obszaru objętego prognozą jest uboga, co jest typowe dla terenów zabudowanych oraz intensywnie użytkowanych rolniczo, jakimi są grunty orne. Ponadto brak jest w sąsiedztwie obszaru objętego planem terenów leśnych czy zadrzewień śródpolnych stanowiących ostoję zwierząt.

Krajobraz

O walorach krajobrazowych rozpatrywanego obszaru decyduje ukształtowanie powierzchni terenu, istniejące zagospodarowanie oraz charakter użytkowania. W granicach obszaru opracowania krajobraz jest ubogi przyrodniczo. Dominują tereny zurbanizowane, a w południowo - wschodniej części opracowania oraz jego sąsiedztwie dominuje rolniczy krajobraz.

Środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne

Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych).

Prognoza potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Obszar objęty projektem planu obejmuje tereny centrum logistyczno składowego obejmujące hale, wiaty, budynek administracyjny, utwardzenie terenu, drogi i parkingi. W części południowo-wschodniej znajdują się wciąż uprawiane tereny rolnicze.

Zakładając brak realizacji projektu Planu, przy licznych atutach analizowanego terenu dla zabudowy usługowej i magazynowej jak np. atrakcyjne położenie w stosunku do ważnych tras komunikacyjnych tj. bezpośrednio sąsiedztwo drogi krajowej nr 2 i dalsze - realizowanej autostrady A2, na pewno doprowadziłoby to do niekontrolowanych procesów inwestycyjnych w granicach opracowania i zagrożenia dla ładu przestrzennego i środowiska tego obszaru.

5. Usytuowanie terenu względem form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym

W granicach terenu objętego opracowaniem nie występują obszary podlegające ochronie w ujęciu przyrodniczym. Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych wyznaczonych i ustanowionych w myśl Ustawy z 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880) takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu. Najbliżej obszaru opracowania położony jest Kampinoski Park Narodowy. Obszar opracowania położony jest w odległości ok. 3,9 km od ww. rezerwatu i ok. 15 km od Kampinoskiego Parku Narodowego.

Obszary Natura 2000

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 zlokalizowany w regionie to Puszcza Kampinoska PLC140001, położona w odległości ok. 15 km na północ od północnych granic planu. Ww. obszar ochrony przyrody położony jest w dużej odległości od terenu projektowanego planu, jest oddzielony od tego obszaru terenami zabudowy oraz terenami rolnymi, a sam obszar opracowania, nie stanowi obszaru wspomagającego dla tego obszaru. Z tego względu ustalenia planu nie będą oddziaływać na obszar naturowy Puszczy Kampinoskiej.

6. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dn. 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody

Środowisko na terenie obszaru Planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie posiada cechy środowiska częściowo zainwestowanego i przeobrażonego działalnością antropogeniczną, a częściowo środowiska rolniczego, wciąż wykorzystywanego w kierunku rolniczym. Najistotniejsze problemy ochrony środowiska związane są z:

- transportem, obecnym w granicach opracowania i jego bezpośrednim sąsiedztwie, który prowadzi do skażenia zarówno gleb, wód jak i powietrza. System komunikacyjny stwarza zagrożenia dla środowiska głównie z tytułu transportu drogowego, w tym przede wszystkim tranzytowego (tzw. TIR), a więc emisja spalin, generowanie hałasu i wibracji, degradacja walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz nadzwyczajne zagrożenia środowiska. Największe potencjalne zagrożenie hałasem i emisją spalin występuje wzdłuż drogi krajowej nr 2 Poznań-Warszawa i na terenie centrum logistycznego.

- występowaniem w granicach opracowania gleb chronionych tj. gleb klasy II i III. Zagrożenia gleby można podzielić na zagrożenia naturalne - w tym erozję wodną i erozję wietrzną oraz zagrożenia będące skutkiem działalności człowieka. Ze względu na współczesne rolnictwo można stwierdzić, że istnieje duże zagrożenie wynikające ze złego gospodarowania powierzchnią gleby. Używanie środków chemicznych do ochrony roślin i

do konserwowania zbiorów, a także nieprawidłowe stosowanie nawozów sztucznych powoduje erozję i pustynnienie gleby. Zagrożenie stanowi również transport, który prowadzi do skażenia zarówno gleb.

7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego planu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.

