

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

miasta Ożarowa Mazowieckiego

z częścią wsi Ołtarzew dla Osiedla Mickiewicza

sporządzanego na mocy Uchwały Nr 228/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 16 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew dla Osiedla Mickiewicza

Opracowała:

inż. Katarzyna Kuc

Ożarów Mazowiecki grudzień 2009r.

Spis treści:

1. Informacje ogólne	str.4
1.1. Przedmiot i cel opracowania	str.4
1.2. Podstawa prawna opracowania prognozy	str.4
1.3. Materiały wejściowe	str.5
1.4. Informacja o zawartości i główne cele projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz powiązania z innymi dokumentami	str.6
1.5. Informacja o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy	str.6
1.6. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	str.7
2. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	str.8
3. Istniejący stan środowiska w tym stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanej zmiany planu	str. 8
3.1. Charakterystyka stanu środowiska	str.8
3.2. Obszary chronione	str.9
3.3. Funkcjonowanie środowiska	str.9
4. Istniejące problemy środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanej zmiany planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody	str.12
5. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanej zmiany planu oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu	str.12
6. Analiza przewidywanego oddziaływania projektu zmiany planu na środowisko z uwzględnieniem zależności między elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy w szczególności na:	str.13
6.1. Ustalenia ogólne planu z zakresu ochrony środowiska	str.13
6.2. Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne	str.16
6.3. Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna	str.16

6.4. Wody powierzchniowe i podziemne	str.17
6.5. Powietrze i klimat akustyczny	str.18
6.6. Krajobraz	str.19
6.7. Klimat	str.19
6.8. Zabytki i dobra materialne	str.19
6.9. Warunki życia ludności	str.20
6.10. Nadzwyczajne zagrożenia środowiska	str.20
6.11. Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie	str.20
6.12. Oddziaływanie na tereny sąsiednie	str.21
7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko	str.21
8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie	str.22
9. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu	str.23
10. Wnioski	str.23
11. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	str.24

1. Informacje ogólne

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew dla Osiedla Mickiewicza sporządzanego na mocy Uchwały Nr 228/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 16 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew dla Osiedla Mickiewicza.

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 (Dz. U. nr 199, póź. 1227).

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

Obszar opracowania leży w południowej części miasta Ożarów Mazowiecki.

Podjęcie przez Radę Miejską w Ożarowie Mazowieckim uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi zagospodarowanie terenu zgodnie z potrzebami wnioskodawców .

1.2. Podstawa prawna opracowania prognozy

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonanego zgodnie z Uchwałą Nr 228/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 16 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew dla Osiedla Mickiewicza.

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 (Dz. U. nr 199, póź. 1227).

1.3. Materiały wejściowe

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wyjściowymi:

- tekst i rysunek projektu planu,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarów Mazowiecki i gminy Ożarów Mazowiecki; uchwała nr 389/02 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim a dnia 3 października 2002r.,
- projekt Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki,
- analiza do uchwały nr 228/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 16 lipca 2008r. uzasadniająca przystąpienie do zmiany planu,
- pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Powiecie Warszawskim Zachodnim (ZNS. 711-22/6/1/09 z dnia 4 lutego 2009 r. w sprawie uzgodnienia zakresu informacji wymaganych w prognozie.
- pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (RDOŚ-14-WOO-7041-51/09/bs z dnia 11 lutego 2009 r. w sprawie uzgodnienia zakresu informacji wymaganych w prognozie.
- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Ożarów Mazowiecki
- Program ochrony środowiska dla gminy Ożarów Mazowiecki; ABRYŚ Spółka z o.o..

1.4. Informacja o zawartości i główne cele projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz powiązania z innymi dokumentami

Treść zmiany planu jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki, przyjętym uchwałą Nr 389/02 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 października 2002 r.. Na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki, obszar wskazanym do objęcia zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mickiewicza położony jest w strefie : funkcji mieszkaniowej, usług rzemiosła , magazynowania, handlu i wytwórczości , zachowanie korytarza rowu Duchnickiego.

