

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI DLA
OBSZARU DUCHNICE - OŁTARZEW – CZĘŚĆ I I IV**

**SPORZĄDZANEJ NA MOCY UCHWAŁY NR XXI/208/12 RADY MIEJSKIEJ
W OŻAROWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 12 KWIETNIA 2012 R. Z PÓŹN. ZM.**

mgr inż. Monika Popławska

WARSZAWA
2017-2021

Spis treści

1. INFORMACJE OGÓLNE	2
1.1. Przedmiot i cel opracowania	2
1.2. Podstawy prawne.....	2
1.3. Zakres przestrzenny prognozy	2
1.4. Zakres przedmiotowy prognozy	2
1.5. Metodyka.....	3
1.6. Materiały wejściowe.....	3
2. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM.....	3
2.1. Położenie i powiązania komunikacyjne	4
2.2. Infrastruktura techniczna.....	4
2.3. Użytkowanie terenów.....	4
2.4. Perspektywy rozwoju	5
3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO REJONU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU	5
3.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska	5
3.2. Funkcjonowanie środowiska	7
3.3. Obszary chronione.....	9
3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska	10
4. PROJEKT PLANU	10
4.1. Główne cele planu	10
4.2. Powiązanie z innymi dokumentami.....	10
4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ..	11
4.4. Ustalenia projektu planu.....	11
5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
5.1. Prognoza zmian w środowisku w przypadku braku realizacji ustaleń dokumentu	12
5.2. Przewidywane skutki wpływu ustaleń planu na środowisko.....	13
Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne	13
Wody powierzchniowe i podziemne	13
Atmosfera i klimat akustyczny	14
Klimat akustyczny	14
Klimat.....	15
Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna	15
Krajobraz	15
Zabytki i dobra materialne.....	16
Przyrodnicze obiekty i obszary chronione	16
Warunki życia ludności	16
Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie.....	17
Tereny sąsiednie	17
5.3. Podsumowanie prognozowanego wpływu na środowisko	17
5.4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.....	17
5.5. Oddziaływanie transgraniczne.....	18
5.6. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko	18
5.7. Możliwe rozwiązania alternatywne.....	18
5.8. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu....	19
6. STRESZCZENIE	19

1. Informacje ogólne

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część I i IV sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXI/208/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. z późn. zm.

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

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

1.2. Podstawy prawne

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice - Ołtarzew – część I i IV sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXI/208/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. z późn. zm.

Opracowanie wynika z przepisów Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 247).

1.3. Zakres przestrzenny prognozy

Niniejsze opracowanie sporządza się na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część I i IV, którego granice określa Uchwała Nr XXI/208/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. z późn. zm.

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

1.4. Zakres przedmiotowy prognozy

Prognoza została sporządzona w zakresie określonym w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 247).

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

Zakres prognozy determinuje bezpośrednio zakres ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741) oraz odpowiednich przepisów szczegółowych i odrębnych.

1.5. Metodyka

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

1.6. Materiały wejściowe

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wyjściowymi:

- tekst i rysunek projektu planu,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki uchwalone uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r., zmienionym zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 r. i uchwałą Nr XXX/281/20 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 17 września 2020 r.
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Ożarów Mazowiecki; mgr Hanna Kowińska,
- Warunki gruntowo-wodne na terenie gminy Ożarów Mazowiecki; mgr Maciej Włodek; Ożarów maj 2004,
- raporty Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska,
- Raport o oddziaływaniu na środowisko, Budowa autostrady A2 na odcinku granica woj. łódzkiego/mazowieckiego km 411-465,80 – węzeł Konotopa (z węzłem) km 456 – 239,67; ekkom sp. z o.o.,
- uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (WOOŚ-I.1411.158.2012.ARM) z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko,
- opinia sanitarna Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Powiecie Warszawskim Zachodnim (ZNS 711-159/22/1/12) z dnia 13 sierpnia 2012 r. w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko,
- pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak MWKZ.5150.38.5.2012 z dnia 20 lipca 2012 r., odpowiedź na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu.

2. Charakterystyka terenu objętego opracowaniem

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

2.1. Położenie i powiązania komunikacyjne

Omawiany teren położony jest w południowej części gminy Ożarów Mazowiecki i obejmuje obręb Duchnice i fragment obrębu Ołtarzew. Od północy graniczy z miastem Ożarów Mazowiecki zaś od południa z miastem Pruszków. Obszar opracowania leży pomiędzy autostradą A2, a drogą krajową nr 92. Wzdłuż zachodniej granicy opracowania biegnie ul. Ceramiczna – droga wojewódzka klasy głównej, zapewniająca połączenie z autostradą A2 poprzez węzeł „Pruszków”, bezpośrednio przy południowo-zachodnim krańcu terenu opracowania. Przez teren opracowania, w kierunku północ-południe, przebiega droga wojewódzka – ul. Ożarowska. Wewnętrzne powiązania komunikacyjne zapewnia istniejący układ dróg gminnych, który łączy się z układem dróg ponadlokalnych. Północną granicę obszaru opracowania stanowi linia kolejowa E-20 Warszawa-Poznań-Kunowice. Bezpośrednio przy granicach opracowania znajduje się stacja kolejowa Ożarów Mazowiecki.

2.2. Infrastruktura techniczna

Zainwestowane tereny obszaru opracowania objęte są zorganizowanymi sieciami infrastruktury technicznej: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną.

2.3. Użytkowanie terenów

Całkowity obszar objęty planem wynosi ok. 385 ha. Obejmuje on południową część gminy Ożarów Mazowiecki – obręb Duchnice i fragment obrębu Ołtarzew. Zagospodarowanie obszaru opracowania jest urozmaicone. Znajduje się tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, występująca zarówno w formie rozproszonej, jak i bardziej zorganizowanych osiedli. Zabudowa wielorodzinna występuje w formie pojedynczych obiektów w północnej części opracowania. W obszarze opracowania znajdują się również obszary aktywności gospodarczej, które szczególnie w części wschodniej występują w formie zabudowy usługowo - produkcyjno - magazynowej. Tereny niezabudowane zajmuje rolnicza przestrzeń produkcyjna, wykorzystywana głównie w formie gruntów ornych.