W granicach terenu objętego opracowaniem nie występują obszary podlegające ochronie w ujęciu przyrodniczym. Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych wyznaczonych i ustanowionych w myśl Ustawy z 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880) takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, Obszary Chronionego Krajobrazu. Najbliższym obszaru opracowania położony jest Kampinoski Park Narodowy i rezerwat przyrody Łosiowe Błota. Obszar opracowania położony jest w odległości ok. 12,0 km od Kampinoskiego Parku Narodowego. Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 zlokalizowany w regionie to Puszcza Kampinowska PLC140001, położona w odległości ok. 12 km na północ od północnych granic planu. Ww. obszar ochrony przyrody położony jest w dużej odległości od terenu projektowanego planu, jest oddzielony od tego obszaru terenami zabudowy oraz terenami rolnymi, a sam obszar opracowania, nie stanowi obszaru wspomagającego dla tego obszaru. Z tego względu ustalenia planu nie będą oddziaływać na obszar naturalny Puszczy Kampinoskiej.

W granicach Planu nie przewiduje się celów ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym czy krajowym.

8. Identyfikacja i charakterystyka przewidywanych oddziaływań projektu planu na środowisko

CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Płochocin, wyznacza następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

teren o symbolu UP;

1) przeznaczenie – tereny usług, produkcji, składów i magazynów, centrów logistycznych

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych (handlu detalicznego) o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 m²,

- dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów z możliwością remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy do wysokości max. 20,0m n.p.t. w najwyższym punkcie przekrycia

- maksymalna wysokość nowych budynków w najwyższym punkcie przekrycia 20,0 m n.p.t., (ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń

technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy w tym masztów, kominów itp.)

- powierzchnia zabudowy max. 70% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego,
- dachy budynków wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich
- minimalna intensywność zabudowy 0,1 (w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego),
- maksymalna intensywność zabudowy 5,0 (w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego),

teren o symbolu U;

1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych (handlu detalicznego) o powierzchni sprzedaży do 100 m², centrów logistycznych, usługowych, administracji, socjalnych, bankowości, gastronomii, hotelarstwa, ekspozycyjnych
- dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów z możliwością remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy do max. wysokości 15,0m n.p.t. w najwyższym punkcie przekrycia
- maksymalna wysokość nowych budynków, w najwyższym punkcie przekrycia 15,0 m n.p.t., (ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy w tym masztów, kominów itp.)
- dopuszcza się budowę budynku o wysokości max. 20,0 m n.p.t. w najwyższym punkcie przekrycia (ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy w tym masztów, kominów itp.) jako dominanty w obszarze wyznaczonym na rysunku planu,
 - powierzchnia zabudowy max 70% powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego,
 - powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego,
 - dachy budynków wielospadowe (w tym dwuspadowe) o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich
 - minimalna intensywność zabudowy 0,1 (w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego),
 - maksymalna intensywność zabudowy 5,0 (w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego),