W pkt. 4.5.4 Studium, dotyczącym Programu zagospodarowania, zapisano: „Wskazane w Studium charakterystyczne funkcje dla poszczególnych terenów należy traktować jako preferowane funkcje wyznaczone na podstawie wieloaspektowych uwarunkowań. Szczegółowy sposób zagospodarowania będzie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.”

W pkt 2.4. Studium znajduje się zapis – „ rozwój mieszkalnictwa poprzez wypełnienie zabudową wolnych przestrzeni na terenach już rozparcelowanych i w zasięgu kanalizacji, przede wszystkim tylko na terenach, dla których uzyskano zgody na przeznaczenie nierolnicze”.

1.5. Informacja o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

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. Sporządzono również listę kontrolną wpływu ustaleń projektu zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska, wraz z oceną wielkości ich wpływu.

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

Ponieważ z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717) wynika obowiązek wykonywania przez organ wykonawczy gminy oceny aktualności studium i planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się, aby analizę skutków realizacji postanowień zmiany planu wykonać w ramach 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 zmiany planu.

Proponuje się również, aby w określonych odstępach czasowych rejestrować parametry określające rzeczywiste zanieczyszczenie powietrza, jednocześnie odnosząc wyniki pomiarów do norm, co pozwoli na ewentualne podjęcie kroków zaradczych eliminujących potencjalne zagrożenie.

Z wprowadzeniem zabudowy na obszary dotychczas niezainwestowane oraz doinwestowanie istniejących terenów zurbanizowanych, związane jest zwiększenie emisji zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i gruntowych pochodzących z nielegalnych zrzutów oraz nieszczelności. Dlatego uwagę należy zwrócić na należyte wykonanie wszystkich instalacji i w przypadku domów jednorodzinnych okresowe kontrole instalacji zgodnie z zaleceniami producentów oraz okresowe kontrole w przypadku innych obiektów zgodnie z odrębnymi przepisami. Powyższe stanowi swoisty monitoring i pozwoli na wyeliminowanie ewentualnych zagrożeń. W planie przewiduje się szczególne warunki inwestowania w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych. Ustala się odpowiednie zakazy w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV w odległości po 7,5m od osi linii w każdą stronę,. W sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych wszelkie inwestycje, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego operatora sieci.

2. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko.

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

3.1. Charakterystyka stanu środowiska

Położenie terenu

Omawiany teren położony jest w południowej części miasta Ożarów Mazowiecki.

Cały teren opracowania jest terenem zainwestowanym . W obszarze planu występuje pasmo korytarza energetycznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.

Rzeźba terenu

Analizowany teren wg regionalizacji fizyczno - geograficznej Kondrackiego należy do zachodniej części Równiny Łowicko — Błońskiej, mezoregionu Niżmy Środkowopolskiej. Teren położony jest na obszarze wysoczyzny morenowej o niewielkich różnicach wysokości, powierzchnia terenu jest płaska, z niewielkim spadkiem w kierunku wschodnim. Na płaskie 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. Z chwilą odblokowania przepływu pradoliną toruńsko - eberswaldzką nastąpiła erozja wodna współczesnej doliny Wisły, a na równinie wytworzyła się eoliczna pokrywa pyłowo-piaszczysta z charakterystycznymi równoleżnikowymi wałami o wysokości od 3 do 4 m. Wały te obok słabo wciętej -doliny Utraty są jedynym charakterystycznym w morfologii terenu urozmaiceniem.

W rejonie planu wyróżniają się rozległe płaskie wyniesienia. Analizowany teren to płaska mało urozmaicona powierzchnia równiny denudacyjnej . Deniwelacje nie przekraczają jednego metra. Większość form pochodzenia lodowcowego została zniszczona poprzez

urbanizację.