Zagospodarowanie analizowanego terenu warunkowane jest licznymi czynnikami, spośród których do najważniejszych zaliczyć należy położenie w niewielkiej odległości od m.st. Warszawy, pomiędzy dwoma podwarszawskimi ośrodkami miejskimi, przy głównych ciągach komunikacyjnych. Sprawia to, iż teren ten jest atrakcyjny inwestycyjnie. O możliwości realizacji na tym obszarze nowych inwestycji przesądzają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Rozległe obszary w granicach opracowania zajmują tereny użytkowane rolniczo, co wiąże się z występującymi w tamtym rejonie glebami najlepszych klas przydatności rolniczej.

Wokół obszaru opracowania struktura funkcjonalna jest bardzo urozmaicona. Od strony północnej teren planu graniczy ze stosunkowo intensywną zabudową miasta Ożarów Mazowiecki. Stanowi ona mozaikę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługowej, produkcyjnej i magazynowej. Od strony południowej obszar opracowania przylega do miasta Pruszków. W tej części zabudowa Pruszkowa jest jeszcze stosunkowo ekstensywna. Dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Od strony wschodniej obszar planu graniczy bezpośrednio z bardziej ekstensywnie zainwestowanym obszarem obrębu Konotopa, za którym rozpoczyna się intensywna zabudowa m.st. Warszawy. Na zachód od granic opracowania zabudowa koncentruje się głównie wzdłuż istniejących dróg. Znaczne obszary zajmuje rolnicza przestrzeń produkcyjna.

Ogólnie rejon opracowania stanowi obszar dynamicznego rozwoju i zmian w zainwestowaniu. Wpływ wywiera na to w głównej mierze bezpośrednio sąsiedztwo m. st. Warszawa oraz położenie przy licznych ciągach komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i regionalnym.

2.4. Perspektywy rozwoju

W granicach opracowania obowiązuje łącznie osiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają praktycznie cały analizowany obszar. Determinują one możliwe kierunki rozwoju tego obszaru. Zgodnie z planami obowiązującymi część wschodnią obszaru przewiduje się pod rozwój zabudowy z dominacją funkcji usługowej i produkcyjnej. Jako podstawowy kierunek zainwestowania funkcję usługową wyznaczono również wzdłuż południowej granicy opracowania. W części centralnej przewiduje się głównie zabudowę mieszkaniową jednorodziną, miejscami uzupełnianą zabudową wielorodzinną. Część zachodnią obszaru wyznaczono w dominującej mierze do zachowania w formie terenów rolnych.

3. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego rejonu objętego projektem planu

3.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska

Położenie przyrodnicze

Opracowaniem objęta jest południowa część gminy Ożarów Mazowiecki. Teren ten nie stanowi istotnego elementu systemu przyrodniczego gminy. Nie występują tu elementy środowiska, które stanowiłyby podstawę lokalnych powiązań przyrodniczych. Obszar opracowanie położony jest pomiędzy dwoma znacznymi podwarszawskimi ośrodkami miejskimi – Ożarowem Mazowieckim i Pruszkowem, a także pomiędzy dwoma drogami krajowymi o znacznym natężeniu ruchu – autostradą A2 i drogą nr 92. Sprawia to, iż jego powiązania przyrodnicze z bardziej otwartymi terenami gminy są istotnie ograniczone. Dodatkowo generalnie gmina Ożarów Mazowiecki należy do uboższych przyrodniczo rejonów Mazowsza. W rejonie opracowania nie występują obszary objęte ochroną.

Rzeźba terenu, budowa geologiczna, kopaliny

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

Teren położony jest na obszarze wysoczyzny morenowej o niewielkich różnicach wysokości, powierzchnia terenu jest praktycznie płaska. Na płaskie ukształtowanie tego terenu wpływ miała końcowa faza zlodowacenia Odry (stadiał Wkry) oraz ostatnie zlodowacenie (Wisły). W wyniku erozyjnej działalności wód pro- i ekstraglacjalnych nastąpiło usunięcie najmłodszych osadów glacialnych oraz zrównanie urozmaiconej pierwotnie powierzchni wysoczyzny polodowcowej.

Analizowany teren to płaska mało urozmaicona powierzchnia równiny denudacyjnej wznosząca się na wysokości około 100 m n.p.m. Większość form pochodzenia lodowcowego została zniszczona. Nie występują tu formy rzeźby objęte ochroną.

Występowanie utworów różnego wieku w strefie przypowierzchniowej związane jest z ich pochodzeniem, tj. z różnych zlodowaceń, jednak z większej części terenu gminy, najmłodsze osady glacialne zostały erozyjnie usunięte. Śladem tych procesów są powszechnie występujące bruki erozyjne w cienkiej warstwie piasków aluwialnych, lub bezpośrednio pod pokrywą pyłową osiadającą miąższość do 3 m. Głębiej występują gliny zwałowe dwóch stadiałów zlodowacenia Odry. Obok glin zwałowych pod przypowierzchniowymi pyłami i piaskami występują różnowiekowe piaski i żwir

wodnolodowcowe, budujące wały ozów w rejonie Piotrkówka i Wieruchowa, wspomniane ility pliocenijskie, a także ility i mułki zastoiska warszawskiego.

W granicach opracowania dominują piaski i piaski pylaste, często wymieszane z innymi utworami. W części centralnej i północno-zachodniej występują gliny i gliny piaszczyste. W części południowo-zachodniej występują ility, pyły i gliny wymieszane z piaskami. Warunki inżynierskie dla zabudowy w obszarze opracowania są korzystne.

W południowo-zachodniej części obszaru objętego planem znajduje się udokumentowane złożo kopalin. Występują tam surowce ilaste ceramiki budowlanej. Złożo jest nieeksploatowane. Nie wyznaczono w jego obrębie obszarów ani terenów górniczych.

Gleby

Na terenie planu występuje duże zróżnicowanie gleb – dominują gleby klasy II i III. W części południowej części występują gleby klas IV. W części północno-zachodniej występuje również kompleks klasy I.

Spośród kompleksów glebowych dominują pszenne bardzo dobre i dobre. W części południowej bardziej powszechnie występują kompleksy żytnie – bardzo dobre, dobre i słabe. Spośród typów gleb dominują czarne ziemie oraz gleby biellicowe. Mniejszy jest udział gleb brunatnych.

Wody podziemne i powierzchniowe

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.

Na omawianym terenie największe znaczenie mają podziemne wody czwartorzędowe. Głębokość występowania zwierciadła wód pierwszego poziomu jest na analizowanym terenie zróżnicowana. Pierwszy poziom użytkowy znajduje się na głębokości 20-30 m ppt.