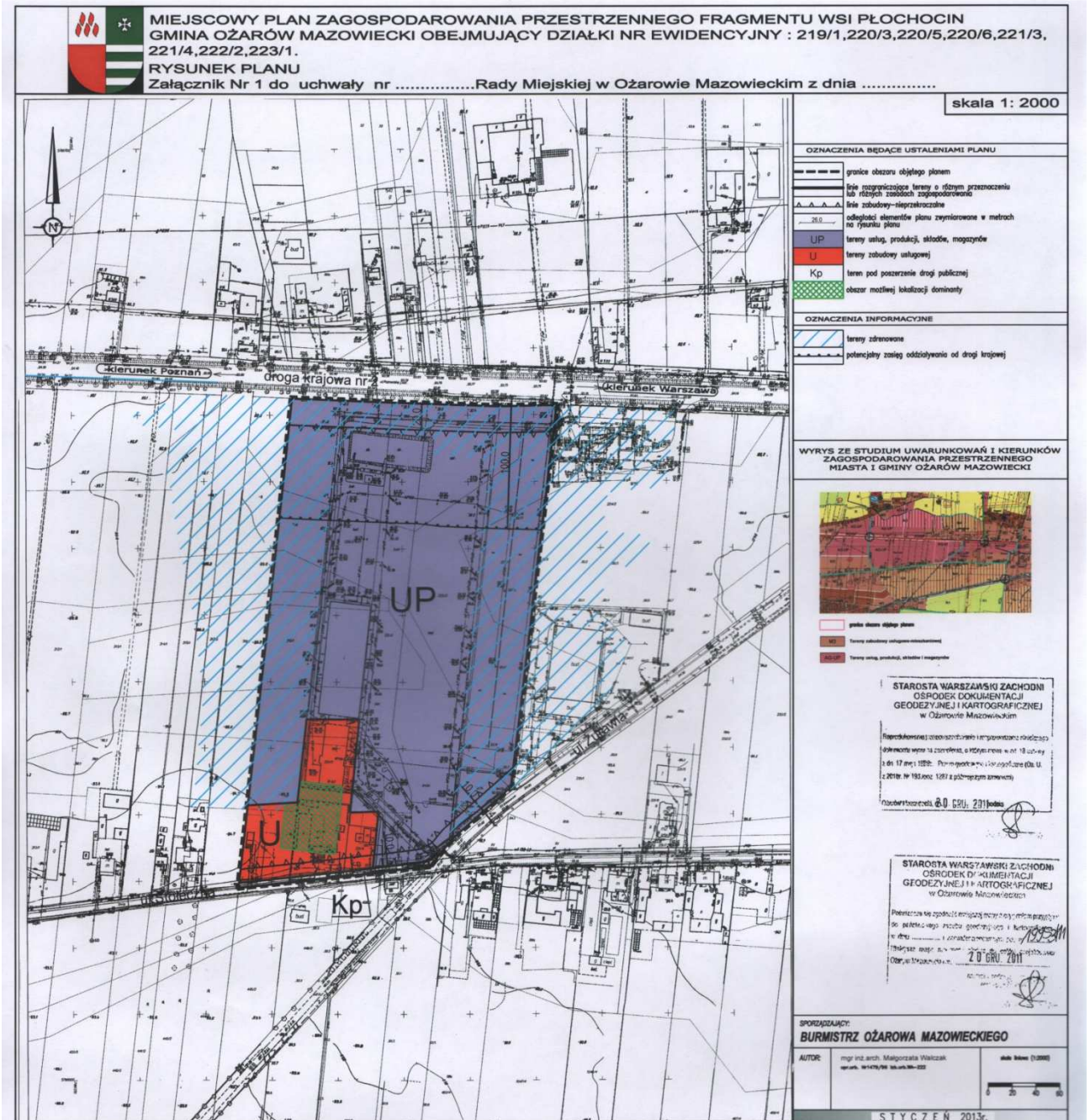
teren o symbolu Kp;

1) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających 3,5m zgodnie z rysunkiem planu,
- teren stanowi część składową drogi publicznej znajdującej się poza granicami niniejszego planu.

Rysunek planu



Ustalenia planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu

W zakresie ochrony środowiska miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.
- zakaz lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

- **w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych** - zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód; zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych; nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią lub szamba; ścieki technologiczne z terenów usługowych nie spełniające warunków umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do w/w sieci wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków technologicznych do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem ich wstępnego oczyszczenia z zanieczyszczeń do parametrów umożliwiających ich wywóz na zlewnię przy oczyszczalni ścieków; zakaz odprowadzania do planowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych; zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów usług, z powierzchni o trwałej nawierzchni, zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi bezpośrednio do gruntu lub cieków powierzchniowych. Wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika (rowu O-6) wymagają oczyszczenia w separatorach.

Po ich oczyszczeniu dopuszcza się odprowadzenie do powierzchniowych cieków wodnych wg przepisów odrębnych lub do projektowanych zbiorników retencyjnych na własnym terenie; powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;

- **w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego** - iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;

- **w zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych** - ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni terenu biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki

budowlanej lub terenu inwestycyjnego.

- **w zakresie ochrony przed hałasem** - wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich;

- **w zakresie gospodarki odpadami** - ustala zasady zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz przez wyspecjalizowane firmy do zakładu utylizacji lub na wysypisko śmieci na podstawie umów, zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami; docelowo ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich gromadzenia z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;

- **w zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym** - w zasięgu opracowania nie występują takie czynniki.

KOMPLEKSOWA OCENA SKUTKÓW REALIZACJI PLANU MIEJSCOWEGO NA POSZCZEGÓLNE ELEMENTY ŚRODOWISKA.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada, że wiodącym przeznaczeniem obszaru będą tereny zabudowy usługowej, magazynowej i składowej wraz obsługą komunikacyjną. Wskazane kierunki zagospodarowania terenu opracowania zgodne są z kierunkami rozwoju tych terenów wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki. Zgodnie ze Studium, jednym z celów zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki jest tworzenie podstaw dla wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich. Studium przewiduje więc w obrębie miejscowości Płochocin i miejscowości sąsiednich m.in. wielofunkcyjny rozwój działalności gospodarczej z dużymi obszarami przeznaczonymi pod usługi, bazy, magazynowanie, centra logistyczne.