Budowa geologiczna i kopaliny

Występowanie utworów różnego wieku w strefie przypowierzchniowej związane jest z ich pochodzeniem, tj. z różnych zlodowaceń, jednak z większej części terenu miasta, 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

3.2. Obszary chronione

Na terenie planu nie występują obszary chronione z mocy Ustawy O ochronie przyrody. Plan nie leży w zasięgu obszarów Natura 2000 - najbliższy obszar Natura 2000 znajduje się w odległości około 6km na północ od terenu opracowania.

Teren objęty projektem planu nie sąsiaduje z terenami objętymi ochroną z mocy Ustawy O ochronie przyrody. Również w najbliższej okolicy brak jest takich terenów.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty przyrodnicze i kulturowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

3.3. Funkcjonowanie środowiska

Analizowany obszar ma charakter zurbanizowany . Podstawową funkcją występującą w tym terenie jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dlatego też struktura przyrodnicza tego obszaru jest uboga, charakterystyczna dla terenów silnie przekształconych. Ogólny stan środowiska na tym terenie można uznać za dobry. Całkowitemu przekształceniu uległa wierzchnia, próchnicza warstwa gleb. Teren jest w znacznym stopniu utwardzony i zagospodarowany. .

Wody powierzchniowe i podziemne - brak jest danych dotyczących stanu wód na analizowanym terenie. Na obszarze objętym opracowaniem zanieczyszczenia wód pochodzą głównie z okolicznych terenów zabudowy i komunikacji. Warunki wodne na analizowanym

terenie uległy przekształceniu w wyniku prowadzonej na nim działalności urbanizacyjnej. W wyniku funkcjonowania drenażu powierzchniowego doszło do stopniowego obniżenia poziomu wód gruntowych w porównaniu do stanu naturalnego.

Cały teren gminy znajduje się w obrębie Subniecki Trzeciorzędowej Warszawskiej. Jest to Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP nr 215A) zaliczany jest on do obszarów wysokiej ochrony (OWO). Zbiornik ten nie posiada dokumentacji hydrogeologicznej. Główne źródło zasilania wód gruntowych stanowią opady atmosferyczne. Wpływ na warunki wodne terenu mają także grunty nieprzepuszczalne lub trudno przepuszczalne. Stan wód podziemnych zależy od okresowego bilansu opadów, parowania oraz odpływu i zmienia się w zależności od przebiegu czynników atmosferycznych. Drenaż powierzchniowy przyczynił się do stopniowego obniżenia poziomu wód gruntowych w stosunku do stanu naturalnego, co doprowadziło do stopniowego przekształcenia warunków wodnych. Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary z płytszym zwierciadłem wód - do 2m.

Omawiany obszar znajduje się w zlewni rzeki Utraty. Na terenie opracowania oraz w bezpośrednim sąsiedztwie brak jest zbiorników wodnych.

Czynniki biotyczne

Analizowany teren należy uznać za stosunkowo ubogi biologicznie, brak jest gatunków cennych przyrodniczo (rzadkich lub ginących), zarówno jeżeli chodzi o rośliny, jak i zwierzęta. Porasta go roślinność niska, o niewielkich wartościach przyrodniczych, brak jest zadrzewień. Na terenie planu występujące agrocenozy nie wyróżniają się szczególnymi cechami. Występują tu gatunki charakterystyczne dla terenów rolnych.

Procesy przyrodnicze na całym omawianym obszarze zostały silnie zmodyfikowane w związku z prowadzoną tam działalnością oraz postępującą urbanizacją terenów. Roślinność naturalna została zniszczona . Ze względu na miejski charakter omawianego terenu i okolicznych terenów, a także brak lasów czy większych terenów zadrzewień, obszar nie stanowi istotnego punktu żerowania zwierząt.

Gleby

Na terenie objętym projektem planu występują grunty wyłączone z klasyfikacji gleboznawczej i przeznaczone na cele nierolnicze.