Wody gruntowe występują na głębokości poniżej 3m ppt. Jedynie w rejonie rowu przepływającego centralnie przez teren opracowania zwierciadło wód może występować płycej. Wody gruntowe zasilane są poprzez infiltrację wód opadowych. To też stan ich uzależniany jest przede wszystkim od okresowego bilansu opadów, parowania oraz odpływu i zmienia się w zależności od przebiegu czynników atmosferycznych.

Omawiany obszar znajduje się w zlewni rzeki Utraty. Na terenie planu wody powierzchniowe reprezentowane są przez rowy melioracyjne, w tym Rów Duchnicki, oraz nieliczne, niewielkie zbiorniki wodne.

Klimat

Obszar 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 550 mm.

Dominują wiatry z kierunków zachodniego i północno-zachodniego. Najmniej jest wiatrów północno – wschodnich i północnych. Średnia prędkość wiatru wynosi około 30 m/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 przyleśnych czy zabudowanych.

Roślinność i świat zwierzęcy

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 piaszkowa (psammofilna). Ze względu na rolniczą organizację przestrzeni, brak jest naturalnych siedlisk roślinnych.

W obszarze opracowania roślinność jest mało zróżnicowana. Teren porośnięty roślinnością niską, pochodzenia antropogenicznego. Dominują gatunki uprawne oraz typowa roślinność towarzysząca zabudowie. Najbardziej wyróżniające się skupiska roślinne tworzą – zespół ogrodów działkowych w północno-zachodniej części obszaru oraz niewielki park podworski w części centralnej. Na obszarze nie stwierdzono występowania gatunków chronionych.

Na terenie planu występujące agrocenozy nie wyróżniają się szczególnymi cechami. Występują tu gatunki charakterystyczne dla terenów rolnych, brak jest gatunków rzadkich czy chronionych.

Walory krajobrazowe

W przypadku analizowanego terenu mamy do czynienia z mozaiką różnorodnego zainwestowania. W chwili obecnej zabudowa koncentruje się w części wschodniej, gdzie dominują obiekty usługowe, składy i magazyny. W części centralnej, przy granicy z miastem Ożarów Mazowiecki, rozwija się osiedle mieszkaniowe jednorodzinne. Na pozostałym terenie zabudowa koncentruje się głównie liniowo, wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. W części zachodniej dominuje krajobraz otwartych terenów rolnych.

3.2. Funkcjonowanie środowiska

Powietrze

W obrębie rozpatrywanego obszaru brak jest badań, które pozwoliłyby ściśle określić poziom zanieczyszczeń powietrza w stanie istniejącym. Z analizy przeprowadzonej w ramach raportu WIOŚ można wnosić, że na tym terenie ogólny stan czystości powietrza jest zadowalający, i nie dochodzi do przekraczania wartości dopuszczonych przepisami odrębnymi.

Obszar objęty opracowaniem leży poza bezpośrednim wpływem dużych zanieczyszczeń powietrza ze źródeł technologicznych. Najbliższe decydujące emitery zanieczyszczeń znajdują się w Warszawie. Na stan powietrza na analizowanym obszarze wpływa w głównej mierze sektor komunalno – bytowy oraz komunikacja. Ponieważ w okolicy analizowanego obszaru dominuje zabudowa jednorodzinna oraz usługowa, zanieczyszczenia pochodzą w głównej mierze z indywidualnych źródeł ogrzewania. Szczególnie spalanie odpadów w domowych piecach, które nie wytwarzają wystarczająco wysokiej temperatury do całkowitego spalania odpadów, emituje do atmosfery duże ilości sadzy, węglowodorów aromatycznych, merkaptanów i innych szkodliwych związków chemicznych.

Tereny położone wokół większych dróg narażone są na zanieczyszczenia powietrza pochodzenia komunikacyjnego. Zanieczyszczenia wynikają z rosnącej ilości użytkowników dróg i są dodatkowo potęgowane złym stanem technicznym pojazdów, złym stanem nawierzchni dróg, niską jakością paliwa. Wzdłuż tras komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu występują podwyższone stężenia

tlenków węgla, tlenków azotu oraz węglowodorów lotnych. Znaczące, liniowe źródło zanieczyszczeń stanowi autostrada A2.

Klimat akustyczny

Największy wpływ na klimat akustyczny terenu opracowania wywiera komunikacja samochodowa. Obszar objęty opracowaniem na fragmencie leży w zasięgu autostrady A2, która jednak na tym odcinku jest ekranowana. Stosunkowo duże natężenie ruchu występuje również na ulicach Ceramicznej i Ożarowskiej.

Północną granicę opracowania stanowi linia PKP. Dla terenu tego brak jest pomiarów akustycznych, jedna dla tego odcinka linii w granicach m.st. Warszawa pomiary wskazują, że zasięg izofony 60 dB w porze dnia przekraczać może na terenach otwartych 250 m.

Gleby

Na rozpatrywanym terenie przekształcenie gleb jest silne i wynika z prowadzonej na nich działalności rolniczej oraz rozwijających się terenów zabudowy. Wiązą się z nią zmiany struktury oraz właściwości chemicznych gleb w porównaniu do stanu naturalnego. Przekształceniu uległa wierzchnia, próchnicza warstwa gleb. Na terenach zabudowanych gleby uległy całkowitemu zniszczeniu.

Gleby na analizowanym obszarze są narażone na zanieczyszczenia pochodzące głównie ze źródeł komunikacyjnych. A w części wschodniej również zanieczyszczeń z funkcjonujących tam terenów usługowo-magazynowych.

Wody powierzchniowe i podziemne

Brak jest danych dotyczących stanu wód na analizowanym terenie. Na obszarze objętym opracowaniem zanieczyszczenia wód pochodzą z terenów rolnych i wiążą się w głównej mierze ze stosowanymi nawozami oraz wymywaniem gleb. Wpływ na stan wód wywierać może również sektor komunalno – bytowy, w szczególności ewentualne nieszczelności przydomowych zbiorników ściekowych, jednak ze względu na brak monitoringu wód na obszarze opracowania, niemożliwe jest określenie dokładnego ich stanu jakościowego. Dodatkowo wody podziemne narażone są na przenikanie zanieczyszczeń osiadających na powierzchni ziemi, tym samym narażone są na zanieczyszczenia z tych samych źródeł, co wierzchnia warstwa gleb.