Projekt planu służy więc rozbudowie centrum logistyczno składowego. Prowadzony jest skład rusztowań i deskowań.

W wyniku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach opracowania dotychczasowa rolnicza funkcja obszaru w jego południowo - wschodniej części, ulegnie przekształceniu powodującym zmiany w środowisku przyrodniczym. Zagrożone zmianami oraz zanieczyszczeniami są przede wszystkim: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo - wodne oraz krajobraz.

Realizacja postanowień zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie nierównomierna w czasie i przestrzeni. Oddziaływanie dopuszczalnych Planem inwestycji na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego będzie nieznaczne.

Prognozowanie ewentualnych negatywnych skutków dla środowiska (w wyniku realizacji omawianych funkcji) może dotyczyć:

Oddziaływania inwestycji na ukształtowanie powierzchni terenu

Wynikające z projektu planu zmiany ukształtowania terenu będą dotyczyły głównie południowo-wschodniej części opracowania i będą miały dwojaki charakter: czasowy i trwałe. Zasadniczo projekt planu generuje zmiany czasowe związane z realizacją infrastruktury technicznej oraz zabudowy. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej, z którą wiąże się bezpośrednio prowadzenie głębokich wykopów, dotyczyć będzie głównie terenów przylegających bezpośrednio do dróg wewnętrznych i związane będzie głównie z realizacją przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.

Odnosnie zabudowy plan dopuszcza intensyfikację już istniejącej zabudowy usługowej. Na tym terenie wystąpi oddziaływanie długotrwałe i nieodwracalne wynikające z zajęcia powierzchni ziemi pod zabudowę oraz trwałe zmiany związane ze zmianą niwelety terenu oraz okresowe lub trwałe nasypy i wykopy powstałe w trakcie budowy. Opisane przekształcenia będą dotyczyć głównie strefy przypowierzchniowej. Grunty z wykopów (m.in. fundamentowych) będą częściowo wywożone, a częściowo posłużą do formowania nasypów w miejscu ich powstawania. Spowodować to może niewielkie podniesienie powierzchni terenu. Zmiany, które ewentualnie zajdą w ukształtowaniu powierzchni, będą dotyczyć terenu o nie wyróżniającej się w krajobrazie niwelecie, nie będą miały znaczenia dla warunków przyrodniczych i krajobrazowych.

W zakresie środowiska gruntowo - wodnego może nastąpić zanieczyszczenie gleb i wód na skutek ewentualnie nieprawidłowo utylizowanych ścieków technologicznych i odpadów. Teren objęty jest kanalizacją sanitarną i deszczową.

Plan ustala obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Jednocześnie ustala obowiązek oczyszczania ścieków technologicznych przed zrzutem do odbiornika z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania. Dodatkowo wprowadza zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów usług, z powierzchni o trwałej nawierzchni, zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi bezpośrednio do gruntu lub cieków powierzchniowych.

Oddziaływania inwestycji na gleby

W wyniku realizacji planu z produkcji rolniczej zostaną wyłączone grunty klas o wysokiej przydatności dla rolnictwa tj. gleby klasy II i III. Zgodnie z polityką określoną w Studium, w użytkowaniu rolniczym mają pozostać grunty najwyższych klas bonitacyjnych występujące w północnej i południowej części gminy. Natomiast tereny położone wzdłuż drogi krajowej nr 2, służyć mają m.in. rozwojowi działalności gospodarczych, zwiększających ilość zatrudnienia w sektorach pozarolniczych.

W granicach planu grunty uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku realizacji projektu planu nowa forma zagospodarowania pojawi się w południowo-zachodniej części opracowania, co wiązać się będzie z oddziaływaniem długotrwałym i nieodwracalnym wynikającym z zajęcia powierzchni ziemi pod zabudowę. Wiązać się to będzie z przekształceniem i zniszczeniem wierzchniej warstwy gleb. Zagrożeniem dla gleb może być również, niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie działki (do czasu wywiezienia ich na wysypisko). Plan w swoich zapisach ustala zasady gospodarki odpadami oraz obowiązek segregacji odpadów i wyznaczenia miejsc na terenie działki do czasowego

gromadzenia odpadów stałych w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki. Część zainwestowana Planu, posiada już zorganizowany system gospodarki odpadami. Wytwarzane odpady na terenie centrum logistyczno składowego związane są z działalnością podstawową tzn.:

- realizacją funkcji towarzyszących służących utrzymaniu centrum.