Klimat

Ożarów Mazowiecki znajduje się w granicach Mazowiecko - Podlaskiego regionu klimatycznego. Średnia roczna temperatura wynosi 7,6°C. Średnia temperatura miesiąca najchłodniejszego (stycznia) wynosi -3,1 °C, średnia temperatura miesiąca najcieplejszego (lipca) 17,7°C. Średni roczny opad wynosi dla tego terenu około 550mm. Dominują wiatry z kierunków zachodniego i północno - zachodniego. Najmniej jest wiatrów północno - wschodnich i północnych. Średnia prędkość wiatru wynosi około 30m/s. Ze względu na fakt, że analizowany teren jest płaski, bez zieleni wysokiej, prędkość wiatru, a tym samym przewietrzenie, jest większa w porównaniu do terenów przyłesnych czy zabudowanych.

Roślinność

Zgodnie z podziałem geobotanicznym Szafera omawiany obszar należy do krainy Mazowieckiej, działu Bałtyckiego. Na terenie tym potencjalną roślinnością są bory sosnowe i bory mieszane z lipą drobnolistną oraz roślinność torfowiskowa i piaskowa (psammofilna). Ze względu na zurbanizowaną organizację przestrzeni, brak jest naturalnych siedlisk roślinnych. Na terenie nie występują zadrzewienia. Na obszarze nie stwierdzono występowania gatunków chronionych.

Świat zwierzęcy

Na terenie planu brak jednak gatunków rzadkich czy chronionych.

Walory krajobrazowe

W przypadku analizowanego terenu mamy do czynienia z krajobrazem wiejskim, terenami siedlisk rolniczych, oraz z rozległymi terenami otwartymi.

4. Istniejące problemy środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanej zmiany planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody

Istniejące problemy ochrony środowiska

Plan nie leży w zasięgu obszarów Natura 2000 - najbliższy obszar Natura 2000 znajduje się w odległości około 5km na pomoc od terenu opracowania i ustalenia planu nie będą wywierały na niego wpływu.

Na terenie planu nie występują obszary chronione z mocy ustawy o ochronie przyrody. Teren objęty projektem planu nie sąsiaduje z terenami objętymi ochroną z mocy ustawy o ochronie przyrody. Również w najbliższej okolicy brak jest takich terenów.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty przyrodnicze i kulturowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Nie stwierdzono występowania istotnych problemów w zakresie ochrony środowiska.

Na obszarze objętym zmianą planu w chwili obecnej nie identyfikuje się znaczących problemów ochrony środowiska. Niewielkie zanieczyszczenia w obrębie rozpatrywanego obszaru dotyczą powietrza. Brak jest badań, które pozwoliłyby ściśle określić poziom zanieczyszczeń powietrza w stanie istniejącym. Z analizy przeprowadzonej w ramach raportu WIOS można wnosić, że na tym terenie ogólny stan czystości powietrza jest zadowalający. Obszar objęty opracowaniem leży poza wpływem dużych zanieczyszczeń powietrza ze źródeł technologicznych i komunikacyjnych. Najbliższe decydujące emitory zanieczyszczeń znajdują się w Warszawie. Na stan powietrza na analizowanym obszarze wpływa w głównej mierze sektor komunalno - bytowy. Ponieważ w terenie objętym opracowaniem oraz w okolicy, analizowanego obszaru dominuje zabudowa jednorodzinna, zanieczyszczenia pochodzą w głównej mierze z indywidualnych źródeł ogrzewania.

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

Plan nie narusza zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych. W projekcie planu zawarto szereg ustaleń, które w miarę możliwości rozwiązują

zdiagnozowane istniejące i prognozowane problemy środowiska. Zostały one opisane we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania. Szczegółowy wpływ poszczególnych inwestycji na środowisko zależeć będzie w decydującej mierze od zastosowanych rozwiązań technicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań technicznych dotyczących ustaleń zawartych w planie.