Drenaż powierzchniowy przyczynił się do stopniowego obniżenia poziomu wód gruntowych w stosunku do stanu naturalnego, co doprowadziło do stopniowego przekształcenia warunków 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, ruderalna lub uprawna, brak jest większych zbiorowisk zadrzewień. Najbardziej wyróżniające się skupiska tworzy zespół ogrodów działkowych oraz niewielki park podworski. 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 rolną, a także postępującą zabudową terenów. Roślinność naturalna

została wyparta przez gatunki uprawne, przez co zmieniły się również warunki siedliskowe zwierząt. Na terenach zabudowy roślinność naturalna zastąpiona została roślinnością przydomową kształtowaną przez człowieka. Ze względu na podobny charakter okolicznych terenów, a także brak lasów czy większych terenów zadrzewień, obszar nie stanowi istotnego punktu żerowania zwierząt. Teren nie stanowi również elementu istotnego z punktu widzenia szlaków migracyjnych zwierząt.

Promieniowanie

Przez teren opracowania nie przebiegają linie elektroenergetyczne wysokich napięć.

Ryzyko poważnych awarii

Na terenie opracowania ryzyko poważnych awarii wiąże się z bezpośrednim sąsiedztwem autostrady A2 i ryzykiem wystąpienia na niej wypadku z udziałem pojazdów przewożących substancje niebezpieczne. Jednak ryzyko to nie jest większe niż na innych drogach krajowych.

3.3. Obszary chronione

Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

W granicach opracowania znajdują się drzewa – pomniki przyrody. Stanowi je aleja prowadząca do zabytkowego założenia parkowego oraz pojedyncze drzewa na terenie parku.

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 10 km 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.

W strukturze przyrodniczej obszaru objętego projektem planu nie stwierdzono obszarów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych (ECONET, NATURA 2000, CORINE Biotops, EMERALD).

Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków

W granicach planu, w jego południowej części, znajduje się pałac wraz z terenem obejmującym pozostałości dawnego parku oraz aleję, wpisane do rejestru zabytków pod nr A – 1410 oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Pałac to budynek na dominującej powierzchni parterowy, z podwyższeniem do jednego piętra w części wschodniej. Obiekt jest murowany, otynkowany, podpiwniczony. W otoczeniu dworu pozostałość parku krajobrazowego z końca XIX w. W stronę pałacu prowadzi aleja drzew pomnikowych, pojedyncze drzewa pomnikowe również na terenie parku. Założenie parkowe uległo silnym przekształceniom. Zachowała się jedynie aleja drzew oraz pojedyncze drzewa pomnikowe.

W części północnej znajduje się zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne AZP 57-65/4. Jest to pozostałość osady, miejsce poprodukcyjne i ślady osadnictwa z okresu halsztackiego, okresu lateńskiego, okresu wpływów rzymskich i średniowiecza, datowane od VI w. p.n.e. do XV w. n.e.

3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska

Plan nie leży w zasięgu obszarów Natura 2000 – najbliższy obszar Natura 2000 znajduje się w odległości około 10 km na północ 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.

Za istniejące elementy zagospodarowania, położone na obszarze objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, które wywierają najistotniejszy wpływ na stan i funkcjonowanie środowiska, uznać należy położenie obszaru pomiędzy dwoma ośrodkami miejskimi oraz bezpośrednie sąsiedztwo autostrady A2 oraz linii kolejowej.

4. Projekt planu

4.1. Główne cele planu

Przedmiotowy plan ma na celu umożliwienie realizacji w granicach opracowania zabudowy. Przeważającym kierunkiem rozwoju w części centralnej obszaru, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na znacznych obszarach uzupełniana zabudową usługową. W części zachodniej i południowej dominuje zabudowa usługowa, z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej. W części wschodniej znaczne obszary przeznacza się pod tereny rolnicze oraz zabudowę usługową.

Projekt planu ma na celu wyznaczenie terenów pod działalność różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów wynikających z różnego przeznaczenia i różnych zasad zagospodarowania, a także ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych.

Celem projektu planu jest umożliwienie harmonijnego rozwoju zabudowy przy zachowaniu możliwie dużej ilości terenów aktywnych przyrodniczo. Plan ma na celu ustalenie warunków umożliwiających jak najbardziej korzystny rozwój obszaru objętego opracowaniem, przy uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych i zasad zrównoważonego rozwoju.

4.2. Powiązanie z innymi dokumentami

Treść planu jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r., zmienionym zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 r. i uchwałą Nr XXX/281/20 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 17 września 2020 r.

Na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki, teren wskazanym do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część I i IV, wyznaczono granice poszczególnych obszarów funkcjonalnych, które uwzględnione zostały w projekcie planu.

Przez teren planu przebiega fragment inwestycji o znaczeniu regionalnym, ujętej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkwianki”.

Na terenie objętym projektem planu nie są projektowane inwestycje wynikające z Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.

4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część I i IV składa się z części tekstowej i graficznej.

Tekst planu składa się z czterech rozdziałów:

Rozdział 1 – Zakres regulacji planu;

Rozdział 2 – Wyjaśnienie używanych pojęć;

Rozdział 3 – Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem;

Rozdział 4 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu;

Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 741). W planie określa się m.in. przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania, zasady kształtowania i parametry zabudowy, zasady ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego, obsługę komunikacyjną terenu, zasady obsługi w infrastrukturę techniczną. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań i parametrów technicznych zainwestowania poszczególnych terenów funkcjonalnych. W planie zakłada się uwzględnienie przy realizacji poszczególnych inwestycji zapisów przepisów odrębnych.

Integralną część planu stanowi rysunek planu w skali 1:2000 – załączniki do uchwały.