Głównym odpadem o największej skali występowania są nie segregowane odpady bytowe.

Kopaliny

Na omawianym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin, dlatego ustalenia projektu Zmiany planu nie mają na nie wpływu.

Oddziaływania inwestycji na układ hydrologiczny.

Ustalenia planu nie ingerują bezpośrednio w układ hydrologiczny w obszarze opracowania i jego otoczeniu. Czynnikiem wpływającym na bilans wód przy powierzchniowych będzie ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, a tym samym wzrost powierzchni uszczelnionych i dachowych, czyli ograniczenie terenu spływu wód opadowych i roztopowych. Dotyczy to przede wszystkim terenu UP. Teren ten, już obecnie jest zabudowany i utwardzony powierzchniami szczelnymi w znacznym procencie, pozostawiając ok. 30 % powierzchni biologicznie czynnej. Stworzenie dogodnych warunków do prowadzenia działalności wymagało utwardzenia terenu przeznaczonego na drogi dojazdowe i składy.

Spływy z terenów zabudowy usługowej mogą znacząco wpływać na środowisko. Mogą one zawierać zawiesiny i substancje ropopochodne, jak również zanieczyszczenia związane z charakterem produkcji. Zgodnie z ustaleniami planu ścieki opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów usługowych oraz dróg i z powierzchni o trwałej nawierzchni mogą być wprowadzane do cieków powierzchniowych po ich uprzednim oczyszczeniu lub do projektowanych zbiorników retencyjnych na własnym terenie. Oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem ich do odbiornika ograniczy więc to oddziaływanie.

Na wody podziemne nie przewiduje się takiego wpływu ustaleń planu, który mógłby w efekcie oddziaływać negatywnie na środowisko. W związku z realizacją ustaleń planu zwiększy się ilość ścieków technologicznych w granicach opracowania, których oddziaływanie zależne jest od rodzaju usług, substancji magazynowanych itp., które będą miały w przyszłości miejsce na terenie opracowania. W zależności od ilości ścieków i stopnia zanieczyszczenia ścieków technologicznych mogą one wymagać podczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji. Plan ustala zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu oraz cieków powierzchniowych, jednocześnie ustala obowiązek, że ścieki technologiczne z terenów usługowych nie spełniające warunków umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do w/w sieci wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny. Niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków technologicznych do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem ich

wstępnego oczyszczenia z zanieczyszczeń do parametrów umożliwiających ich wywóz na zlewnię przy oczyszczalni ścieków.

Oddziaływania inwestycji na klimat i powietrze

Planowany charakter zainwestowania na terenie objętym Planem nie spowoduje zmian w dotychczasowych warunkach mezoklimatycznych. Nieduże zmiany topoklimatów mogą pojawić się w wyniku realizacji zainwestowania na terenie obecnie otwartym. W wyniku wprowadzenia zabudowy i utwardzenia części podłoża, może nastąpić nieznaczne obniżenie wilgotności powietrza, zmniejszenie prędkości wiatru i amplitudy temperatur. Nowe obszary zabudowy będą zasilane powietrzem napływającym sąsiednich terenów otwartych. Głównym emitorem zanieczyszczeń do środowiska będzie nadal droga krajowa nr 2 oraz ruch komunikacyjny w obrębie obszaru opracowania, a związany z działalnością centrum. Wystąpić może również oddziaływanie związane z rodzajem działalności prowadzonej na terenie usługowym np. emisja do powietrza zanieczyszczeń powstających w procesach. Plan wprowadza ograniczenia w emisji poprzez zapis, że eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

Oddziaływania inwestycji na klimat akustyczny

W związku z planem na terenie opracowania docelowo powstać może większa liczba obiektów usługowych, co może wiązać się ze zwiększeniem ruchu samochodowego, a tym samym zwiększeniem emisji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego. Nie wydaje się jednak, by zmiana ta miała być szczególnie znacząca wobec uciążliwości hałasowych generowanych przez drogę krajową nr 2.