6. Analiza przewidywanego oddziaływania projektu zmiany planu na środowisko z uwzględnieniem zależności między elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy w szczególności na:

6.1. Ustalenia ogólne planu z zakresu ochrony środowiska

- W projekcie zmiany planu ustala się, że obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną z ekologicznych źródła ciepła.
- Ustala się sytuowanie zabudowy w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) w odległości po 7,5m od osi linii w każdą stronę;
- Ustala się, że prowadzona działalność usługowa nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenów własnej działki lub terenu inwestycyjnego oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich;
- Ustala się w obrębie niniejszego planu zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.
- Ustala się, 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 ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów,

których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód.

- Ustala się, iż 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;

- Tereny o symbolu MN_u; MW; zalicza się do „terenów mieszkaniowych”, natomiast tereny o symbolu MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, stosowanie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska,

- Na obszarze objętym opracowaniem ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12,0m i 12,5m ;

- Na obszarze objętym opracowaniem dopuszcza się ogrodzenia działek z zachowaniem warunków:

ogrodzenia działek od strony dróg publicznych w liniach rozgraniczających tych dróg o max. wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe , z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,

Ustala się min. odległość zabudowy – 3,0m od górnych krawędzi koryta rowów.

Ustala się min odległość ogrodzeń – 1,5m od górnych krawędzi koryta rowów.

Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek);

- Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.

- Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowego odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez

użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu w jakikolwiek sposób;

-Ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;

- Dla poszczególnych terenów ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej.

- Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane;

- Dla istniejących sieci ustala się generalną zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę, skablowanie linii elektroenergetycznych 15kV, oraz budowę nowych linii i urządzeń oraz budowie nowych i odbudowie istniejących stacji transformatorowych;

- Lokalizacja stacji transformatorowych może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu;

- Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;

- Zaopatrzenie w wodę powinno docelowo odbywać się z sieci wodociągowej;

- Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych;

- Odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru planu ustala się przy pomocy sieci

kanalizacji sanitarnej rozdzielczej do oczyszczalni poza obszarem opracowania;

- Ustala się, że ścieki usługowe i produkcyjne przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji winny być podczyszczone w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
- Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego;
- Wody opadowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej;
- Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;

6.2. Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne

Program użytkowy planowanego założenia przestrzennego nie zawiera elementów, które mogłyby spowodować chemiczne zagrożenie dla środowiska glebowego lub prowadzić do zanieczyszczenia głębszych warstw podłoża. Zapobieganiu zanieczyszczenia podłoża odpadami stałymi lub ciekłymi ze strony zainwestowania służą określone przepisami odrębnymi wymagania dotyczące postępowania z odpadami ściekami oraz warunki techniczne realizacji obiektów. Ustalenia projektu planu nie przewidują możliwości eksploatacji kopalni.

6.3. Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna

Realizacja projektu planu doprowadzi do zwiększenia stopnia urbanizacji terenów dotychczas zabudowanych. Dodatkowo wprowadzenie roślinności towarzyszącej zabudowie wiązało się będzie z wprowadzeniem na te tereny nowych gatunków roślin, co przyczyni się do zwiększenia różnorodności.

Grodzenie terenów wynikające z wprowadzanej zabudowy, będzie przyczyniało się do

zmniejszenia liczby zwierząt występujących na tym terenie. Jednak ponieważ występują tam niezbyt cenne agrocenozy nie będzie miało to większego znaczenia.

Ogólnie ustalenia planu wpłyną na zmianę gatunków występujących na obszarze objętym opracowaniem, jednak ze względu na obecny stan różnorodności biologicznej nie będzie to miało dużych negatywnych skutków. Ustalenia planu nie powinny mieć wpływu na różnorodność gatunkową terenów sąsiednich.

6.4. Wody powierzchniowe i podziemne

Zmiana wskaźników zabudowy umożliwi zabudowę i utwardzenie większej powierzchni terenu, niż ma to miejsce w planie obowiązującym. Może wpłynąć to na zmniejszenie powierzchni infiltracji i zwiększenie stopnia spływu powierzchniowego wód opadowych. Biorąc pod uwagę skalę projektowanych przekształceń, nie powinny być do zmiany znaczące.