4.4. Ustalenia projektu planu

W projekcie planu wyznacza się następujące formy przeznaczenia terenu:

MW	–	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MW/U	–	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
MN	–	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNi	–	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej
MN/U	–	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
U	–	tereny usług
U/MN	–	tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
R	–	tereny rolnicze
U/P	–	tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów
UKr/UO/UZ	–	teren usług kultu religijnego, oświaty i zdrowia
US	–	teren usług sportu i rekreacji
ZD	–	teren ogrodów działkowych
ZP	–	teren zieleni urządzonej
ZP/MN/U	–	teren zabytkowego parku podworskiego z dworem

ZP/MN	– teren zieleni urządzonej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
WS	– tereny wód powierzchniowych
WR	– tereny wód – rowów
WR/ZP	– tereny wód – rowów i zieleni urządzonej
E	– teren infrastruktury elektroenergetycznej
W	– tereny infrastruktury wodociągowej
K	– teren infrastruktury kanalizacyjnej
KP	– teren garaży
KDW	– tereny dróg wewnętrznych
KD-G	– tereny dróg publicznych klasy głównej
KD-Z	– tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
KD-L	– tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KD-D	– tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

W projekcie planu uwzględnia się istniejący stan zagospodarowania obszaru opracowania, a także predyspozycje poszczególnych jego części pod rozwój konkretnego rodzaju zagospodarowania. W części centralnej przewiduje się dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z towarzyszącymi usługami. W części zachodniej i południowej wyznacza się tereny z przewagą usług, z funkcją mieszkaniową jako towarzyszącą. Wschodnią część obszaru w znacznej mierze wyznacza się pod tereny rolnicze, co stanowiło będzie kontynuację obecnego użytkowania na tamtym terenie. Zachowuje się teren ogrodów działkowych w północno-zachodnim narożniku obszaru opracowania, oraz teren zabytkowego parku w części południowej. W projekcie planu uwzględnia się istniejące ciągi komunikacyjne występujące w granicach opracowania, zarówno pod względem wyznaczenia terenów korytarzy drogowych, jak również zagospodarowania terenów sąsiadujących. Wyznacza się rezerwy terenu pod drogowe inwestycje ponadlokalne, zgodnie z dokumentami nadrzędnymi.

5. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu zagospodarowania przestrzennego

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

W przypadku niewprowadzenia na analizowany obszar ustaleń planu, dalsze zainwestowanie tego terenu następowałoby na podstawie obowiązujących na tym terenie planów miejscowych. Tym samym w części centralnej następowałby rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W części południowej głównie zabudowy usługowej, zaś w części wschodniej zabudowy usługowo-produkcyjnej. Część zachodnia w dominującej mierze zachowałaby charakter rolniczy. Na terenach nowej zabudowy dochodziłoby do przekształceń typowych dla terenów nowych inwestycji w zakresie rzeźby, powierzchni biologicznie czynnych, klimatu, roślinności, krajobrazu, systemów ekologicznych, bioróżnorodności, zagrożeń odpadami czy zagrożeń hałasem. Na terenach przewidzianych do zachowania w formie obszarów rolnych nie dochodziłoby do istotnych przekształceń środowiska.

5.2. Przewidywane skutki wpływu ustaleń planu na środowisko

Projekt planu dotyczy znacznego obszaru – około 385 ha. Jest to teren zlokalizowany w strefie oddziaływania m.st. Warszawy, pomiędzy dwoma podwarszawskimi ośrodkami miejskimi, i podlega znacznej presji inwestycyjnej. Obszar objęty analizą pozbawiony jest wartościowych elementów środowiska przyrodniczego – w części zajmuje go rolnicza przestrzeń produkcyjna, częściowo jest to teren zabudowany. Istotne znaczenie dla jego funkcjonowania ma również fakt położenia pomiędzy drogami krajowymi, w tym w bezpośrednim sąsiedztwa węzła autostradowego na autostradzie A2.

Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne

Ustalenia planu wiążą się z przekształceniami powierzchni ziemi w wyniku wprowadzania nowej zabudowy. Ze względu na obecne ukształtowanie terenu, prace budowlane oraz infrastrukturalne, nie wprowadzą znaczących zmian w rzeźbie terenu. Zmiany w ukształtowaniu terenu będą niewielkie i mogą wynikać jedynie z konieczności drobnych niwelacji różnic wysokości wymaganej do działań budowlanych. Realizacja założeń planu nie będzie miała wpływu na zmiany w strukturze geologicznej rozpatrywanego terenu.

W projekcie planu uwzględnia się istnienie w granicach opracowania złoża kopalin, dla którego do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się eksploatację kopalin zgodnie z przepisami odrębnymi.

Prace budowlane będą wiązały się z niszczeniem wierzchniej warstwy ziemi. Gleby będą również ulegać przekształceniu podczas prac budowlanych, jednak zmiany w tym wypadku będą miały charakter krótkoterminowy. Na powierzchniach niezabudowanych, gleby naturalne mają szansę pozostać, lecz użytkowane pod zieleń towarzyszącą zabudowie ulegną antropogenizacji.

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.

Zgodnie z projektem planu w części wschodniej przewiduje się przekształcenie praktycznie całej obecnej przestrzeni rolniczej pod tereny zabudowy. Będzie wiązało się to z likwidacją dużych arealów gleb najwyższych klas przydatności rolniczej. Decyzja w jaki sposób mają zostać zagospodarowane wierzchnie warstwy gleby, usuwane pod inwestycje, leży poza zakresem ustaleń planu miejscowego.

W projekcie planu przewidziano zachowanie znacznych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w zachodniej części terenu objętego opracowaniem. Na terenach tych stan ilościowy i jakościowy wierzchniej warstwy gleb oraz ukształtowanie terenu nie powinny ulegać znaczącym przekształceniom. Ewentualne zmiany wynikać będą z prowadzonej działalności rolniczej i przewiduje się, że będą kontynuacją stanu istniejącego.

Wody powierzchniowe i podziemne

Wprowadzenie nowej zabudowy będzie wiązało się z utwardzaniem terenów, co spowoduje zmniejszenie ich przepuszczalności i zmniejszenie infiltracji do wód podziemnych. Nastąpi również osuszanie gruntów i zmiany w poziomie wód. Szczególnie dużych zmian w poziomie i jakości wód

podziemnych spodziewać się można podczas prac inwestycyjnych, które przeprowadzane będą na tych terenach. Jednak zmiany te powinny być krótkoterminowe i ustać po zakończeniu prac.

W projekcie planu przewiduje się odprowadzanie wód opadowych do gruntu. Jest to rozwiązanie korzystne z punktu widzenia ochrony bilansu i jakości wód podziemnych. Minimalizuje ono zmiany w bilansie zasilania wód podziemnych. W przypadku wód zanieczyszczonych konieczne będzie ich podczyszczenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

W związku z projektowaną na terenie objętym opracowaniem rozbudową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, przewiduje się poprawę jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

W zależności od rodzaju działalności, która powstanie na obszarze opracowania, możliwe jest przedostawanie się do wód zanieczyszczeń z poszczególnych działek. Zabezpieczenie przed tym zjawiskiem należeć będzie do właścicieli nieruchomości, w sposób określony przepisami odrębnymi. Wody będą również narażone na przenikanie zanieczyszczeń z dróg i parkingów, związanym z wzmożonym ruchem samochodowym.

W planie wyznacza się do zachowania i ochrony Rów Duchnicki.

Atmosfera i klimat akustyczny

Wpływ na stan sanitarny powietrza na omawianym obszarze ma głównie emisja ze źródeł komunikacyjnych, w mniejszym stopniu również zlokalizowana na terenie opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie zabudowa, w szczególności zabudowa usługowo – produkcyjna. W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nastąpi zwiększenie liczby emitorów. Projekt planu przewiduje ogrzewanie budynków za pomocą źródeł indywidualnych. Nakazuje preferencyjne wprowadzanie, dla obiektów istniejących i nowych, takich paliw jak: gaz ziemny, energia elektryczna, gaz płynny (LPG), olej opałowy lub paliwa ekologiczne w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. W przypadku zabudowy usługowo – produkcyjnej wielkość emisji zależeć będzie od rodzaju działalności, która rozwinie się na tych terenach. Zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązywać będzie zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń. Tym samym nie ma podstaw do prognozowania przekraczania dopuszczalnych standardów jakości powietrza w wyniku wprowadzenia na te tereny nowej zabudowy.

Na terenie tym dojdzie do kumulowania emisji zanieczyszczeń z sektora komunalno – bytowego, usługowo – produkcyjnego oraz ze źródeł komunikacyjnych. Tym samym na zwiększone zanieczyszczenie narażone będą w szczególności tereny położone wzdłuż istniejących korytarzy głównych dróg. Projekt planu wzdłuż głównych dróg w granicach opracowania przewiduje w głównej mierze lokalizację terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej, co ograniczać będzie ewentualną emisję zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego na tereny zabudowy mieszkaniowej.

Klimat akustyczny

Nowopowstające usługi mogą być potencjalnym źródłem wzrostu hałasu na tych terenach. W zależności od rodzaju działalności poziom hałasu będzie się różnie kształtować. Właściwie zaprojektowane i właściwie eksploatowane obiekty na terenach usługowych nie powinny powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu poza terenem własnym.

Znaczącym źródłem hałasu akustycznego są na terenie opracowania drogi wojewódzkiej i linia kolejowa. Proponowana w projekcie planu struktura funkcjonalna terenów minimalizuje narażenie na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu terenów zabudowy mieszkaniowej, poprzez ustalenie wzdłuż korytarzy dróg i kolei w przeważającej mierze terenów rozwoju funkcji usługowej i produkcyjnej. Dla terenów tych Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) nie określa dopuszczalnego poziomu hałasu. Powstająca na tych terenach zabudowa stanowiła będzie dodatkową barierę przed rozprzestrzenianiem się hałasu komunikacyjnego.

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, większe dobowe wahania temperatury powietrza, powstawanie dużych prędkości wiatru przy narożnikach budynków, silne podmuchy wiatru i unoszenie się kurzu.

Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna

Realizacja projektu planu spowoduje przekształcenie powierzchni dotychczas biologicznie czynnych. Będzie wiązało się to z bezpośrednim i pośrednim (wynikającymi ze zmian zachodzących w glebie oraz wodach podziemnych) niszczeniem dotychczasowej roślinności na tych terenach. Jednak ze względu na fakt, że jest to roślinność w dominującej mierze roślinność uprawna, nie będzie mieć to dużego znaczenia przyrodniczego. Rozwój zieleni towarzyszącej zabudowie będzie wiązał się z wprowadzaniem nowych gatunków. Można prognozować, że wraz z wprowadzeniem zabudowy, nastąpi zróżnicowanie fizjonomiczne oraz struktury pionowej roślinności (drzewa, krzewy, roślinność okrywowa).

W projekcie planu przewiduje się zachowanie i ochronę najbardziej wyróżniających się na terenie opracowania zbiorowisk roślinnych – ogrodów działkowych oraz niewielkiego parku podworskiego.

Przekształcenie dotychczasowych siedlisk, a także grodzenie terenów wynikające z wprowadzanej zabudowy, będzie przyczyniało się do zmniejszenia się liczby zwierząt występujących na tym terenie. Jednak, ponieważ występują tam niezbyt cenne agrocenozy, nie będzie miało to większego znaczenia. Ponieważ przez teren planu nie przebiega żaden istotny szlak migracyjny, projekt planu nie wpłynie znacząco na możliwości migracyjne zwierząt.

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 przyrodniczych. Ustalenia planu nie powinny mieć wpływu na różnorodność gatunkową terenów sąsiednich.

Krajobraz

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu krajobraz para naturalny przekształcony zostanie w krajobraz częściowo zurbanizowany. Na krajobraz będzie miała wpływ forma powstającej zabudowy, towarzyszącej jej zieleni, a także przebieg ciągów komunikacyjnych i towarzyszącej im zieleni izolacyjnej. Dzięki szczegółowym zapisom planu z zakresu ochrony krajobrazu nowe budynki i budowle powinny harmonijnie wpisywać się w otaczający krajobraz. Generalnie w wyniku realizacji

ustaleń planu na obszarze tym wykształci się zabudowa stanowiąca uzupełnienie istniejącego zainwestowania, która stanowiła będzie kontynuację krajobrazu terenów otaczających. W projekcie planu nie wprowadza się obiektów, dla których przewiduje się na obecnym etapie, by miały istotnie wyróżniać się z terenów okolicznych.

Zabytki i dobra materialne

Na terenie objętym projektem planu znajduje się zabytkowy pałac wraz z terenem obejmującym pozostałości dawnego parku oraz aleję, wpisane do rejestru zabytków pod nr A – 1410 oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. W projekcie planu przewiduje się zachowanie i ochronę zarówno pałacu, jak i parku. Ogranicza się zakres i skalę zabudowy możliwej do realizacji na terenie parku, dopuszczając praktycznie wyłącznie przekształcenia obiektów istniejących. Zachowuje się i wskazuje do ochrony istniejącą aleję drzew oraz drzewa pomnikowe. Powiązania krajobrazowe parku i dworu z otoczeniem są ograniczone, ze względu na zabudowę istniejącą na sąsiadujących terenach. Pałac i park najbardziej eksponowane są od strony północnej, gdzie w chwili obecnej dominuje otwarta rolnicza przestrzeń produkcyjna. W wyniku realizacji ustaleń planu teren ten będzie podlegał zabudowie, która ograniczy ekspozycję zabytku. Wokół parku wyznacza się pas terenu szerokości 15 m wolny od zabudowy. Na terenach sąsiadujących ogranicza się również wysokość zabudowy, która nie będzie mogła przekraczać 11 m.

Ustalenia planu zakładają ochronę znajdującego się w jego granicach zabytku archeologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przyrodnicze obiekty i obszary chronione

W projekcie planu uwzględnia się znajdujące się w granicach opracowania drzewa – pomniki przyrody, ustanawiając ich zachowanie i ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Warunki życia ludności

Zapisy projektu planu zakładają ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni. Uchwalenie planu uniemożliwi niekontrolowany rozwój zabudowy tych terenów i związane z tym uciążliwości. Umożliwi zapewnianie sprawnej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej tych terenów. Poprzez szczegółowe ustalenia dotyczące powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej i rozwoju sieci infrastruktury uniknie się przeciążenia ciągów komunikacyjnych i zabudowy obszarów o nierozwiązanych problemach z zakresu infrastruktury technicznej.

W projekcie planu uwzględnia się przebieg przez teren opracowania inwestycji komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym, poprzez wytyczne fragmentów nowych korytarzy dróg zbiorczych i głównych. Przyczyni się to do poprawy funkcjonowania systemu komunikacyjnego nie tylko w skali gminy, ale również całego zachodniego pasma aglomeracji warszawskiej.

Proponowana w projekcie planu struktura funkcjonalna oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych rodzajów terenu zmniejszają istniejące na obszarze opracowania uciążliwości oddziałujące na tereny zabudowy mieszkaniowej, w szczególności wynikające z przebiegu korytarzy

dróg i kolei. Szczegółowe omówienie wpływu realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska i wiążące się z nimi warunki życia ludności omówione zostały we wcześniejszych punktach niniejszej prognozy.

Zapisy planu zapewniają ochronę ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska. Ustalenia z zakresu kształtowania terenów publicznych umożliwią jak najlepszą organizację tych obszarów, co wpłynie pozytywnie na możliwość ich wykorzystania przez ludność. Realizacja zapisów z zakresu ochrony krajobrazu pozytywnie wpłynie na walory estetyczne terenu, co również przyczynie się do poprawy warunków życia ludności.

Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie

Realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się ze zwiększeniem zagrożenia wynikającego z promieniowania czy ryzyka poważnych awarii.

Tereny sąsiednie

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko terenów sąsiednich. Większość oddziaływań ustaleń planu powinno ograniczyć się do terenu objętego opracowaniem. Na terenach położonych bezpośrednio przy granicy opracowania możliwe będzie oddziaływanie na środowisko terenów sąsiednich takie samo, jakie przewidywane jest na terenach objętych opracowaniem, jednak będzie miało ono niewielki zasięg i jego znaczenie będzie niewielkie.

5.3. Podsumowanie prognozowanego wpływu na środowisko

Ustalenia projektu planu wiążą się z przekształceniem znacznych terenów dotychczas niezainwestowanych pod zabudowę – w dominującej mierze zabudowę mieszkaniową, usługi, działalność gospodarczą (tereny usługowo-produkcyjne i magazynowe). Prowadziło to będzie do przekształceń w środowisku typowych dla terenów nowych inwestycji w zakresie rzeźby, powierzchni biologicznie czynnych, klimatu, roślinności, krajobrazu, systemów ekologicznych, bioróżnorodności, zagrożeń odpadami czy zagrożeń hałasem. Projekt planu zawiera szereg ustaleń, mających na celu zminimalizowanie negatywnego wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko.

Biorąc pod uwagę obszar opracowania oraz przewidywany rodzaj zainwestowania, przekształcenia tego terenu będą znaczące. Podkreślić jednak należy, iż jest to teren predysponowany pod rozwój zabudowy. Wynika to w dominującej mierze z jego położenia – bezpośrednio przy węźle autostradowym, pomiędzy drogami krajowymi i linią kolejową, między dwoma podwarszawskimi ośrodkami miejskimi, w niewielkim oddaleniu od m.st. Warszawy. Dodatkowo teren ten pozbawiony jest cennych przyrodniczo obszarów, a jego funkcjonowanie przyrodnicze jest już w chwili obecnej istotnie przekształcone w porównaniu do stanu istniejącego. Za najistotniejszą konsekwencję przyrodniczą realizacji ustaleń planu uznać należy likwidację znacznych obszarów gleb o najwyższych klasach przydatności rolniczej.

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

W strukturze przyrodniczej obszaru objętego projektem planu nie stwierdzono obszarów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych

(ECONET, NATURA 2000, CORINE Biotops, EMERALD). Plan nie narusza zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

5.5. Oddziaływanie transgraniczne

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

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

W projekcie planu zawarto szereg ustaleń, które w miarę możliwości rozwiązują zdiagnozowane istniejące i prognozowane problemy środowiska. Zostały one opisane we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania.

Biorąc pod uwagę charakter dokumentu, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim zaś jego dopuszczalną szczegółowość, ocenia się, że zawarte w projekcie planu ustalenia w dostatecznym stopniu rozwiązują zdiagnozowane problemy środowiska. Należy pamiętać, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań technicznych dotyczących ustaleń zawartych w planie, które w zasadniczym stopniu decydować będą o wpływie realizacji ustaleń projektu planu na środowisko. Szczegółowy wpływ poszczególnych inwestycji na środowisko, oraz wskazanie rozwiązań technicznych mających na celu minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko i warunki życia ludności określone powinno zostać indywidualnie w odniesieniu do każdej planowanej inwestycji.

Najistotniejszym wpływem realizacji ustaleń planu na środowisko będzie likwidacja znacznych powierzchni gleb o najwyższej przydatności rolniczej. W przypadku przyjętej przez sporządzającego projekt planu decyzji o przeznaczeniu tych terenów pod zabudowę, możliwości ograniczenia jej konsekwencji w planie miejscowym są ograniczone, jako iż procedura gospodarowania wierzchnimi warstwami gleb podlega przepisom odrębnym.

5.7. Możliwe rozwiązania alternatywne

Z przedstawionych powyżej analiz wynika, że ewentualny negatywny wpływ ustaleń planu na środowisko wynikał będzie głównie z wprowadzanie na tereny dotychczas niezainwestowane zabudowy, co wiąże się z zmniejszaniem zdolności retencyjnej gruntów oraz zmianami w układzie wód podziemnych. W chwili obecnej nie są znane technologie, które umożliwiłyby niwelowanie niekorzystnych zmian w środowisku wynikających z powyższych przekształceń. Zastosowane na poszczególnych terenach technologie i ich wpływ na środowisko, zelżeć będzie od użytkowników danego terenu i leżą poza zakresem oddziaływania planu. Dlatego też nie proponuje się rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Jak stwierdzono po przeprowadzonych analizach, najistotniejszą konsekwencją przyrodniczą w przypadku analizowanego projektu planu będzie likwidacja znacznych areałów gleb o najwyższej przydatności rolniczej. Rozwiązaniem alternatywnym było by pozostawienie tych obszarów w formie użytków rolnych, bez prawa zabudowy. Rozwiązanie takie jest jednak sprzeczne z polityką Gminy przyjętą dla tego terenu, a także z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy oraz uzyskanymi decyzjami na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Na terenie objętym projektem zmiany planu nie występują obszary Natura 2000. Nie zidentyfikowano również terenów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych oraz obszarów szczególnie istotnych z punktu widzenia powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami Natura 2000. Nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000 w związku z realizacją ustaleń planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność przedstawiania rozwiązań alternatywnych w związku z obszarami Natura 2000.

5.8. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

Ponieważ z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) wynika obowiązek wykonywania przez organ wykonawczy gminy oceny aktualności studium i planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się, aby analizę skutków realizacji postanowień planu wykonać w ramach oceny tej oceny. Ocenę aktualności studium i planów sporządza się co najmniej raz w czasie kadencji rady. Z tą samą częstotliwością wykonywana byłaby analiza skutków realizacji postanowień planu.

6. Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew – część I i IV sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXI/208/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. z późn. zm.

Omawiany teren położony jest w południowej części gminy Ożarów Mazowiecki i obejmuje obręb Duchnice i fragment obrębu Ołtarzew. Od północy graniczy z miastem Ożarów Mazowiecki, zaś od południa z miastem Pruszków. Obszar opracowania leży pomiędzy autostradą A2, a drogą krajową nr 92. Wzdłuż zachodniej granicy opracowania biegnie ul. Ceramiczna – droga wojewódzka klasy głównej, zapewniająca połączenie z autostradą A2 poprzez węzeł „Pruszków”, bezpośrednio przy południowo-zachodnim krańcu terenu opracowania. Przez teren opracowania, w kierunku północ-południe, przebiega droga wojewódzka – ul. Ożarowska. Północną granicę obszaru opracowania stanowi linia kolejowa E-20 Warszawa-Poznań-Kunowice. Bezpośrednio przy granicach opracowania znajduje się stacja kolejowa Ożarów Mazowiecki.

Zagospodarowanie obszaru opracowania jest urozmaicone. Znajduje się tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz pojedyncze obiekty zabudowy wielorodzinnej. W obszarze opracowania znajdują się również obszary aktywności gospodarczej, które szczególnie w części wschodniej występują w formie zabudowy usługowo - produkcyjno - magazynowej. Tereny niezabudowane zajmują przestrzeń produkcyjną, wykorzystywaną głównie w formie gruntów ornych.

Zagospodarowanie analizowanego terenu warunkowane jest licznymi czynnikami, spośród których do najważniejszych zaliczyć należy położenie w niewielkiej odległości od m.st. Warszawy, pomiędzy dwoma podwarszawskimi ośrodkami miejskimi, przy głównych ciągach komunikacyjnych. Sprawia to, iż teren ten jest atrakcyjny inwestycyjnie. Rozległe obszary w granicach opracowania zajmują

tereny użytkowane rolniczo, co wiąże się z występującymi w tamtym rejonie glebami najlepszych klas przydatności rolniczej.

Ogólnie rejon opracowania stanowi obszar dynamicznego rozwoju i zmian w zainwestowaniu. Wpływ wywiera na to w głównej mierze bezpośrednio sąsiedztwo m. st. Warszawa oraz położenie przy licznych ciągach komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i regionalnym.

W przypadku niewprowadzenia na analizowany obszar ustaleń planu, dalsze zainwestowanie tego terenu następowałoby na podstawie obowiązujących na tym terenie planów miejscowych. Tym samym w części centralnej następowałby rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W części południowej głównie zabudowy usługowej, zaś w części wschodniej zabudowy usługowo-produkcyjnej. Część zachodnia w dominującej mierze zachowałaby charakter rolniczy.

Ustalenia projektu planu wiążą się z przekształceniem znacznych terenów dotychczas niezainwestowanych pod zabudowę – w dominującej mierze zabudowę mieszkaniową, usługi, działalność gospodarczą (tereny usługowo-produkcyjne i magazynowe). Prowadziło to będzie do przekształceń w środowisku typowych dla terenów nowych inwestycji w zakresie rzeźby, powierzchni biologicznie czynnych, klimatu, roślinności, krajobrazu, systemów ekologicznych, bioróżnorodności, zagrożeń odpadami czy zagrożeń hałasem. Projekt planu zawiera szereg ustaleń, mających na celu zminimalizowanie negatywnego wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko.

Biorąc pod uwagę obszar opracowania oraz przewidywany rodzaj zainwestowania, przekształcenia tego terenu będą znaczące. Podkreślić jednak należy, iż jest to teren predysponowany pod rozwój zabudowy. Wynika to w dominującej mierze z jego położenia – które zostało przedstawione powyżej. Dodatkowo teren ten pozbawiony jest cennych przyrodniczo obszarów, a jego funkcjonowanie przyrodnicze jest już w chwili obecnej istotnie przekształcone w porównaniu do stanu istniejącego. Za najistotniejszą konsekwencję przyrodniczą realizacji ustaleń planu uznać należy likwidację znacznych obszarów gleb o najwyższych klasach przydatności rolniczej.