Plan odnosi się do uciążliwości akustycznych związanych z możliwością zaistnienia funkcji usługowych i produkcyjnych ustalając zapis o tym, że wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich.

Analiza sytuacji akustycznej na obszarach przylegających do centrum logistyczno składowego wskazuje na niewielkie przekroczenia granicznych wartości przyjmowanych jako poziom odniesienia do ustalenia zagrożenia hałasem zewnętrznym. Zdecydowana większość terenów przyległych do Centrum i do granic opracowania to tereny rolnicze, nie wymagające ochrony. Przekroczenia te obejmują posesje położone wzdłuż dróg publicznych: drogi krajowej nr 2 i tras dojazdowych. Centrum logistyczne generuje zwiększenie hałasu w ciągu nocy. Problem częściowo rozwiązany zostanie w przyszłości gdy większość samochodów zostanie wymieniane na nowsze, które są bardziej sprzyjające środowisku.

Oddziaływania inwestycji na środowisko biotyczne

W planie ustala się zmianę zagospodarowania obecnych, rolniczo użytkowanych gruntów na rzecz terenów utwardzonych i zabudowanych. Obszar opracowania położony jest w pobliżu drogi krajowej nr 2 oraz bliskim sąsiedztwie realizowanej autostrady A2, które mają wpływ na zwiększenie terenów inwestycyjnych w tej części

gminy Ożarów Mazowiecki. Obszary projektowanego centrum znajduje się poza obszarami chronionego krajobrazu i systemem powiązań przyrodniczych. Jak opisano wyżej, teren opracowania jest ubogi przyrodniczo. Projektowany plan, w porównaniu do planu obowiązującego, nie powinna wyrzeć znaczącego negatywnego wpływu na biocenozę analizowanego terenu. Ustalenia planu generują pozostawienie ok. 10% powierzchni biologicznie czynnej w granicach całego obszaru opracowania, co powinno pozwolić na kształtowanie terenów biologicznie czynnych wokół terenów zabudowanych i utwardzonych. Definicja powierzchni biologicznie wlicza w tą powierzchnię również 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzonej jako stałe trawniki, kwietniki, zakrzewienia lub inne umożliwiające wegetację.

Krajobraz, środowisko kulturowe, zabytki i dobra materialne

W chwili obecnej na terenie przewidzianym do zainwestowania dominuje krajobraz zurbanizowany. Otacza go krajobraz rolniczy terenów sąsiednich. Cechy krajobrazu rolniczego występują w południowo - wschodniej części opracowania. Wzdłuż granic opracowania występuje w nieznacznej ilości zieleń wysoka, głównie w postaci drzew liściastych.

W wyniku realizacji inwestycji nastąpi pełne przekształcenie w kierunku krajobrazu zurbanizowanego. Adaptowane natomiast zostaną wszystkie cenniejsze obecne nasadzenia drzew liściastych, a przewidywany minimum 10 % udział powierzchni biologicznie czynnej może pomóc wkomponować nowe tereny inwestycyjne w istniejący w sąsiedztwie krajobraz.

Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie

Nie przewiduje się, aby ustalenia projektu planu niosły ze sobą zagrożenie poważnych awarii na terenie objętym opracowaniem. Nie przewiduje się również zmiany w stopniu zagrożenia promieniowaniem niejonizującym w porównaniu do planu obowiązującego.

9. Identyfikacja i charakterystyka przewidywanych oddziaływań projektu planu na środowisko na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tych obszarów

Na terenie objętym Planem nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody z dn. 16.04.2004r. (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.). Teren objęty Planem nie leży również w obszarze Natura 2000.

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 zlokalizowany w regionie to Puszcza Kampinoska PLC140001, położona w odległości ok. 12km na północ od północnych granic planu. Ww. obszar ochrony przyrody położony jest w dużej odległości od terenu projektowanej planu, jest oddzielony od tego obszaru terenami zabudowy oraz terenami rolnymi, a sam obszar opracowania, nie stanowi obszaru wspomagającego dla tego obszaru. Z tego względu ustalenia planu nie będą oddziaływać na obszar naturalny Puszczy Kampinoskiej.

Proponowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakter oddziaływań wynikających z jego realizacji jak i funkcjonowania wskazuje na brak wpływu na cenne gatunki i siedliska oraz integralność obszarów Natura 2000, w szczególności na gatunki i siedliska chronione w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, jak również brak wpływu na ogólną spójność sieci Natura 2000, w tym zachowanie ciągłości między obszarami wchodzącymi w jej skład. Skala oraz charakter działań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jak również położenie planu w znacznej odległości od ww. obszaru naturalnego nie niesie ryzyka negatywnego oddziaływania na chronione gatunki i siedliska, integralność oraz spójność sieci Natura 2000.

10. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Analizowany Plan znajduje się w znacznej odległości od granic Polski. Z przeprowadzonej w rozdziale 8 niniejszej prognozy oceny przewidywanych znaczących oddziaływań ustaleń Planu wynika, iż ustalenia Planu nie będą generowały tak odległych w przestrzeni skutków. Z tego względu należy uznać, że nie wystąpi możliwość oddziaływania transgranicznego na środowisko.

11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji mpzp

Plan realizuje zaplanowane w Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki kierunki zagospodarowania. Skutki realizacji projektu planu są to typowe konsekwencje związane z rozwojem obszarów zabudowy usługowej, która jest kontynuacją sposobu zagospodarowania terenów w pasie wzdłuż drogi krajowej nr 2. Rozwiązania mające na celu eliminację lub ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko przewidywanej w planie zmiany sposobu użytkowania terenu można podzielić na dwie przedstawione poniżej grupy:

- rozwiązania ogólne - zapisane bezpośrednio w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dopuszczające lub wykluczające możliwość realizacji pewnych kategorii inwestycji z ustaleniem ogólnych warunków ich realizacji.
- rozwiązania szczegółowe- konkretnych inwestycji formułowane na etapie ich projektowania z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w Zmianie planu miejscowego.

Ustalenia analizowanego planu przewidują działania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko i przedstawione zostały w Rozdz. 8. W związku z tym nie proponuje się dodatkowych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań.

Analizowany dokument nie będzie wpływał na cele i przedmiot ochrony obszarów chronionych w ramach obszarów NATURA 2000 oraz integralność jakkolwiek tych obszarów, w związku z tym nie ma potrzeby wskazywania rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

12. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Skutki realizacji ustaleń planu będą monitorowane przez organy ochrony środowiska. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, monitoring (w tym metody monitoringu) jakości powietrza, wód, gleb i ziemi oraz poziomu hałasu i pól elektromagnetycznych jest prowadzony w ramach państwowego monitoringu środowiska, przez wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska, na szczeblu samorządowym, przez starostę powiatowego lub podmiot obowiązany do jego prowadzenia (w obrębie zakładu/installacji oraz w strefie oddziaływania obiektu zakładu/installacji). Instytucje organów specjalnych, w dyspozycji których znajdują się instrumenty monitoringu (stanu środowiska, wód) oraz instrumenty kontroli przeprowadzają również problemowe bądź interwencyjne kontrole podmiotów gospodarczych, które korzystając ze środowiska są zobowiązane m.in. do wypełniania wymagań stawianych przez przepisy prawa, modernizacji stosowanych technologii, eliminowania technologii uciążliwych dla środowiska, instalowania urządzeń ochrony środowiska oraz są zobowiązane do w/w stałej kontroli emisji zanieczyszczeń.

Metody dokonywania oceny jakości powietrza, gleb i ziemi, jakości i ilości wód oraz poziomu hałasu i pól elektromagnetycznych zostały określone w drodze rozporządzeń określonych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity - Dz.U. Nr 129, poz. 902 z 2006r. z późn. zm.) i ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229, z późn. zm.), w tym:

- Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 11 grudnia 2008 r. w sprawie dokonywania oceny poziomów substancji w powietrzu (Dz.U. 2009 Nr 5 poz. 31);
 - Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 4 listopada 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji oraz pomiarów ilości pobieranej wody (Dz.U. 2008 Nr 206 poz. 1291);
 - Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 12 listopada 2007 r. w sprawie zakresu i sposobu prowadzenia okresowych badań poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U.2007 Nr 221 poz. 1645);
 - Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 2 października 2007 r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów poziomów w środowisku substancji lub energii przez zarządzającego drogą, linią kolejową, linią tramwajową, lotniskiem, portem (Dz.U. 2007 Nr 192 poz. 1392);
 - Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. 2003 Nr 192 poz. 1883);
 - Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 23 lipca 2008r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych (Dz. U 2008 Nr 143, poz. 896);
 - Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych (Dz.U. 2008 Nr 162, poz. 1008).
- Reasumując - jak wynika z powyższej charakterystyki przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień planu, wpływ ustaleń planu będzie analizowany na różnych poziomach realizacji tego dokumentu. Częstotliwość przeprowadzanych analiz będzie zależna od rodzajów przedsięwzięć, które zostaną zrealizowane.