W wyniku zmiany wskaźników zabudowy konieczne może być głębsze posadowienie budynków. Prowadzić to będzie do obniżenia zwierciadła wód gruntowych w wyniku wprowadzenia zabudowy. Zmiana taka miałaby miejsce również w przypadku planu obowiązującego. Różnica wynikająca z wprowadzenia innego typu zabudowy jest trudna do oszacowania. Zgodnie z planem odwodnienie terenu nie może powodować obniżenia zwierciadła wód podziemnych na terenach sąsiednich.

W wyniku zmiany planu na terenie opracowania może docelowo zwiększyć się liczba ludności użytkującej teren opracowania. Wiązać się to może ze zwiększeniem między innymi ilości ścieków komunalnych powstających na terenie. Projekt planu ustala konieczność objęcia obszaru zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków oraz ustala zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód i gruntu w jakikolwiek sposób. Tym samym nie przewiduje się zagrożenia zwiększonego zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych w wyniku zmiany planu.

6.5. Powietrze i klimat akustyczny

W wyniku zmiany planu na terenie opracowania może zwiększyć się poziom tzw. „niskiej emisji” związanej z indywidualnymi źródłami ogrzewania. W wyniku realizacji ustaleń projektu zmiany planu nastąpić może zwiększenie liczby emitorów, jednak będzie ono stosunkowo niewielkie. W projekcie zmiany planu ustala się, że obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię ciepłą poprzez ekologiczne źródła ciepła.

Ustala się sytuowanie zabudowy w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) w odległości po 7,5m od osi linii w każdą stronę;

Ustala się, że prowadzona działalność usługowa nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenów własnej działki lub terenu inwestycyjnego oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich;

Ustala się w obrębie niniejszego planu zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Ustala się, iż 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;

Tereny o symbolu MN_u; MW; zalicza się do „terenów mieszkaniowych”, natomiast tereny o symbolu MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, stosowanie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska.

6.6. Krajobraz

Obowiązujący plan miejscowy wiąże się z powstaniem na tym terenie typowego krajobrazu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. W wyniku wprowadzenia zmiany planu na terenie opracowania nie zmieni się zasadniczo docelowa forma zabudowy. Zwiększy się dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy, zmieni się również dopuszczalna forma dachów. Nie będą to zmiany szczególnie istotne w porównaniu dla planu obowiązującego. Na krajobraz będzie miała wpływ głównie forma powstającej zabudowy i towarzyszącej jej zieleni, a także przebieg ciągów komunikacyjnych i towarzyszącej im zieleni izolacyjnej. Projekt planu zawiera szczegółowe zapisy z zakresu ochrony krajobrazu, dzięki czemu forma nowych budynków i budowli powinna być możliwie jednolita i tworzyć harmonijną całość. Na terenach objętych opracowaniem nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy, dopuszcza się sytuowanie reklam, przy zachowaniu określonych warunków,

6.7. Klimat

Projektowane zainwestowanie nie wpłynie negatywnie na klimat w skali regionu. Lokalnie przy większej intensywności zabudowy mogą pojawić się cechy klimatu obszarów zurbanizowanych takie jak: podwyższona temperatura powietrza, większymi dobowymi wahaniami temperatury powietrza, powstawaniem dużych prędkości wiatru przy narożnikach budynków, silnymi podmuchami wiatru i unoszeniem się kurzu.

6.8. Zabytki i dobra materialne

Na obszarze niniejszego planu znajduje się działka z willą położona przy ul. 11 Listopada 3 (willa z wieżą z 1915r.) wpisana do rejestru zabytków nr 1355A. Niniejszym planem obejmuje się ochroną budynki mieszkalne przy ul. Mickiewicza 21; 39; znajdujący się w ewidencji konserwatorskiej. W odniesieniu do w/w obiektów wszelkie działania inwestycyjne, które nie stanowią bieżącej konserwacji, wymagają

uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

6.9. Warunki życia ludności

Na warunki życia ludności wpływ wywiera m.in. ogólny stan środowiska danego terenu, na który składa się stan poszczególnych jego komponentów. Wpływ realizacji ustaleń projektu zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska został omówiony powyżej. Nie przewiduje się, by warunki życia ludności na analizowanym terenie uległy pogorszeniu w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie zmiany planu, podobnie jak w planie obowiązującym, funkcje wymagające określonych standardów środowiska lokalizuje z dala od obiektów, których sąsiedztwo wpływałoby na obniżenie standardów środowiskowych.

Zapisy planu zapewniają ochronę ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska. Zapisy projektu planu zakładają ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Realizacja zapisów z zakresu ochrony krajobrazu pozytywnie wpłynie na walory estetyczne terenu, co również przyczyni się do poprawy warunków życia ludności.

6.10. Nadzwyczajne zagrożenia środowiska

Na terenie objętym opracowaniem nie występują i nie są projektowane inwestycje, których działalność nie wiąże się z ryzykiem poważnych awarii i wynikającym z nich zagrożeniem dla środowiska oraz zdrowia i życia ludzi.

6.11. Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie

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

6.12. Oddziaływanie na tereny sąsiednie

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko terenów sąsiednich. W pobliżu granic terenu opracowania możliwe jest wystąpienie oddziaływań na środowisko podobnych, jak na terenie opracowania.

7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

Powierzchnia ziemi i surowce mineralne

Zgodnie z zapisami projektu planu zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi.

Określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych terenach zapewni zachowanie niezbędnych zdolności retencyjnych gleby.

Wody powierzchniowe i podziemne

Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych na analizowanym terenie opierać się będzie na rozwoju sieci infrastruktury kanalizacji sanitarnej i deszczowej. W projekcie planu zakłada się odprowadzanie ścieków komunalnych oraz wód deszczowych z terenów utwardzonych siecią kanalizacyjną. Ustala się również ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu w jakikolwiek sposób. Docelowe zaopatrzenie tego terenu w wodę z sieci wodociągowej nie dopuści do niekontrolowanego poboru z ujęć własnych.

Atmosfera i klimat akustyczny

Zapisy planu przewidują ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy, energię elektryczną oraz inne ekologiczne źródła energii, co ograniczy emisję zanieczyszczeń, związanych ze stosowaniem nieodpowiednich paliw. Na terenie objętym planem ustala się, że prowadzona działalność

usługowa nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą działki lub terenu inwestycyjnego oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich.

Plan przewiduje, że ochrona przed polami elektromagnetycznymi związanymi z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi będzie realizowana według wymagań przepisów odrębnych.

Krajobraz

Plan przewiduje szereg ustaleń szczegółowych dotyczących ukształtowania nowej zabudowy, które zapewnią jej możliwie harmonijne funkcjonowanie w krajobrazie lokalnym.

Inne

Projekt planu przewiduje usuwanie odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi. W projekcie planu wymaga się stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko. W planie przewiduje się szczególne warunki inwestowania w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych. Ustala się odpowiednie zakazy w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) w odległości po 7,5m od osi linii w każdą stronę. W sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych wszelkie inwestycje, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego operatora sieci.

8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie

Z przedstawionych powyżej analiz wynika, że ewentualny negatywny wpływ ustaleń planu na środowisko wynikał będzie głównie ze zmian w dopuszczalnym poziomie intensywności

zabudowy, zmniejszeniem parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych oraz zmniejszeniem udziału powierzchni biologicznie czynnej w porównaniu do planu obowiązującego. W chwili obecnej nie są znane rozwiązania, poza określonymi w planie, które umożliwiłyby niwelowanie niekorzystnych zmian w środowisku wynikających z tego tytułu. Dlatego też nie proponuje się rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

9. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

W związku z faktem, że wprowadzenie w życie ustaleń planu przyniesie w efekcie niewielkie przemiany środowiskowe (teren zurbanizowany), nie jest koniecznym objęcie stałą kontrolą stanu środowiska w celu zidentyfikowania i ograniczenia .czynników najbardziej niekorzystnych.

Ponieważ z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póź. 717) 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 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.

Proponuje się również, aby w określonych odstępach czasowych rejestrować parametry określające rzeczywiste zanieczyszczenie powietrza, jednocześnie odnosząc wyniki pomiarów do norm, co pozwoli na ewentualne podjęcie kroków zaradczych eliminujących potencjalne zagrożenie.

10. Wnioski

Ustalenia projektu planu nie wprowadzają istotnych zmian w środowisku terenu objętego opracowaniem.

W wyniku realizacji ustaleń planu teren zurbanizowany przekształcony zostanie w teren intensywniej zurbanizowany. Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony środowiska są optymalne dla projektowanego sposobu zagospodarowania terenu.

11. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew dla Osiedla Mickiewicza sporządzanego na mocy Uchwały Nr 228/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 16 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew dla Osiedla Mickiewicza.

Na terenie objętym projektem planu w chwili obecnej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew, uchwalonego Uchwałą Nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2006 r. Nr 264, póź. 10384.).

Omawiany teren położony jest w południowej części miasta Ożarów Mazowiecki, poniżej torów PKP. Cały teren opracowania jest zainwestowany – funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami .

W terenie objętym opracowaniem nie są przekroczone normy środowiskowe poszczególnych komponentów.

Ustalenia planu nie są w konflikcie z systemem przyrodniczych terenów prawnie chronionych ani przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Nie wywołają również istotnych zmian w środowisku poza terenem objętym planem.

W ramach analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu proponuje się ich przeprowadzanie łącznie z obowiązkową oceną aktualności planu (przynajmniej raz w czasie kadencji rady).

Prognozowany wpływ na środowisko określony został dla ustaleń, które wprowadzają zmiany w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego terenu. Zgodnie z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w porównaniu do obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, zmianie ulegną niektóre parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Za najistotniejsze, z punktu widzenia funkcjonowania środowiska zmiany, uznać należy zmiany w maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy, parametrów powierzchniowych nowych działek oraz zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Teren objęty zmianą planu zgodnie z planem obowiązującym przewidziany jest pod zabudowę. Zmiana ustaleń planu obowiązującego może prowadzić do zwiększenia oddziaływania projektowanego zainwestowania, w szczególności w zakresie przekształceń gleb, stanu ilościowego i jakościowego wód podziemnych oraz powierzchni terenu pokrytego roślinnością. Jednak ze względu na stopień zmian ustaleń planu obowiązującego, ewentualny wpływ zmiany planu na środowisko powinien być stosunkowo niewielki.

Zmiany środowiska życia mieszkańców terenów sąsiednich wiązały się będą głównie z zwiększoną emisją hałasu i zanieczyszczeń powietrza, wynikającą z funkcjonowania na obszarze opracowania zabudowy usługowej i związanym z tym wzmożonym ruchem pojazdów. Należy podkreślić, iż w wyniku realizacji ustaleń planu emisje docierające na tereny zabudowy mieszkaniowej nie przekroczą norm dopuszczalnych przepisami odrębnymi. Na poprawę jakości życia mieszkańców będzie miała wpływ realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, która wpłynie na poprawę "dostępności komunikacyjnej tych terenów, a także ich obsługę przez sieci wodociągowe i kanalizacyjne.

Na warunki życia okolicznej ludności krótkoterminowo wpływ będą miały również prace budowlane, związane z realizacją ustaleń planu. Będą się one wiązały z wzmożonym ruchem samochodowym, w tym sprzętu ciężkiego, a także samymi pracami budowlanymi. Uciążliwości te ustaną z chwilą zakończenia prac.