III. Podsumowanie

1. Projekt planu obejmuje obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

a. Uchwała Nr 90/99 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 września 1999r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 7 października 1999r. Nr 91 poz. 2420) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płochocin obejmującego : A. części dz. Nr ew. 222/2, 221/3, 220/3; B. części dz. Nr ew. 221/4, 220/5, 220/6.

b. Uchwała Nr 261/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 lutego 2001r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 30 marca 2001r. Nr 55 poz. 525) w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Płochocin obejmującego część działki nr ew. 223/1.

c. Uchwała Nr 258/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 listopada 2008r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 23 lipca 2009r. Nr 117 poz. 3410) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Płochocin – Świącice – Ołtarzew- Gołaszew.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje część gruntów miejscowości Płochocin, działki nr ewidencyjne: 219/1; 220/3; 220/5; 220/6; 221/3; 221/4; 222/2; 223/1; Jest to teren w większości przekształcony, zabudowany i w znacznej części utwardzony o powierzchni ok. 6ha. W granicach obszaru znajduje się centrum logistyczno – składowe (rusztowania i deskowania) wraz infrastrukturą techniczną i układem dróg wewnętrznych. Obszar planu położony jest na południe od drogi krajowej nr 2 (Trasa Poznańska), w zachodniej części gminy Ożarów Mazowiecki, w obszarze największych wpływów Aglomeracji Warszawskiej. Projekt planu zakłada kontynuację dotychczasowego przeznaczenia większości obszaru tj. zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej, jego uzupełnienie i podwyższenie standardów istniejącej zabudowy, a w części południowo-zachodniej przekształcenie obecnych terenów rolniczych w kierunku zabudowy usługowej i wyznacza w swych granicach tereny:

- tereny UP - tereny zabudowy usługowej, produkcji, składów i magazynów, centrów logistycznych

- tereny U – tereny zabudowy usługowej, obiektów ekspozycyjnych

2. Szczegółowa analiza ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Płochocin wskazuje na zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki (Uchwała Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010r.).

3. Projekt planu zawiera ustalenia dopuszczające realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 59 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z dnia 3 października 2008r.- (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) w granicach opracowania. Ze względu na brak dokładnego określenia rodzaju planowanych inwestycji właściwa ocena wpływu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na środowisko możliwa będzie dopiero po realizacji

ustaleń planu. Ustalenia planu wskazują jednak, że eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich czy ścieki technologiczne z terenów usługowych nie spełniające warunków umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do w/w sieci wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny czy zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów usług, z powierzchni o trwałej nawierzchni, zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi bezpośrednio do gruntu lub cieków powierzchniowych. Wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika

Ponadto, należy zaznaczyć, że funkcjonujące w granicach opracowania centrum logistyczno składowe spełnia wszystkie wymagania z zakresu ochrony środowiska oraz posiada wszystkie wymagane prawem decyzje administracyjne w tym zakresie.

4. Na podstawie przedstawionych analiz stwierdza się, iż ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Płochocin, a w konsekwencji przewidywana na ich podstawie działalność inwestycyjna nie powinny skutkować znaczącymi, ponadnormatywnymi oddziaływaniami na środowisko.

5. Należy podkreślić, iż przekształcenia środowiska przyrodniczego ograniczają się przede wszystkim do obszaru objętego planem i nie wpływają negatywnie na tereny przyległe.

6. Przy realizacji projektu planu należy bezwzględnie przestrzegać jego ustaleń, w tym w szczególności mających na celu ochronę środowiska. Ponieważ zastosowane w planie rozwiązania, w tym środki łagodzące, nie wywołują lub niwelują negatywne zagrożenie dla środowiska przyrodniczego z tego względu nie proponuje się rozwiązań alternatywnych oraz działań kompensacyjnych.

7. W związku z założeniami Prognozy, że przewidywane zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi wynikające z realizacji planu nie spowodują konieczności podejmowania działań alternatywnych bądź działań kompensacyjnych uznano, iż badanie stanu środowiska prowadzone w ramach obowiązujących unormowań prawnych (omówione w rozdziale 12) jest wystarczające i dlatego nie zaproponowano prowadzenia dodatkowego szczegółowego monitoringu.

8. Nie przewiduje się transgranicznych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko.