# PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

## USTALEŃ PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI

sporządzanego na mocy uchwały Nr LXXVIII/727/24 Rady Miejskiej
w Ożarowie Mazowieckim z dnia 21 marca 2024 r.

wykonała:
mgr inż. Monika Popławska

OŻARÓW MAZOWIECKI, 2026

# Spis treści

1. INFORMACJE OGÓLNE ... 3
1.1. Przedmiot opracowania ... 3
1.2. Cel opracowania ... 3
1.3. Zakres przestrzenny prognozy ... 4
1.4. Zakres przedmiotowy prognozy ... 4
1.5. Podstawy prawne ... 4
1.6. Metodyka ... 4
1.7. Materiały wejściowe ... 5
2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA ... 6
2.1. Położenie i powiązania zewnętrzne analizowanego terenu ... 7
2.2. Infrastruktura techniczna i komunikacyjna ... 7
2.3. Użytkowanie gruntów i zagospodarowanie przestrzenne ... 8
2.4. Perspektywy rozwoju ... 9
3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU OGÓLNEGO ... 9
3.1. Położenie i powiązania przyrodnicze ... 9
3.2. System Przyrodniczy Gminy ... 10
3.3. Rzeźba terenu, budowa geologiczna i kopaliny ... 10
3.4. Gleby ... 11
3.5. Wody podziemne ... 13
3.6. Wody powierzchniowe ... 14
3.7. Klimat i powietrze ... 15
3.8. Szata roślinna i świat zwierząt ... 17
3.9. Walory krajobrazowe ... 19
4. Obszary i obiekty chronione ... 19
4.1. Na mocy przepisów z zakresu ochrony przyrody ... 19
4.2. Na mocy przepisów z zakresu ochrony zabytków ... 21
5. EKOFIZJOGRAFICZNE UWARUNKOWANIA DLA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ... 24
6. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ... 25
6.1. Istniejące problemy oraz zagrożenia ochrony środowiska ... 25
6.2. Istniejące problemy ochrony środowiska dotyczące obszarów i obiektów chronionych ... 26
7. PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY ... 27
7.1. Główne cele planu ogólnego gminy ... 27
7.2. Powiązania z innymi dokumentami ... 28
7.3. Informacje o zawartości projektu planu ogólnego ... 29
7.4. Ustalenia projektu planu ogólnego gminy ... 30
8. PRZEWIDYWANE SKUTKI WPŁYWU USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO NA ŚRODOWISKO ... 31
8.1. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu ogólnego ... 31
8.2. Prognozowane oddziaływanie na środowisko ... 32
8.3. Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko ... 38
8.4. Przewidywane oddziaływanie na tereny i obiekty przyrodnicze objęte ochroną ... 39
8.5. Przewidywane oddziaływanie na zabytki oraz obiekty posiadające wartości kulturowe ... 40
8.6. Oddziaływanie transgraniczne ... 41
8.7. Podsumowanie prognozowanego oddziaływania na środowisko ... 41

9. OCENA ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ŚRODOWISKA ORAZ PROPOZYCJE ZMIAN I ANALIZY SKUTKÓW ..... 42
9.1. Ocena rozwiązań mających na celu ograniczenie potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko ..... 42
9.2. Zgodność z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym ..... 43
9.3. Propozycje rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie planu ogólnego 43
9.4. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektu planu ogólnego ..... 45
10. STRESZCZENIE ..... 46

# 1. INFORMACJE OGÓLNE

## 1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki, sporządzanego na podstawie uchwały Nr LXXVIII/727/2024 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki.

## 1.2. Cel opracowania

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki przedstawia zakres przewidywanych zmian powstających na skutek realizacji ustaleń tego planu. Celem opracowania jest stwierdzenie czy i jakie przeobrażenia w środowisku nastąpią na skutek realizacji zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w projekcie planu ogólnego, w porównaniu do stanu istniejącego i obowiązujących dokumentów planistycznych.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego – jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Istotne jest, iż plan ogólny jest dokumentem o charakterze ogólnym, który określa strefy planistyczne oraz standardy urbanistyczne, jednak nie zawiera szczegółowych ustaleń co do sposobów zagospodarowania nieruchomości. W związku z czym zarówno jego ustalenia, jak i wynikające z nich potencjalne zmiany w środowisku, charakteryzuje stosunkowo wysoki stopień uogólnienia.

Plan ogólny określa zbiór warunków, na jakich możliwe będzie zagospodarowanie poszczególnych terenów. Nie ma jednak pewności, że cały obszar opracowania zostanie zainwestowany w pełni tak, jak ustalenia planu ogólnego na to pozwalają. Nie jest również możliwe do przewidzenia, w jakim okresie czasu następowały będą potencjalne przekształcenia. A także określenie technologii, które towarzyszyć będą nowemu zainwestowaniu. Sprawia to, iż rzeczywisty wpływ ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko zależeć będzie od szeregu złożonych czynników i jego przewidzenie na etapie projektowym jest praktycznie niemożliwe. Dlatego też na potrzeby poniższego opracowania konieczne jest przyjęcie pewnych założeń. Nie ma przesłanek do przewidywania, że teren objęty opracowaniem nie zostanie w całości zainwestowany na zgodnych z planem ogólnym warunkach. Tak więc podstawowym założeniem metodycznym jest przyjęcie, że – w zgodzie z projektowanymi ustaleniami – na całym terenie docelowo powstanie zainwestowanie w wielkości i skali maksymalnej, na jakie projekt planu ogólnego pozwala.

Celem prognozy jest określenie rodzajów i – tam gdzie to możliwe – wielkości przekształceń poszczególnych komponentów środowiska oraz uciążliwości dla środowiska życia ludzi, jakie mogą być rezultatem realizacji ustaleń projektu planu ogólnego.

Sporządzenie prognozy stanowi element procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Prognoza jest materiałem towarzyszącym projektowi planu ogólnego podczas opiniowania, uzgadniania oraz konsultacji społecznych. Prognoza nie podlega uchwaleniu przez Radę Miejską w Ożarowie Mazowieckim, nie stanowi ona aktu prawa miejscowego, nie jest również wiążąca dla organów gminy.

## 1.3. Zakres przestrzenny prognozy

Niniejsze opracowanie sporządza się na potrzeby projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki, sporządzanego na podstawie uchwały Nr LXXVIII/727/2024 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki. Plan ogólny sporządza się dla całego terenu gminy Ożarów Mazowiecki, zgodnie z jej granicami administracyjnymi.

## 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 (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.).

## 1.5. Podstawy prawne

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki, sporządzanego zgodnie z uchwałą Nr LXXVIII/727/2024 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki.

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 (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.).

## 1.6. Metodyka

Metodyka opracowania prognozy podyktowana została zakresem prognozy, 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 (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.). Zgodnie z art. 52 ust. 1 ww. ustawy, prognoza dostosowana została do zawartości i stopnia szczegółowości projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki. Projekt planu ogólnego dotyczy całego obszaru gminy, zakres przestrzenny prognozy dostosowany został do jej granic administracyjnych oraz, w razie potrzeby, ich bezpośredniego sąsiedztwa.

Tok prac nad sporządzeniem prognozy przebiegał następująco:

1. Analiza głównych procesów rozwojowych zachodzących na terenie objętym opracowaniem

Projekt planu ogólnego dotyczy terenu gminy Ożarów Mazowiecki, która ze względu na swoje położenie charakteryzuje się bardzo dynamicznymi przemianami społeczno - gospodarczymi i przestrzennymi. Na potrzeby niniejszego opracowania dokonano identyfikacji i charakterystyki wybranych uwarunkowań obszaru gminy, które uznane zostały za szczególnie istotne z punktu widzenia funkcjonowania środowiska.

2. Analiza stanu i funkcjonowania środowiska na terenie objętym opracowaniem

W analizie został uwzględniony stan środowiska na terenie opracowania, wraz ze zmianami w nim zachodzącymi. Szczególnie zwrócono uwagę na tereny objęte ochroną, a także istniejące

i prognozowane zagrożenia środowiska oraz problemy ochrony środowiska. Pozwoliło to na sprecyzowanie głównych problemów oraz tła dla oceny rozwiązań zawartych w projekcie planu ogólnego.

3. Analiza ustaleń zawartych w projekcie planu ogólnego

Analiza ustaleń zawartych w projekcie planu ogólnego oparta została na ustawowo określonym zakresie zawartości planu ogólnego i wyodrębnieniu ustaleń, których realizacja wiązała się będzie z potencjalnym oddziaływaniem na środowisko.

4. Klasyfikacja i ocena ustaleń projektu planu ogólnego

Dokonano klasyfikacji poszczególnych ustaleń projektu planu ogólnego w zakresie stopnia ich przewidywanego wpływu na środowisko. Uwzględniono przy tym zarówno istniejący stan środowiska, jak i ustalenia wynikające z dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5. Ocena zgodności celów planu ogólnego w zakresie ochrony środowiska z celami ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym i krajowym

Wymóg dokonania takiej oceny wynika z art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. d 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 (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.).

6. Określenie propozycji rozwiązań alternatywnych oraz metod analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko

Przeprowadzone analizy i ocena skutków realizacji ustaleń planu ogólnego umożliwiły określenie konieczności zastosowania rozwiązań alternatywnych oraz określenia sposobu analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko. Prognoza sporządzana była równolegle do powstającego projektu planu ogólnego, tym samym w przypadku stwierdzenia potencjalnego znaczącego oddziaływania rozpatrywanych rozwiązań na środowisko, korekty w zakresie ograniczenia ich negatywnego wpływu na środowisko wprowadzane były na bieżąco podczas prac projektowych.

## 1.7. Materiały wejściowe

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wejściowymi:

- Tekst i rysunek uzasadnienia projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki uchwalone uchwałą Nr LXXIV/683/23 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dnia 14 grudnia 2023 r.,
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące tereny gminy Ożarów Mazowiecki, wraz z prognozami oddziaływania na środowisko,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Ożarów Mazowiecki; mgr Hanna Kowińska,

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru gminy i miasta Ożarów Mazowiecki, mgr inż. Patrycja Kosyło, inż. Joanna Jamróz, Kraków 2021,
- Warunki gruntowo - wodne na terenie gminy Ożarów Mazowiecki; mgr Maciej Włodek; Ożarów Mazowiecki maj 2004,
- Program ochrony środowiska dla gminy Ożarów Mazowiecki do roku 2021 z perspektywą na lata 2022-2025, Uchwała Nr LIII/564/18 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 26 kwietnia 2018 r.,
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2025 - 2028 z perspektywą do roku 2030, Uchwała Nr XXIII/221/26 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 22 stycznia 2026 r.,
- Program opieki nad zabytkami dla gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2023 – 2026, przyjęty uchwałą nr LX/552/22 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 17 listopada 2022 r.,
- Raport o stanie gminy Ożarów Mazowiecki za 2025 rok,
- Akty prawa (ustawy i akty wykonawcze) z zakresu planowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej i innych zagadnień właściwych ze względu na problematykę opracowania,
- Serwisy informacji przestrzennej: Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Państwowego Instytutu Geologicznego,
- Rejestr i ewidencja zabytków nieruchomych dla terenu województwa mazowieckiego,
- Rejestr i ewidencja stanowisk archeologicznych dla terenu województwa mazowieckiego,
- Raporty Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie,
- Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (WOOŚ-III.411.146.2024.ET) z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki,
- Pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (SPU.5150.219.2024.AOL/WT) z dnia 6 czerwca 2024 r. w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania „Planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki”.

# 2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

Na potrzeby poniższego opracowania dokonano analizy uwarunkowań i przemian zachodzących na terenie objętym projektem planu ogólnego. Niniejszy rozdział zawiera krótką charakterystykę wybranych uwarunkowań tego 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 zewnętrzne analizowanego terenu

Gmina Ożarów Mazowiecki położona jest pod względem administracyjnym w województwie mazowieckim, powiecie warszawskim zachodnim. Jest gminą wiejsko-miejską, usytuowaną w bezpośrednim sąsiedztwie m.st. Warszawy. Poza m.st. Warszawą graniczy również z gminami Leszno, Stare Babice, Brwinów i Błonie oraz miastami Piastów i Pruszków.

Gmina i miasto zajmują łączną powierzchnię 7 123 ha, z czego miasto zajmuje 812 ha, zaś tereny wiejskie gminy 6 311 ha. Miasto zamieszkuje 16 380 osób, zaś tereny wiejskie 16 227 (stan na koniec 2025 r. wg. danych GUS).

Gmina Ożarów Mazowiecki leży w metropolii warszawskiej, której obszar charakteryzuje się dynamicznym rozwojem. Istotny wpływ na rozwój miasta i gminy wywiera bezpośrednie sąsiedztwo z m.st. Warszawa, z którym wykazuje ona silne powiązania. Gmina posiada korzystne połączenia komunikacyjne z Warszawą – zarówno drogowe jak i kolejowe. Sprawia to, że miasto i gmina Ożarów Mazowiecki stanowi atrakcyjny teren dla rozwoju zarówno funkcji mieszkaniowej, jak i usługowej, produkcyjnej i magazynowej, służącej zaspokojeniu popytu generowanego ze strony stolicy. Dodatkowo Warszawa stanowi ogromny rynek zbytu dla produktów rolnych wytwarzanych na terenie gminy.

Gmina posiada bardzo korzystne powiązania komunikacyjne w skali krajowej. Przebiega przez nią linia kolejowa E-20 relacji Warszawa – Poznań – Kunowice oraz drogi krajowe: autostrada A2, drogi ekspresowe S2 i S8 oraz droga nr 92.

## 2.2. Infrastruktura techniczna i komunikacyjna

Zainwestowane tereny gminy objęte są gminnym systemem zaopatrzenia w wodę. Teren miasta oraz część terenów wiejskich gminy objęta jest również obsługą sieci kanalizacyjnej. Jednak sieć kanalizacji sanitarnej jest mniej rozwinięta, niż sieć wodociągowa i w szczególności nie obsługuje terenów o rozproszonej zabudowie. Gmina jest częściowo objęta systemem zaopatrzenia w gaz.

Przez gminę przebiegają sieci infrastruktury o charakterze tranzytowym. Są to gazociągi wysokiego ciśnienia Ø 400 mm Mory - Łódź, Ø 300 mm Mory - Świerk, Ø 500 mm Mory - Huta Warszawa. Oraz linie elektroenergetyczne najwyższych i wysokich napięć – 400 kV, 220 kV i 110 kV. W miejscowości Pogroszew zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 400/220/110 kV „Ołtarzew", która stanowi jeden z głównych punktów powiązania sieci warszawskiego węzła elektroenergetycznego z systemem krajowym.

Podstawowy szkielet infrastruktury komunikacyjnej w gminie tworzy sieć dróg krajowych (nr A2, S2, S8 i 92) oraz wojewódzkich (nr 700, 701, 718 i 888), którymi realizowane są główne powiązania zewnętrzne gminy. Uzupełnia je sieć dróg powiatowych i gminnych. Na sieć drogową w gminie składa się łącznie ponad 220 km dróg, z czego ponad 155 km stanowią drogi gminne.

Na terenie gminy zlokalizowane są dwa węzły drogowe: „Mory" (łączący drogę ekspresową S8 z drogą krajową nr 92) oraz „Konotopa" (łączący autostradę A2 oraz drogi ekspresowe S2 i S8). A w niewielkim oddaleniu od granic gminy znajduje się również węzeł „Pruszków" (łączący autostradę A2 z drogą wojewódzką nr 718).

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa E-20. W granicach gminy znajdują się w jej ciągu przystanki pasażerskie w Ożarowie Mazowieckim i Płochocinie - zatrzymują się na nich pociągi podmiejskie.

## 2.3. Użytkowanie gruntów i zagospodarowanie przestrzenne

Pomimo iż gmina Ożarów Mazowiecki leży w metropolii warszawskiej, która charakteryzuje się dynamicznym rozwojem i w której realizowane są liczne inwestycje, w strukturze użytkowania gruntów przeważają grunty rolne. Ich udział jest zdecydowanie większy na terenach wiejskich gminy, jednak również na terenie miasta jest znaczący.

Zarówno miasto jak i gmina charakteryzują się stosunkowo zróżnicowanym zagospodarowaniem. Trudno wyodrębnić wyraźny, jednoznaczny podział na strefy funkcjonalne. Jednak generalizując rozmieszczenie poszczególnych rodzajów zagospodarowania na obszarze gminy, można podzielić jej teren na cztery główne pasma funkcjonalne:

- pasmo północne – z wyraźną dominacją rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Jest to obszar występowania gleb o najwyższej przydatności rolniczej. Obszar o niezbyt rozbudowanej sieci infrastruktury drogowej i technicznej. Przez jego teren przebiega kilka elektroenergetycznych linii przesyłowych najwyższych napięć. Poziom zainwestowania jest niezbyt wysoki. Dominuje zabudowa mieszkaniowa, która pierwotnie rozwijała się głównie w formie zabudowy zagrodowej. Zabudowa w dominującej mierze koncentruje się wzdłuż dróg, kształtując pasowy układ przestrzenny. W części miejscowości wykształciły się bardziej zwarte układy osiedlowe.

- pasmo środkowe – o najbardziej intensywnym stopniu rozwoju. Jego oś stanowi droga krajowa nr 92, wzdłuż której przez lata rozwijała się zabudowa o bardzo zróżnicowanej strukturze przestrzennej i funkcjonalnej. Ośrodkiem koncentracji zabudowy jest miasto Ożarów Mazowiecki, które tworzy stosunkowo zwartą tkankę zabudowy, z rozwiniętą siecią dróg i infrastruktury technicznej. Dominuje w nim zabudowa mieszkaniowa, jednak stanowi również miejsce koncentracji usług służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, w tym usług publicznych szczebla gminnego i powiatowego. Poza terenem miasta pasmo to również charakteryzuje się bardzo zróżnicowanym zainwestowaniem – występują tu zarówno liczne tereny mieszkaniowe, jak i towarzyszące im usługi, a także tereny usług, produkcji, składów i magazynów. Poza miastem największym ośrodkiem koncentracji zabudowy jest rejon Wolica – Józefów – Płochocin – Święcice.

- pasmo południowo-wschodnie – obecnie jego rozwój determinują przebiegające w tej części gminy drogi najwyższych klas: autostrada A2 oraz drogi ekspresowe S2 i S8. Na terenie gminy i w jej sąsiedztwie znajdują się węzły drogowe, które zapewniają możliwość łatwego włączenia się do ruchu dróg najwyższych klas, a tym samym bardzo korzystne powiązania komunikacyjne w skali kraju oraz z m.st. Warszawa. Sprawia to, iż w tej części gminy dominuje rozwój zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów.

- pasmo południowo-zachodnie – związane jest z występującymi w tej części gminy terenami cennymi przyrodniczo oraz obszarami bezpośredniego zagrożenia powodzią. Przebiega tamtędy ciąg przyrodniczy związany z doliną rzeki Utraty, objęty ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Znajduje się tam również rezerwat przyrody „Wolica”.

Ta część gminy jest praktycznie niezainwestowana. Występują tam głównie tereny rolne, z dość znacznym udziałem użytków zielonych.

## 2.4. Perspektywy rozwoju

Kierunki rozwoju gminy wyznacza dotychczas obowiązujące studium oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Gmina posiada bardzo wysoki stopień pokrycia planami miejscowymi, którymi objęte jest aż ok. 98% jej powierzchni. Tym samym dalszy rozwój gminy powinien następować zgodnie z kierunkami określonymi w planach miejscowych.

Zgodnie z przeznaczeniem określonym w planach miejscowych, ponad połowa obszaru gminy przewidziana jest do zachowania w formie terenów rolnych. Spośród terenów zabudowy, największą powierzchnię wyznaczono pod zabudowę mieszkaniową (w dominującej mierze jednorodzinną), która zajmuje nieco ponad 20% terenów objętych planami. Obszary pod jej rozwój wyznaczono w dominującej mierze jako uzupełnienie i kontynuację istniejących terenów zabudowy. W związku z czym jej największą koncentrację przewidziano w mieście Ożarów Mazowiecki oraz w poszczególnych miejscowościach, a także liniowo wzdłuż dróg. Znaczne tereny wyznaczono również pod rozwój aktywności gospodarczej, tj. terenów usług, produkcji, składów i magazynów. Ich koncentrację przewidziano wzdłuż autostrady A2, dróg ekspresowych S2 i S8 oraz drogi krajowej nr 92. Pozostałe tereny wyznaczone w planach zajmuje głównie komunikacja drogowa i infrastruktura techniczna.

Tym samym w planach miejscowych uwzględniono obecne zainwestowanie terenu gminy oraz kierunki, w których następował jej rozwój w ostatnich latach. Ustalenia planów generalnie odzwierciedlają cztery opisane wyżej główne pasma funkcjonalne gminy, uszczegóławiając odpowiednio ustalenia dotyczące kierunków ich rozwoju.

# 3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU OGÓLNEGO

## 3.1. Położenie i powiązania przyrodnicze

Rozpatrując uwarunkowania regionalne, obszar gminy Ożarów Mazowiecki charakteryzuje się relatywnie niską barierą i potencjałem środowiskowym, plasując się wśród terenów o skromniejszych zasobach przyrodniczych w skali województwa mazowieckiego. Gmina w ograniczonym zakresie partycypuje w strukturze wielkoobszarowych form ochrony przyrody, przez co nie wykazuje silnych powiązań ekologicznych z terenami sąsiednimi. Obszar ten znajduje się również poza zasadniczym szkieletem przyrodniczym metropolii warszawskiej. Warto wskazać, że najbliższa struktura o znaczeniu krajowym pełniącą funkcję korytarza ekologicznego – Puszcza Kampinoska – jest oddalona o około 2,5 km w kierunku północnym od granic administracyjnych gminy.

W kontekście ponadlokalnych powiązań przyrodniczych, kluczową rolę na terenie gminy odgrywa jej południowo-zachodni sektor, wyznaczony przez bieg rzeki Utraty. Dolina tej rzeki stanowi element Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK). Formacja ta ma na celu przede wszystkim zabezpieczenie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów wodnych,

łąkowych oraz leśnych w sercu Mazowsza. W strukturze WOChK na obszarze gminy funkcjonuje także rezerwat przyrody „Wolica".

Z kolei lokalna sieć powiązań ekologicznych opiera się przede wszystkim na osi Kanału Ożarowskiego, który przebiega od miejscowości Macierzysz do Kopytowa (zlokalizowanego już w gminie Błonie). Istotne uzupełnienie tego układu stanowią Rów Duchnicki i Kanał Konotopa, a także mniejsze cieki wodne oraz rowy melioracyjne o lokalnym zasięgu.

## 3.2. System Przyrodniczy Gminy

Głównym zadaniem Systemu Przyrodniczego Gminy jest zintegrowanie oraz zabezpieczenie najistotniejszych komponentów środowiska naturalnego na tym obszarze. Odpowiednia spójność i ciągłość tego systemu warunkuje stabilny rozwój lokalnych ekosystemów, ułatwia migrację flory i fauny oraz wspiera procesy wymiany puli genetycznej między populacjami.

W oparciu o ustalenia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Ożarów Mazowiecki, w strukturze wspomnianego systemu wyróżniono następujące elementy składowe:

- węzły ekologiczne: reprezentowane przez rezerwat przyrody „Wolica" (wraz z sąsiadującymi z nim terenami łąkowymi oraz akwenami) oraz zwarty kompleks łąk zlokalizowany w dolinie rzeki Utraty.
- obszary łącznikowe: stanowiące osie migracji, do których zaliczono doliny cieków powierzchniowych – rzeki Utraty oraz Kanału Ożarowskiego.
- sięgacze ekologiczne: identyfikowane jako sieć mniejszych cieków i rowów odwadniających, przebiegających głównie przez przestrzenie wykorzystywane rolniczo.
- struktury wspomagające: obejmujące zróżnicowane układy zieleni, takie jak zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, historyczne i współczesne założenia parkowe, rodzinne ogrody działkowe, a także naturalne enklawy w postaci lokalnych obniżeń terenu z wodą stojącą, podmokłości, łąk oraz pastwisk.

## 3.3. Rzeźba terenu, budowa geologiczna i kopaliny

W strukturze regionalizacji fizycznogeograficznej Polski według J. Kondrackiego, obszar gminy Ożarów Mazowiecki zlokalizowany jest w granicach makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej, stanowiącej część podprowincji Nizin Środkowopolskich. Pod względem mezoregionalnym gmina charakteryzuje się układem dwudzielnym: jej zachodnie sektory przynależą do Równiny Łowicko-Błońskiej, z kolei część wschodnia wpisuje się w zasięg Równiny Warszawskiej.

Część gminy leżąca na Równinie Łowicko-Błońskiej wznosi się średnio na wysokość od 88 do 94 m n.p.m. Krajobraz tego obszaru urozmaicają formy eoliczne w postaci wzgórz wydmowych oraz piaszczystych wałów o orientacji zbliżonej do równoleżnikowej. Dodatkowo rzeźbę urozmaicają rozproszone, niewielkie zagłębienia bezodpływowe o zróżnicowanej genezie.

Sąsiednia Równina Warszawska swoje kulminacje topograficzne (przekraczające 110 m n.p.m.) osiąga w granicach Warszawy, skąd powierzchnia terenu wykazuje tendencję spadkową zarówno w kierunku zachodnim (ku obniżeniu dolinnemu Utraty), jak i północnym (w stronę stopni tarasowych

doliny Wisły). W obrębie tego mezoregionu również wykształciły się formy wydmowe, których wysokość względna w strefie tarasów wiślanych dochodzi do około 20 metrów.

W ujęciu geomorfologicznym opisywany fragment wspomnianych jednostek nizinnych tworzą przede wszystkim trzy formy: zdenudowana wysoczyzna polodowcowa, taras akumulacyjno-erozyjny warszawsko-błoński (identyfikowany w literaturze także jako równina akumulacji zastoiskowej) oraz współczesna dolina rzeki Utraty. Współczesna rzeźba powierzchniowa jest efektem m.in. procesów egzogenicznych związanych z działalnością erozyjną i akumulacyjną lądolodów oraz odpływem wód fluwioglacjalnych, a także sedymentacją w zbiornikach zastoiskowych. W późniejszych etapach morfogenezy kluczową rolę odegrały procesy denudacyjne, fluwialne (erozja i akumulacja rzeczna) oraz rzeźbotwórcza działalność wiatru (procesy eoliczne).

Pod względem strukturalno-tektonicznym gmina Ożarów Mazowiecki jest posadowiona w centralnej, osiowej strefie niecki warszawskiej, będącej elementem większej jednostki – niecki brzeżnej. Mezozoiczne podłoże tej struktury przykrywają utwory paleogeńsko-neogeńskie, reprezentowane przez osady paleocenu, oligocenu, miocenu oraz pliocenu. W profilu litologicznym oligocenu dominują piaski glaukonitowe, którym towarzyszą mułki, pyły oraz iły. Piętro miocenu budują piaszczysto-mułkowe serie z wkładkami iłów oraz przewarstwieniami węgla brunatnego. Najwyższą pozycję stratygraficzną w tej sekwencji zajmują plioceńskie osady iłowe, mułkowe i piaszczyste.

Na obszarze administracyjnym gminy udokumentowano jedno złoże kopalin o charakterze pokładowym – złoże „Domaniew". Reprezentuje ono zasoby surowców ilastych (glin) przeznaczonych dla ceramiki budowlanej i zaliczane jest do kategorii kopalin pospolitych. Surowcem głównym (podtypem) są tutaj iły, których eksploatacja możliwa jest metodą odkrywkową. W granicach objętych niniejszym opracowaniem powierzchnia tego wstępnie rozpoznanego złoża wynosi w przybliżeniu 38,4 ha.

## 3.4. Gleby

Zasoby glebowe gminy Ożarów Mazowiecki wyróżniają się wyjątkowo wysokim potencjałem produkcyjnym, plasując ten obszar w czołówce najbardziej urodzajnych rejonów województwa mazowieckiego. Tutejszy profil glebowy wykształcił się głównie na bazie piaszczystych utworów pyłowych zwykłych. Pod względem właściwości fizykochemicznych i struktury wykazują one duże podobieństwo do wysokowartościowych gleb lessowych, a ich miąższość (grubość warstwy) oscyluje w granicach 1 metra.

W strukturze typologicznej omawianego obszaru dominują następujące grupy:

- czarne ziemie zdegradowane oraz szare ziemie: stanowiące największy udział, wynoszący 39,4% ogólnej powierzchni gleb;
- gleby płowe i bielicowe: 29,4% pokrywy glebowej;
- gleby brunatne (w wariantach wyługowanym i kwaśnym): obejmujące 19,6% terenu.

W strefie południowej, determinowanej przez procesy aluwialne i hydrogeniczne w dolinie rzeki Utraty, wykształciły się osady charakterystyczne dla den dolinnych: mady, gleby torfowe,

mułowe, a także utwory murszowate i murszowo-mineralne. W rozproszeniu na obszarze całej gminy identyfikuje się ponadto niewielkie enklawy czarnych ziem właściwych.

Pod kątem klasyfikacji przydatności rolniczej, dominującym elementem jest kompleks pszenny dobry, który pokrywa około 46,3% powierzchni gminy. Istotny z punktu widzenia gospodarki rolnej jest również wysoki, wynoszący aż 11,2%, udział gleb najwyższej kategorii – kompleksu pszennego bardzo dobrego. Z kolei w zachodniej części gminy zaznaczają się wyraźne areały kompleksów żytnich: bardzo dobrego (12,6%) oraz dobrego (7,6%). Sektor południowo-zachodni, powiązany z ekosystemem doliny Utraty, zajmują siedliska trwałych użytków zielonych, sklasyfikowane przeważnie jako średnie.

O unikalnej wartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy świadczy struktura klas bonitacyjnych. Gleby zaliczane do najwyższych klas bonitacyjnych (od I do IIIb) skupiają aż około 76% łącznej powierzchni tutejszych użytków rolnych. Uzupełnieniem tego układu są grunty klasy IV, stanowiące około 18% areału. W efekcie blisko 97% wszystkich użytków rolnych na terenie gminy Ożarów Mazowiecki reprezentuje gleby o wysokich i bardzo wysokich walorach produkcyjnych, co implikuje konieczność ich szczególnej ochrony w strukturze planu ogólnego.

Gospodarcza i osadnicza aktywność człowieka stanowi główny czynnik modyfikujący strukturę, właściwości oraz funkcjonowanie pokrywy glebowej. W granicach administracyjnych gminy Ożarów Mazowiecki identyfikuje się dwa dominujące kierunki transformacji pedosfery (pokrywy glebowej): zmiany generowane przez gospodarkę rolną oraz procesy wynikające z postępującej urbanizacji.

Presja rolnicza (mechaniczna i chemiczna): wpływ rolnictwa manifestuje się przede wszystkim w sferze jakościowej, prowadząc do głębokich modyfikacji fizykochemicznych warstw powierzchniowych w stosunku do ich stanu pierwotnego. Poziom próchniczny (wierzchni) pod wpływem zabiegów agrotechnicznych zostaje całkowicie zrestrukturyzowany. Zjawisko to jest konsekwencją:

- intesywnych zabiegów mechanicznych (orki, uprawy roli), które na odsłoniętych konturach gruntów ornych potęgują naturalne procesy erozji wietrznej (eolicznej),
- presji chemicznej, związanej ze stosowaniem środków ochrony roślin (pestycydów) oraz preparatów do konserwacji płodów rolnych,
- nie zbilansowanego nawożenia mineralnego (sztucznego), które przy braku odpowiedniej kultury rolnej może inicjować degradację struktury gruzełkowatej gleby, prowadząc do jej ubożenia, wtórnej erozji, a w skrajnych przypadkach – przejawów lokalnego pustynnienia biocenoz glebowych.

Presja urbanizacyjna i infrastrukturalna: rozwój struktur osadniczych, nowej zabudowy oraz powierzchni nieprzepuszczalnych skutkuje bezpowrotną mechaniczną destrukcją profilu glebowego. Zabetonowanie lub zaasfaltowanie gruntu trwale eliminuje jego funkcje ekosystemowe, w tym przede wszystkim kluczową w obliczu zmian klimatycznych zdolność do naturalnej retencji wód opadowych.

Na obszarach, gdzie w sąsiedztwie nowej zabudowy zachowano formy zieleni urządzonej lub towarzyszącej, gleby wprawdzie nie ulegają całkowitej eliminacji, lecz podlegają silnej antropogenizacji (wymieszaniu warstw, zagęszczeniu, zmianie odczynu). Dodatkowo, w pasach drogowych wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych, węzłów transportowych oraz w rejonie

parkingów, pedosfera jest permanentnie narażona na imisję zanieczyszczeń komunikacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem toksycznych substancji ropopochodnych i metali ciężkich.

## 3.5. Wody podziemne

W strukturze geologicznej gminy Ożarów Mazowiecki wykształciły się dwa zasadnicze poziomy wodonośne: czwartorzędowy oraz neogeńsko-paleogeński (trzeciorzędowy).

Czwartorzędowy poziom wodonośny funkcjonuje w powiązaniu z utworami wysoczyzny polodowcowej. Wschodnia część obszaru gminy charakteryzuje się występowaniem głównego poziomu użytkowego na głębokościach od kilku do w przybliżeniu 15 metrów. Wody te cechują się zwierciadłem swobodnym bądź znajdują się pod niewielkim ciśnieniem piezometrycznym, a potencjalna wydajność otworów studziennych kształtuje się w granicach 50–70 $m^3$/h. Z kolei w części zachodniej gminy identyfikuje się dwudzielność czwartorzędowego poziomu użytkowego:

- poziom głębszy, zalegający w seriach piaszczysto-żwirowych pochodzenia rzecznego, datowanych na preglacjał oraz interglacjał kromerski, a także w osadach fluwioglacjalnych zlodowacenia południowopolskiego,
- poziom płytszy, powiązany z osadami rzecznymi interglacjału wielkiego oraz warstwami wodnolodowcowymi zlodowacenia środkowopolskiego.

W obrębie kompleksu neogeńsko-paleogeńskiego wydzielone zostały dwa poziomy:

- poziom mioceński: odizolowany od wyższych warstw grubym kompleksem iłów plioceńskich (o miąższości dochodzącej do 160 m). Miąższość samych utworów wodonośnych miocenu wynosi przeważnie od kilku do kilkunastu metrów (maksymalnie do 40 m). Ze względu na swoje parametry wody te nie posiadają znaczenia gospodarczego (użytkowego),
- poziom oligoceński: charakteryzuje się zmienną miąższością w przedziale 15–40 m, przy potencjalnej wydajności studni rzędu 30–70 $m^3$/h. Warstwa ta zalega głęboko – poniżej 150 metrów, a jej zwierciadło piezometryczne ustala się na rzędnej 85 m n.p.m. Parametry jakościowe wód oligoceńskich określane są jako przeciętne, na co wpływ ma przede wszystkim naturalnie podwyższona koncentracja manganu i żelaza.

Gmina Ożarów Mazowiecki znajduje się w zasięgu przestrzennym dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP):

- GZWP nr 215 („Subniecka warszawska”): zbiornik o charakterze porowym, zlokalizowany w strukturach paleogeńsko-neogeńskich. Główny poziom wodonośny tworzą tu utwory neogeńskie (trzeciorzędowe) oraz czwartorzędowe,
- GZWP nr 2151 („Subniecka warszawska – część centralna”): zbiornik porowy, stanowiący wyodrębnioną strukturalnie, centralną część klastra nr 215. Warstwy wodonośne wykształciły się w tym przypadku w osadach czwartorzędowych, a średnia głębokość otworów eksploatacyjnych wynosi ok. 100 m. Zbiornik ten nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej, co wynika z obecności naturalnych barier geologicznych (nadkładu), skutecznie zabezpieczających go przed penetracją zanieczyszczeń powierzchniowych.

Pierwszy horyzont wód gruntowych, przy stanach wysokich, notowany jest zazwyczaj na głębokościach od 0,5 do 4,0 m pod poziomem terenu, wykazując średnioroczną amplitudę wahań na poziomie ok. 1,5 m. Zasilanie tego poziomu odbywa się głównie drogą infiltracji opadów atmosferycznych. Proces ten jest jednak istotnie modyfikowany przez budowę litologiczną powierzchniowych warstw gruntu – powszechne występowanie utworów słabo przepuszczalnych oraz nieprzepuszczalnych ogranicza i opóźnia wsiąkanie wód w głąb profilu.

Zróżnicowanie głębokości zalegania wód gruntowych wykazuje wyraźną strefowość:

- strefa zachodnia: obejmująca m.in. rejony miejscowości Myszczyn, Pilaszków, Orły, Święcice, Płochocin, Wolskie oraz Józefów, odznacza się najgłębszym zaleganiem wód podziemnych. Korzystniejszymi parametrami infiltracyjnymi wyróżnia się pas terenu rozciągający się pomiędzy Święcicami a Gołaszewem,

- strefa wschodnia (od rejonu dawnej Fabryki Kabli): charakteryzuje się brakiem przypowierzchniowego poziomu wodonośnego. Zwierciadło wód gruntowych obniża się tutaj do poziomu 6–8 m p.p.t. Jest to bezpośrednią konsekwencją zarówno specyfiki budowy podłoża, jak i antropogenicznego leja depresyjnego, powstałego na skutek intensywnego drenażu ujęciami wód podziemnych,

- dolina rzeki Utraty: w okresach wezbrań (najczęściej w sezonie wiosennym) dochodzi tu do powstawania rozległych podmokłości, w których woda występuje bezpośrednio na powierzchni gruntu lub tuż pod nią (do 0,5 m p.p.t.). W tych okresach, nad strukturami nieprzepuszczalnymi, w przypowierzchniowej strefie do 1 m mogą formować się również okresowe poziomy wód zawieszonych.

Głównymi parametrami decydującymi o podatności wód podziemnych na migrację zanieczyszczeń powierzchniowych są: charakterystyka naturalnych barier izolacyjnych, ich miąższość, a także stopień agresywności i rodzaj zidentyfikowanych ognisk antropopresji. Na większości obszaru gminy Ożarów Mazowiecki warunki hydrogeologiczne są niekorzystne – powszechny jest brak ciągłych struktur słabo przepuszczalnych w nadkładzie przy jednoczesnej niewielkiej miąższości strefy aeracji (napowietrzenia). W konsekwencji poziom zagrożenia głównego poziomu użytkowego jest wysoce zróżnicowany przestrzennie i ściśle powiązany z lokalizacją obiektów emitujących zanieczyszczenia. Do kluczowych źródeł potencjalnego ryzyka zalicza się strefy aktywności przemysłowej, infrastrukturę technologiczną związaną z gospodarką ściekową, a także korytarze transportowe o wysokim natężeniu ruchu kołowego.

W aspekcie oceny jakościowej zasobów podziemnych, analizy prowadzone przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB) w ramach badania stanu chemicznego jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) wskazują na relatywnie stabilną sytuację. Reprezentatywne punkty pomiarowe sieci monitoringowej, zlokalizowane w sąsiedztwie granic administracyjnych gminy (w rejonie Warszawy oraz Pruszkowa), wykazują dobrą charakterystykę fizykochemiczną, co pozwoliło zakwalifikować badane zasoby do wód o zadowalającej jakości (II klasa jakości wód podziemnych).

## 3.6. Wody powierzchniowe

Pod względem podziału hydrograficznego, zdecydowana większość obszaru gminy Ożarów Mazowiecki usytuowana jest w dorzeczu rzeki Utraty. Jedynie niewielkie, północno-wschodnie krańce

gminy odwadniane są w kierunku zlewni Łasicy. Oba te systemy rzeczne stanowią fragmenty dorzecza Bzury, będącej lewobrzeżnym dopływem Wisły.

Główną osią hydrologiczną gminy jest rzeka Utrata, której koryto przecina jej południowo-zachodni sektor. Rzeka ta bierze swój początek w rejonie miejscowości Ojrzanów (gmina Żabia Wola), natomiast jej ujście do Bzury zlokalizowane jest w Sochaczewie. W obrębie swojego środkowego i dolnego biegu Utrata odbiera wody z sieci kanałów oraz rowów odwadniających. Cechą charakterystyczną tego cieku jest znaczna zmienność stanów wody i nieregularność przepływów w ciągu roku. Dla Utraty opracowane zostały przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego, określające zasięg wód o przepływach prawdopodobnych Q0,2%, Q1% oraz Q10%.

W strukturze lokalnej sieci hydrograficznej istotną rolę odgrywają również mniejsze cieki wodne, do których zaliczają się: Kanał Ożarowski, Rów Duchnicki oraz Kanał Konotopa (reprezentujący system Żbikówki). Całość tego układu uzupełniają liczne rowy melioracji szczegółowej, gęsto pokrywające tutejsze przestrzenie rolnicze.

Zasoby wód stojących na terenie gminy reprezentowane są głównie przez niewielkie zbiorniki antropogeniczne (oczka wodne), powstałe w dawnych wyrobiskach po eksploatacji surowców ilastych (gliniankach). Największe skupisko akwenów o charakterze stawów hodowlanych występuje natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Wolica".

Bieżący status hydrologiczny i ekologiczny cieków powierzchniowych jest weryfikowany w ramach struktur Państwowego Monitoringu Środowiska (PMŚ). Zgodnie z najnowszą, zbiorczą oceną jakości wód powierzchniowych za lata 2019–2024, ekosystem rzeki Utraty wciąż znajduje się pod silnym wpływem antropopresji:

- potencjał ekologiczny rzeki (ze względu na stopień jej fizycznego przekształcenia i parametry biologiczne) w dalszym ciągu klasyfikowany jest jako słaby,
- stan chemiczny JCWP Utraty, z uwagi na obecność substancji priorytetowych i specyficznych zanieczyszczeń syntetycznych, trwale ocenia się jako poniżej dobrego,
- w efekcie powyższych wskaźników, ogólny stan jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) rzeki Utraty na badanym odcinku definiowany jest jako zły.

## 3.7. Klimat i powietrze

W ujęciu regionalizacji klimatycznej Polski według W. Okołowicza, gmina Ożarów Mazowiecki leży w zasięgu regionu Mazowiecko-Podlaskiego. Obszar ten charakteryzuje się zauważalnym wpływem cech klimatu kontynentalnego, co przejawia się m.in. w podwyższonych rocznych amplitudach temperatur.

Analiza aktualnych danych meteorologicznych oraz opracowań strategicznych dla gminy wskazuje na wyraźny trend wzrostowy średnich temperatur rocznych, które w ostatnich latach kształtują się na poziomie przekraczającym 10,0°C (z ekstremami dochodzącymi w latach rekordowo ciepłych do blisko 11,3°C w rejonie metropolii warszawskiej). Z kolei średnie usłonecznienie roczne utrzymuje się w przedziale 1900–2000 godzin. Istotnym uwarunkowaniem lokalnym jest spadek średniorocznej sumy opadów atmosferycznych, która wynosi obecnie w przybliżeniu 500–550 mm, co

przy wysokim usłonecznieniu nasila zjawiska suszy strukturalnej. W strukturze aerodynamicznej obszaru przeważają wiatry z sektora zachodniego oraz północno-zachodniego.

Cechy mezoklimatyczne gminy wykazują zróżnicowanie przestrzenne:

- strefy obniżeń terenowych i doliny rzeki Utraty: odznaczają się naturalnymi modyfikacjami mikroklimatycznymi. Z uwagi na ukształtowanie powierzchni i sieć hydrograficzną, rejony te wykazują predyspozycje do okresowego wzrostu wilgotności względnej powietrza oraz zwiększonej częstotliwości formowania się mgieł i zastoisk chłodu,
- pozostała część obszaru gminy: charakteryzuje się korzystnymi parametrami wilgotnościowymi. Tereny te są dobrze przewietrzane, wykazują korzystny bilans radiacyjny i nie wykazują tendencji do długotrwałego utrzymywania się mgieł radiacyjnych, co stwarza dogodne warunki dla budownictwa i rekreacji.

Systematyczna kontrola imisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w regionie realizowana jest przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ). W ogólnej strukturze klasyfikacji strefowej, gmina Ożarów Mazowiecki poddawana jest ocenie w ramach strefy mazowieckiej (obejmującej obszar województwa z wyłączeniem metropolii warszawskiej oraz miast na prawach powiatu).

Najnowsze, zbiorcze analizy GIOŚ z rocznych ocen jakości powietrza wskazują, że strefa ta charakteryzuje się dotrzymaniem standardów emisyjnych dla większości monitorowanych gazów toksycznych (klasa A). Niemniej jednak stałym problemem pozostają przekroczenia dopuszczalnych poziomów stężeń dla pyłu zawieszonego PM10 i pyłu drobnego PM2,5 oraz dla wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych, reprezentowanych przez benzo(a)piren (BaP).

W ujęciu kryteriów ustanowionych dla ochrony zdrowia pod kątem celów długoterminowych, strefa mazowiecka zaliczana jest do klasy D2 w odniesieniu do stężeń ozonu troposferycznego ($O_3$) oraz do klasy A w przypadku pyłu PM2,5. Z kolei weryfikacja parametrów pod kątem kryteriów ochrony roślinności wykazuje, że na obszarze strefy normatywy (w tym wskaźnik AOT40 dla ozonu) nie są przekraczane.

Główną determinantą struktury zanieczyszczeń w sezonie zimowym pozostaje tzw. niska emisja, generowana przez sektor komunalno-bytowy. Kluczowym problemem jest eksploatacja przestarzałych, niskoefektywnych źródeł ciepła na paliwa stałe oraz incydentalne, nielegalne termiczne przekształcanie odpadów (w tym tworzyw sztucznych, gumy czy tekstyliów). Specyfika domowych palenisk, cechujących się zbyt niską temperaturą procesu spalania, skutkuje emisją do przyziemnej warstwy atmosfery znacznych wolumenów sadzy, wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych (WWA), merkaptanów oraz innych lotnych związków organicznych o wysokiej toksyczności.

Niezależnie od sektora bytowego, istotny udział w bilansie zanieczyszczeń powietrza ma emisja liniowa (komunikacyjna). Presja związana ze spalaniem paliw w silnikach spalinowych koncentruje się przede wszystkim we wschodniej i południowo-wschodniej części gminy, bezpośrednio graniczącej z Warszawą. Kluczowym emiterem w tej strefie jest węzeł drogowy „Konotopa" – punkt rozdzielający potoki ruchu z autostrady A2 na Południową Obwodnicę Warszawy (S2) oraz trasę ekspresową S8. Dodatkowe, punktowe źródła emisji zorganizowanej

i niezorganizowanej do atmosfery stanowią zlokalizowane na obszarze gminy zakłady produkcyjne i przemysłowe.

Stan klimatu akustycznego na obszarze gminy Ożarów Mazowiecki determinowany jest przede wszystkim przez rozwiniętą sieć infrastruktury transportowej. Kluczowy wpływ na przekroczenia dopuszczalnych poziomów dźwięku ma hałas liniowy (komunikacyjny), generowany przez dwa główne podsystemy. W zakresie infrastruktury drogowej głównymi emiterami hałasu kołowego o znaczeniu ponadlokalnym są korytarze autostrady A2, dróg ekspresowych S2 i S8 oraz drogi krajowej nr 92. Istotny, stały wpływ na klimat akustyczny w skali lokalnej mają również ciągi dróg wojewódzkich o numerach 700, 701, 718 oraz 888. Natomiast w zakresie infrastruktury kolejowej poważne źródło emisji akustycznej stanowi magistrala kolejowa E20 (relacji Warszawa – Poznań – Kunowice), której intensywny ruch pasażerski i towarowy oddziałuje na tereny sąsiadujące z linią.

Dodatkowym komponentem wpływającym na tło akustyczne gminy jest hałas o charakterze przemysłowym. Presja ta ma charakter punktowy lub strefowy i dotyczy w szczególności obiektów produkcyjnych, magazynowych oraz usługowych zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej bądź planowanej zabudowy mieszkaniowej. Stopień uciążliwości tych jednostek gospodarczych kształtowany jest indywidualnie i zależy bezpośrednio od specyfiki parku maszynowego, intensywności procesów technologicznych, logistyki wewnątrzzakładowej oraz skuteczności zastosowanych zabezpieczeń wibroakustycznych i izolacji struktur budowlanych hal.

Osobnym uwarunkowaniem przestrzennym dla gminy Ożarów Mazowiecki jest jej położenie w zasięgu zewnętrznych stref oddziaływania hałasu lotniczego. Sektory gminy objęte są granicami Obszaru Ograniczonego Użytkowania (OOU) utworzonego dla Lotniska Chopina w Warszawie. Implikuje to konieczność uwzględnienia specyficznych obostrzeń w zakresie ochrony akustycznej oraz przeznaczenia terenu pod wybrane formy zabudowy w strukturze planu ogólnego.

## 3.8. Szata roślinna i świat zwierząt

W strukturze regionalizacji geobotanicznej obszar gminy Ożarów Mazowiecki zlokalizowany jest w granicach Działu Mazowiecko-Poleskiego (poddział Mazowiecki, Kraina Południowomazowiecko-Podlaskiej, Podkraina Południowomazowiecka). Podobnie jak w przypadku podziału fizycznogeograficznego, gmina wykazuje tu pozycję graniczną pomiędzy dwoma okręgami z sekcji Łowicko-Warszawskiej: okręgiem Błońskim, obejmującym zachodnie sektory, oraz okręgiem Warszawskim, determinującym część wschodnią. Zgodnie z klasyfikacją potencjalnej roślinności naturalnej według J.M. Matuszkiewicza, tutejsze siedliska predysponowane są do rozwoju żyznej serii grądu subkontynentalnego w odmianie środkowopolskiej. W optymalnych warunkach struktura tego drzewostanu opiera się na udziale grabu pospolitego, dębu szypułkowego oraz lipy drobnolistnej.

Jedyną enklawą ekosystemu leśnego, w której zachowały się formacje o charakterze zbliżonym do naturalnego (zbiorowiska lasu łęgowego oraz fragmenty grądu niskiego), jest rezerwat przyrody „Wolica", usytuowany w południowo-zachodniej części gminy. Gatunkami wiodącymi w strukturze tutejszego starodrzewu są olsza czarna oraz jesion wyniosły, z istotnym dopełnieniem w postaci wiązów i dębów. W warstwie drzew i krzewów na obszarze rezerwatu identyfikuje się ponadto obecność takich gatunków jak: buk, wierzba, czeremcha, topola, lipa, grab oraz leszczyna, głóg, dereń świdwa i bez czarny. Zarówno sam obszar rezerwatowy, jak i otaczające go ekosystemy –

powiązane bezpośrednio z korytarzem doliny Utraty – stanowią kluczowe pod względem bioróżnorodności i najcenniejsze florystycznie strefy gminy.

Na pozostałym obszarze Ożarowa Mazowieckiego struktura roślinności ma charakter antropogeniczny:

- ekosystemy agrocenotyczne: przeważają wielkoobszarowe zbiorowiska upraw polowych, charakteryzujące się bardzo silnie rozwiniętym sektorem produkcji warzywniczej,
- zieleń urządzona i przydomowa: w strefach zurbanizowanych i osadniczych dominują prywatne ogrody oraz zieleń towarzysząca zabudowie, złożone z roślin użytkowych i ozdobnych,
- formacje synantropijne: tereny odłogowane, nieużytki oraz pasy drogowe zostały zasiedlone przez zbiorowiska roślinności ruderalnej, na których zachodzą procesy wtórnej sukcesji ekologicznej.

Wysokimi walorami przyrodniczymi i kompozycyjnymi wyróżniają się także zadrzewienia liniowe wzdłuż historycznych alei oraz zespoły zieleni w zabytkowych parkach dworskich. Formacje te odznaczają się znacznym bogactwem dendrologicznym, w tym zauważalnym udziałem introdukowanych gatunków obcych. Wiele z tych obiektów skupia cenny starodrzew, którego pojedyncze, najbardziej okazałe egzemplarze podlegają indywidualnej ochronie prawnej jako pomniki przyrody.

Struktura faunistyczna gminy Ożarów Mazowiecki charakteryzuje się umiarkowanym bogactwem gatunkowym, co jest bezpośrednią konsekwencją silnego przekształcenia antropogenicznego tutejszych siedlisk. Skład gatunkowy tutejszego świata zwierząt jest ściśle determinowany przez rolnicze użytkowanie gruntów oraz postępujące procesy urbanizacyjne.

Większość obszaru zasiedlają zespoły fauny typowe dla terenów otwartych oraz gatunki synantropijne, czyli przystosowane do bytowania w bezpośrednim sąsiedztwie struktur zurbanizowanych i infrastruktury mieszkaniowej.

Zasadnicze znaczenie jako ostoje bioróżnorodności faunistycznej na mapie gminy posiadają rezerwat przyrody „Wolica” wraz z korytarzem ekologicznym doliny rzeki Utraty. Obszary te stwarzają dogodne warunki bytowania i stanowią kluczowe schronienie dla ssaków o większych rozmiarach, w tym przedstawicieli kopytnych i drapieżników, takich jak sarny, lisy oraz zające oraz dla zróżnicowanej awifauny - ekosystemy wodno-błotne i leśne doliny Utraty sprzyjają gniazdowaniu, żerowaniu oraz migracji licznych gatunków ptaków, podnosząc rangę ornitologiczną tej części gminy.

Naturalne procesy przyrodnicze w granicach gminy Ożarów Mazowiecki podlegają zaawansowanym zmianom ewolucyjnym o charakterze antropogenicznym. Skutkuje to głębokim przekształceniem struktury ekosystemowej w stosunku do warunków pierwotnych. Jedyną ocalałą enklawą o wysokim stopniu naturalności nisz ekologicznych pozostaje rezerwat przyrody „Wolica”. Ze względu jednak na ograniczony zasięg powierzchniowy tego kompleksu leśnego (wynoszący w przybliżeniu 50 ha), przestrzeń ta wykazuje zbyt małą pojemność środowiskową, by samodzielnie zabezpieczyć stabilne warunki bytowania i pełne spektrum nisz życiowych dla dużych ssaków.

Ta głęboka transformacja i fragmentacja bazy siedliskowej bezpośrednio zdeterminowała obecną strukturę zoocenoz. Tutejsza fauna została poddana silnej selekcji, w wyniku której

dominującą pozycję zyskały gatunki eurytopowe – o wysokich zdolnościach adaptacyjnych, typowe dla otwartych krajobrazów rolniczych oraz wykazujące cechy synantropijne, związane bezpośrednio ze środowiskiem przekształconym przez człowieka.

## 3.9. Walory krajobrazowe

W strukturze wizualno-przestrzennej gminy Ożarów Mazowiecki dominującym komponentem pozostaje krajobraz rolniczy, determinowany przez rozległe kontury gruntów ornych o niskiej, podlegającej cyklom wegetacyjnym szacie roślinnej. Tradycyjnym dopełnieniem tej przestrzeni są formacje zieleni rozproszonej w postaci zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, a także rozproszona zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa o ekstensywnym charakterze (głównie budynki jednorodzinne wraz z zapleczem gospodarczym o niskiej intensywności).

W obszarach o wyższym stopniu zurbanizowania struktura architektoniczna i funkcjonalna wykazuje znacznie większe zróżnicowanie form. W skali całego organizmu miejsko-gminnego wiodącą funkcją jest budownictwo jednorodzinne. Natomiast wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych – ze szczególnym nasileniem we wschodnich i południowo-wschodnich sektorach gminy – wykształciły się intensywnie zainwestowane pasma i wielkoobszarowe kompleksy magazynowe, składy, zakłady produkcyjne oraz obiekty usługowe.

Lokalne osie kompozycyjne oraz dominanty architektoniczne i wysokościowe tworzą przede wszystkim obiekty o funkcjach sakralnych, kompleksy sportowo-rekreacyjne, a także cenne historycznie obiekty i założenia objęte ochroną konserwatorską.

Współczesny krajobraz kulturowy gminy jest również mocno determinowany przez ponadlokalną infrastrukturę techniczną i transportową. Elementami o charakterze dominant technogenicznych są w szczególności: stacja elektroenergetyczna w Pogroszewie wraz z powiązaną siecią napowietrznych linii wysokiego napięcia, a także korytarze transportowe autostrady A2 oraz dróg ekspresowych S2 i S8.

Jedyną enklawą o wysokich, naturalnych walorach estetyczno-widokowych jest południowo-zachodni kraniec gminy. Tworzy go jedyny zwarty kompleks leśny w granicach administracyjnych – rezerwat przyrody „Wolica", otoczony mozaiką ekosystemów doliny rzeki Utraty, stanowiący cenny kontrast dla silnie przekształconych antropogenicznie obszarów gminy.

# 4. Obszary i obiekty chronione

## 4.1. Na mocy przepisów z zakresu ochrony przyrody

**Rezerwat przyrody „Wolica"**

Formacja ta została utworzona na mocy Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 4 lipca 1984 r. (M.P. z 1984 r. Nr 15, poz. 108) i zajmuje powierzchnię 50,39 ha. Głównym celem powołania rezerwatu jest zabezpieczenie naturalnych ekosystemów łęgu jesionowo-wiązowego oraz enklaw grądu niskiego wykształconych w strefie dolinnej rzeki Utraty. Obiekt ten nie posiada aktualnie ustanowionego planu ochrony jako aktu prawa miejscowego; reżim ochronny

realizowany jest poprzez rygorystyczne przestrzeganie ustawowych zakazów skatalogowanych w art. 15 ustawy o ochronie przyrody.

Pod względem struktury fitosocjologicznej rezerwat obejmuje zwarty kompleks leśny. Średni wiek tutejszych drzewostanów szacuje się na 50–70 lat, aczkolwiek w strukturze pionowej zaznacza się udział cennych okazów naddrzewnych, których wiek przekracza 100 lat. W składzie gatunkowym warstwy drzew dominują wiąz, dąb, olsza oraz jesion. W strefie podrostu i podszytu dominację wykazują czeremcha, wiąz szypułkowy, wierzba krucha oraz olsza czarna, natomiast w suchszych partiach siedliskowych – dąb szypułkowy. Całość ekosystemu dopełnia silnie rozwinięte, bogate gatunkowo runo leśne i warstwa krzewiasta.

## Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu funkcjonuje od 29 sierpnia 1997 roku (pierwotnie powołany Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego nr 43, poz. 149 z późn. zm.). Ta wielkoobszarowa forma ochrony integruje ekosystemy leśne, doliny rzeczne, obszary rolnicze oraz zurbanizowane strefy zieleni urządzonej w granicach kilkudziesięciu gmin otaczających Warszawę.

Do kluczowych założeń funkcjonowania WOChK należą:

- spójność sieciowa: tworzenie i utrzymywanie ciągłości przestrzennej korytarzy ekologicznych łączących cenne przyrodniczo enklawy regionalne,
- ochrona krajobrazowa: zabezpieczenie wyróżniających się krajobrazowo obszarów o zróżnicowanych ekosystemach, posiadających jednocześnie wysokie walory rekreacyjno-turystyczne,
- ochrona zasobów wodnych: retencjonowanie i ochrona kompleksów ekosystemów bezpośrednio zależnych od wód powierzchniowych i podziemnych,
- funkcja buforowa: tworzenie naturalnej otuliny dla wyższych form ochrony przyrody (w tym rezerwatów), izolującej je przed zewnętrznymi czynnikami degradacyjnymi.

W granicach gminy Ożarów Mazowiecki WOChK obejmuje powierzchnię 203 ha, zlokalizowaną w jej południowo-zachodnim sektorze. W strukturze tej mieści się zarówno rezerwat „Wolica", jak i przyległy fragment doliny rzeki Utraty. Warunki zagospodarowania, nakazy, restrykcje oraz katalog działań zakazanych w odniesieniu do gospodarki leśnej, wodnej, ochrony powierzchni ziemi oraz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko są regulowane przez właściwe, aktualne akty prawa miejscowego Sejmiku Województwa Mazowieckiego zarządzające strukturą WOChK (Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 Nr 42, poz. 870).

## Pomniki przyrody

Na obszarze gminy Ożarów Mazowiecki ustanowiono 13 obiektowych form ochrony indywidualnej w randze pomników przyrody. Strukturę tę tworzą pojedyncze drzewa o wymiarach pomnikowych, grupy drzew w obrębie zabytkowych założeń parkowych oraz dwie wielogatunkowe aleje przydrożne (w Duchnicach oraz Wolicy), co przekłada się łącznie na ochronę ponad 180 cennych egzemplarzy flory. Szczegółowy wykaz obiektów przedstawia poniższe zestawienie:

| Lp. | Miejscowość | Lokalizacja | Opis | Ilość |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Ożarów Mazowiecki | Park przy ul. Poniatowskiego 1 | jesion wyniosły | 1 |
| 2. | Ożarów Mazowiecki | Park Ołtarzewski | wiąz szypułkowy<br>jesion wyniosły<br>lipa drobnolistna | 1<br>1<br>1 |
| 3. | Ożarów Mazowiecki | Park miejski | leszczyna turecka | 1 |
| 4. | Ożarów Mazowiecki | ul. Kościuszki 1 | jesion wyniosły | 1 |
| 5. | Ożarów Mazowiecki | ul. Poniatowskiego 38 | buk zwyczajny | 2 |
| 6. | Bronisze | park | wiąz szypułkowy<br>lipa drobnolistna | 1<br>1 |
| 7. | Duchnice | aleja zabytkowa prowadząca do parku | lipa drobnolistna<br>jesion wyniosły<br>śliwa<br>robinia akacjowa | 59<br>4<br>1<br>2 |
| 8. | Duchnice | park zabytkowy | wiąz szypułkowy (martwy)<br>dąb szypułkowy<br>jesion wyniosły<br>lipa drobnolistna | 1<br>5<br>1<br>1 |
| 9. | Macierzysz | park | lipa drobnolistna<br>dąb szypułkowy | 1<br>1 |
| 10. | Pilaszków | ul. Sochaczewska (za ogrodzeniem parku) | lipa drobnolistna | 1 |
| 11. | Święcice | ul. Poznańska przy drodze do parku | lipa drobnolistna<br>jesion wyniosły | 1<br>1 |
| 12. | Wolica | park | jesion wyniosły | 1 |
| 13. | Wolica | aleja lipowa prowadząca do parku | lipa drobnolistna<br>robinia akacjowa<br>jesion wyniosły | 80<br>1<br>2 |

## 4.2. Na mocy przepisów z zakresu ochrony zabytków

Na terenie miasta i gminy znajdują się obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Tabela. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

| Lp. | Miejscowość | Adres | Nr w rejestrze zabytków | Obiekt |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Duchnice | Ożarowska 47 | A-1410<br>z 22.02.2018 r. | Pałac |
| 2. | Duchnice | Ożarowska 47 | A-1410<br>z 22.02.2018 r. | Pozostałość dawnego parku oraz aleja lipowa |
| 3. | Gołaszew | Rzeźbiarska 3 | A-1014/494<br>z 26.03.1962 r. | Dwór |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4. | Gołaszew | Rzeźbiarska 3 | A-1014/494<br>z 26.03.1962 r. | Park dworski |
| 5. | Gołaszew | Rzeźbiarska 3 | B-41<br>z 22.09.1994 r. | Kapliczka przydrożna z figurą Matki Boskiej z Dzieciątkiem |
| 6. | Ożarów Mazowiecki | 11-go Listopada 3 | A-1355<br>z 12.08.1988 r. | Willa (wraz z działką i zielenią) |
| 7. | Ożarów Mazowiecki | Kusocińskiego 5 | A-1395<br>z 09.11.2017 r. | Willa „Wilśniaczek” |
| 8. | Ożarów Mazowiecki | Poniatowskiego 1 | A-1359<br>z 19.08.1988 r. | Dwór z zespołu dworsko-parkowego |
| 9. | Ożarów Mazowiecki | Poniatowskiego 1 | A-1359<br>z 19.08.1988 r. | Oficyna z zespołu dworsko-parkowego |
| 10. | Ożarów Mazowiecki | Poniatowskiego 1 | A-1359<br>z 19.08.1988 r. | Park krajobrazowy z zespołu dworsko-parkowego |
| 11. | Ożarów Mazowiecki | Umiastowska | A-1573<br>z 27.02.1996 r. | Cmentarz z II Wojny Światowej |
| 12. | Pilaszków | Nowowiejska 137 | A-1081/479<br>z 26.03.1962 r. | Dwór |
| 13. | Pilaszków | Nowowiejska 137 | A-1081/479<br>z 26.03.1962 r. | Park podworski |
| 14. | Płochocin-Osiedle | Zabytkowa 49 | 1082/321<br>z 20.12.1961 r. | Kuźnia |
| 15. | Płochocin | Długa 3 | A-1559<br>z 29.11.2019 r. | Dworzec kolejowy |

Tabela. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków)

| Lp. | Miejscowość | Adres | Obiekt |
|---|---|---|---|
| 1. | Bronisze | Przyparkowa 13 | Dwór |
| 2. | Bronisze | Przyparkowa 13 | Park |
| 3. | Bronisze | Przyparkowa 13 | Mogiła z powstania listopadowego |
| 4. | Gołaszew | Rzeźbiarska 1 | Spichlerz |
| 5. | Józefów | Fabryczna 1 | Budynek fabryczny II w zespole fabrycznym d. mazowieckich zakładów przemysłu drożdżowego |
| 6. | Józefów | Fabryczna 1 | Budynek fabryczny III w zespole fabrycznym d. mazowieckich zakładów przemysłu drożdżowego |
| 7. | Józefów | Fabryczna 1 | Budynek fabryczny VII w zespole fabrycznym d. mazowieckich zakładów przemysłu drożdżowego |
| 8. | Józefów | Fabryczna 3 | Dom w zespole osiedla robotniczego |
| 9. | Józefów | Fabryczna 3a | Dom w zespole osiedla robotniczego |
| 10. | Józefów | Fabryczna 5 | Dom w zespole osiedla robotniczego |
| 11. | Józefów | Fabryczna 7 | Dom w zespole osiedla robotniczego |
| 12. | Józefów | Fabryczna 9 | Dom w zespole osiedla robotniczego |
| 13. | Józefów | Fabryczna 11 | Dom w zespole osiedla robotniczego |
| 14. | Józefów | Fabryczna | Zespół osady fabrycznej dawnej Cukrowni „Józefów” |
| 15. | Józefów | Fabryczna 15 | Szkoła |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 16. | Józefów | Monopolowa 4 | Budynek fabryczny IV w zespole fabrycznym d. mazowieckich zakładów przemysłu drożdżowego |
| 17. | Józefów | Monopolowa 4 | Budynek fabryczny V w zespole fabrycznym d. mazowieckich zakładów przemysłu drożdżowego |
| 18. | Józefów | Monopolowa 4 | Budynek fabryczny VI w zespole fabrycznym d. mazowieckich zakładów przemysłu drożdżowego |
| 19. | Kręczki | Żyzna 14 | Park dworski |
| 20. | Kręczki | Żyzna 14 | Budynek gospodarczy |
| 21. | Macierzysz | Poznańska 12h | Park krajobrazowy |
| 22. | Ożarów Mazowiecki | Kolejowa 1 | Peron oraz wiata kolejowa |
| 23. | Ożarów Mazowiecki | Kolejowa 1 | Dworzec PKP |
| 24. | Ożarów Mazowiecki | Kolejowa 1c | Magazyn ekspedycji kolejowej |
| 25. | Ożarów Mazowiecki | Majewskiego 13 | Willa |
| 26. | Ożarów Mazowiecki | Mickiewicza 15a | Budynek administracyjno - mieszkalny |
| 27. | Ożarów Mazowiecki | Mickiewicza 16 | Willa |
| 28. | Ożarów Mazowiecki | Mickiewicza 21 | Kamienica |
| 29. | Ożarów Mazowiecki | Parkowa | Park miejski |
| 30. | Ożarów Mazowiecki | Umiastowska | Park miejski |
| 31. | Pilaszków | Wolska 35 | Cmentarz wojenny z II Wojny Światowej |
| 32. | Płochocin | Zabytkowa 1 | Pałac z zespołu pałacowo-parkowego |
| 33. | Płochocin | Zabytkowa 1 | Park krajobrazowy ze stawami z zespołu pałacowo-parkowego |
| 34. | Płochocin | Zabytkowa 2e | Spichlerz z zespołu pałacowo-parkowego |
| 35. | Płochocin | Zabytkowa 2i | Obora w zespole folwarcznym |
| 36. | Płochocin | Zabytkowa 2j | Obora w zespole folwarcznym |
| 37. | Płochocin | Lipowa | Miejsce pocmentarne, dawny cmentarz ewangelicki |
| 38. | Pogroszew-Kolonia | Nowowiejska 91 | Park |
| 39. | Święcice | Poznańska 551b | Dwór |
| 40. | Święcice | Poznańska 551b | Park |
| 41. | Święcice (d. Łaźniew) | Poznańska 744 | Cmentarz parafii rzymskokatolickiej pw. św. Antoniego Padewskiego |
| 42. | Umiastów | Umiastowska 43c | Dwór |
| 43. | Umiastów | Umiastowska 43c | Park podworski |
| 44. | Wolica | Lipowa | Park i aleja lipowa |

Na terenie miasta i gminy zlokalizowane są również zabytki archeologiczne – łącznie około 70 stanowisk, z czego 8 wpisanych jest do rejestru zabytków.

Tabela. Wykaz zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków

| Lp. | Miejscowość | Rodzaj obiektu | Nr w rejestrze zabytków | Numer stanowiska |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Gołaszew | osada I-IV w. n.e. | C-75 z 15.01.1973 r. | 57-63/7 |
| 2. | Gołaszew | osada VI w p.n.e. – IV w. n.e. | C-126 z 16.06.2000 r. | 57-64/7 |
| 3. | Kręczki Kaputy | osada I-IV w. n.e., XII-XV w. n.e. | C-117 z 04.04.1996 r. | 56-64/27 |
| 4. | Kręczki Kaputy | osada I-IV w. n.e., XII-XV w. n.e. | C-117 z 04.04.1996 r. | 56-64/8 |
| 5. | Płochocin | osada VI-III w. p.n.e. cmentarzysko III w. p.n.e. – IV w. n.e. | C-124 z 16.06.2000 r. | 57-63/49 |
| 6. | Płochocin | osada VI-III w. p.n.e. cmentarzysko III w. p.n.e. – IV w. n.e. | C-124 z 16.06.2000 r. | 57-63/50 |
| 7. | Płochocin | osada (I-IV w. n.e.) | C-75 z 15.01.1973 r. | 57-63/7 |
| 8. | Strzykuły Kręczki | osada I-IV w. n.e. | C-77 z 15.01.1973 r. | 56-64/7 |

Cennymi obiektami o wartościach kulturowych, pomimo braku ochrony prawnej, są również krzyże, kapliczki, pomniki i miejsca pamięci znajdujące się na terenie miasta i gminy.

# 5. EKOFIZJOGRAFICZNE UWARUNKOWANIA DLA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Opracowanie ekofizjograficzne stanowi podstawowe narzędzie planistyczne, którego celem jest dostosowanie funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych gminy i miasta Ożarów Mazowiecki. Biorąc pod uwagę zróżnicowanie warunków geotechnicznych, hydrograficznych, jakość gleb oraz uwarunkowania przyrodnicze, obszar gminy i miasta Ożarów Mazowiecki można podzielić na cztery główne podobszary o odmiennych predyspozycjach do zagospodarowania przestrzennego:

Podobszar I: Strefa optymalna dla rozwoju zabudowy

Obejmuje przeważającą część gminy, w tym obszar miasta Ożarów Mazowiecki oraz tereny denudowanej wysoczyzny polodowcowej.

- Charakterystyka ekofizjograficzna: Korzystne warunki geotechniczne. Występują tu nośne grunty mineralne (gliny zwałowe i utwory wodnolodowcowe), a zwierciadło wód gruntowych zalega bezpiecznie na głębokości powyżej 2 m p.p.t. Teren cechuje się łagodnymi spadkami i brakiem zagrożeń podtopieniami.
- Rekomendowane zagospodarowanie: Intensywna i ekstensywna zabudowa mieszkaniowa, rozwój usług, infrastruktury społecznej oraz działalności gospodarczej.

- Ograniczenia lokalne: W rejonie Ożarowa Mazowieckiego, Duchnic i Ołtarzewa należy uwzględnić występowanie zjawisk glacitektonicznych (sfałdowania iłów plioceńskich), które mogą wymagać indywidulanego podejścia konstrukcyjnego przy głębszych posadowieniach budynków.

Podobszar II: Strefa ochrony rolniczej

Obejmuje północną, centralną oraz południowo-zachodnią część gminy.

- Charakterystyka ekofizjograficzna: Występowanie najwyższej jakości gleb (klas I-IIIb), stanowiących aż 76% zasobów gminy, z dominacją bardzo korzystnego kompleksu pszennego dobrego (2) oraz bardzo dobrego (1).
- Rekomendowane zagospodarowanie: Intensywna produkcja rolna, uprawy warzywnicze oraz rozwój infrastruktury bezpośrednio związanej z obsługą rolnictwa i przetwórstwem rolno-spożywczym (w nawiązaniu do potencjału Rynku Hurtowego w Broniszach).

Podobszar III: Strefa ograniczonej przydatności budowlanej

Obejmuje dolinę rzeki Utraty oraz północno-wschodnie fragmenty gminy.

- Charakterystyka ekofizjograficzna: Płytkie zaleganie wód gruntowych (< 2 m p.p.t.), obecność gruntów słabonośnych i organicznych (torfy, namuły, gleby murszowe) oraz bezpośrednie sąsiedztwo Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP). Tereny te są wysoce podatne na podtopienia i zalewanie.
- Rekomendowane zagospodarowanie: Zrównoważona retencja wód, zieleń urządzona, poldery zalewowe, rolnictwo ekstensywne (łąki i pastwiska), rekreacja niezwiązana z trwałą zabudową kubaturową.
- Ograniczenia lokalne: Wysokie koszty posadowienia obiektów ze względu na słabą nośność gruntu, ryzyko podtopień obiektów budowlanych oraz konieczność zachowania rygorystycznych stref buforowych od cieków wodnych.

Podobszar IV: Strefa bezwzględnej ochrony przyrodniczej

Obejmuje południowo-zachodnie fragmenty gminy, w tym Rezerwat przyrody Wolica oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

- Charakterystyka ekofizjograficzna: Tereny o najwyższych walorach biosferycznych, skupiające nieliczne zasoby leśne gminy (lesistość rzędu 0,8–1,2%). Obszar ten pełni funkcję kluczowych korytarzy ekologicznych.
- Rekomendowane zagospodarowanie: Ochrona różnorodności biologicznej, turystyka piesza i rowerowa, edukacja przyrodnicza.
- Ograniczenia lokalne: Całkowity zakaz lokalizacji obiektów mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, zakaz wycinki lasów.

# 6. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

## 6.1. Istniejące problemy oraz zagrożenia ochrony środowiska

Na terenie gminy Ożarów Mazowiecki nie diagnozuje się obecnie katastrofalnych czy znaczących problemów z zakresu ochrony środowiska i przyrody. Bieżące użytkowanie oraz zagospodarowanie większości obszaru gminy pozostaje w racjonalnej zgodzie z uwarunkowaniami

przyrodniczymi, co umożliwia stabilne prowadzenie działalności gospodarczej bez generowania ponadnormatywnych szkód w ekosystemie. Rodzaj oraz skala antropopresji nie wyróżniają się negatywnie w skali regionu – występujące przekształcenia komponentów przyrodniczych są proporcjonalne do dynamiki rozwoju lokalnego zainwestowania.

Niemniej jednak, dynamiczny rozwój strefy podmiejskiej Warszawy niesie ze sobą ryzyka przestrzenne. Biorąc pod uwagę specyfikę środowiskową gminy, do kluczowych zagrożeń potencjalnych, mogących się ujawnić lub nasilić w przypadku braku świadomego uwzględniania wymogów ochrony środowiska w planowaniu przestrzennym, zalicza się:

- degradację i fragmentację przestrzeni rolniczej: niepożądane rozpraszanie zabudowy (suburbanizacja) oraz nieskoordynowane przeznaczanie pod inwestycje gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I–IIIb), które stanowią fundament lokalnej gospodarki żywnościowej.

- presję zanieczyszczeń na komponenty środowiska: możliwość nadmiernego wprowadzania zanieczyszczeń do wód (w tym do wód wrażliwych jak rzeka Utrata), gleb oraz powietrza; zagrożenie to wiąże się z potencjalnym brakiem należytego nadzoru nad rozwiązaniami technicznymi w nowych inwestycjach oraz zintensyfikowaną chemizacją rolnictwa towarowego,

- konflikty akustyczne i funkcjonalne: niekorzystne, bezpośrednie sąsiedztwo odmiennych form zagospodarowania (np. stref przemysłowo-składowych i tras logistycznych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej), skutkujące uciążliwościami i przekraczaniem dopuszczalnych norm hałasu dla funkcji wrażliwych akustycznie.

## 6.2. Istniejące problemy ochrony środowiska dotyczące obszarów i obiektów chronionych

### Obszary i obiekty objęte ochroną ze względu na wartości przyrodnicze

W odniesieniu do walorów przyrodniczych gminy Ożarów Mazowiecki nie stwierdza się obecnie występowania problemów środowiskowych, które generowałyby znaczące, negatywne oddziaływanie na prawnie chronione obszary i obiekty, bądź zagrażały celowości ich dalszego funkcjonowania. Diagnoza poszczególnych komponentów zaprezentowano poniżej.

- Rezerwat przyrody „Wolica”: rezerwat ten został powołany w celu ochrony łęgu jesionowo-wiązowego oraz fragmentu grądu niskiego w dolinie rzeki Utraty. Przetrwanie tych ekosystemów zależy bezpośrednio od utrzymania stabilnych warunków siedliskowych, które wykazują szczególną wrażliwość na wszelkie zmiany ilościowe i jakościowe w stanie wód. Obecnie presja urbanistyczna wokół rezerwatu jest znikoma – w jego otoczeniu dominują niezabudowane tereny otwarte. Jako główne, potencjalne zagrożenie zewnętrzne identyfikuje się ryzyko awarii oczyszczalni ścieków w Józefowie, co mogłoby doprowadzić do skażenia terenu rezerwatu.

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK): ewentualna awaria wspomnianej oczyszczalni w Józefowie stanowiłaby również bezpośrednie zagrożenie dla rzeki Utraty, której dolina leży w granicach WOChK. Niemniej jednak, analogicznie do otoczenia

rezerwatu, dolina rzeki oraz tereny z nią sąsiadujące pozostają w przeważającej mierze niezainwestowane. Na ten moment nie identyfikuje się istotnych czynników zagrażających ciągłości i funkcji WOChK.

- Pomniki przyrody: stan zdrowotny drzew pomnikowych na obszarze gminy ocenia się jako dobry. Obiekty te nie są aktualnie narażone na bezpośrednie, szkodliwe oddziaływania antropogeniczne, które mogłyby doprowadzić do ich obumarcia lub zniszczenia.

**Obszary i obiekty objęte ochroną ze względu na wartości kulturowe**

W przeciwieństwie do stabilnej sytuacji komponentów przyrodniczych, stan zachowania części dziedzictwa kulturowego gminy budzi pewne zastrzeżenia i generuje problemy planistyczno-konserwatorskie. Wymienić tu należy niezadowalający stan substancji zabytkowej wybranych obiektów i obszarów objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Problem ten dotyka w szczególności nieruchomości wyłączonych z użytkowania, które nie są poddawane nawet podstawowym, bieżącym pracom zabezpieczającym i konserwatorskim. Ponadto zauważa się degradację obiektów kubaturowych i zieleni komponowanej. Proces niszczenia dotyczy w równym stopniu zabytkowych budynków, jak i historycznych założeń parkowych. Zaniechanie właściwych zabiegów pielęgnacyjnych i rewaloryzacyjnych stanowi bezpośrednie zagrożenie dla ich integralności. Dalszy brak działań naprawczych będzie skutkować postępującą degradacją struktury zabytków, a w skrajnych przypadkach może doprowadzić do ich całkowitej i bezpowrotnej utraty.

# 7. PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY

## 7.1. Główne cele planu ogólnego gminy

Plan ogólny gminy jest nowym aktem planowania przestrzennego, który zastąpi dotychczas określające politykę przestrzenną gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do studium, plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Będzie on stanowił wiążącą podstawę zarówno do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i wydawania decyzji o warunkach zabudowy. W planie ogólnym określa się podział gminy na strefy planistyczne oraz wskazuje gminne standardy urbanistyczne, w których szczegółowo określone są profile funkcjonalne stref oraz wskaźniki urbanistyczne.

Dokument ten cechuje się wysokim stopniem ogólności. Nie jest możliwe zawieranie w nim szczegółowych ustaleń wykraczających poza ściśle określony ustawowo katalog. Tym samym jego szczegółowość w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego gminy różni się od dotychczasowej struktury studium oraz jest istotnie ograniczona w porównaniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to również potencjalnych ustaleń z zakresu ochrony środowiska. W związku z tym część problemów wynikających z istniejącego oraz przewidywanego zainwestowania, a także specyfiki warunków przyrodniczych, musi być rozwiązywana na innych szczeblach zarządzania środowiskiem (w tym w procedurach ocen oddziaływania na środowisko dla konkretnych przedsięwzięć lub na etapie planów miejscowych).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w planie ogólnym wyznacza się strefy planistyczne oraz gminne standardy

urbanistyczne. Dopuszczalne jest również określenie obszarów uzupełniania zabudowy oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej. W katalogu ustaleń dla stref planistycznych definiuje się profil funkcjonalny stref, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość i gabaryty zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) określona została charakterystyka stref planistycznych, w ramach której ustalono profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy dla każdej strefy – stanowiący zamknięty katalog rodzajów przeznaczeń terenów, które mogą w niej występować.

## 7.2. Powiązania z innymi dokumentami

Na obszarze gminy Ożarów Mazowiecki przewidziane są publiczne inwestycje ponadlokalne (krajowe i wojewódzkie), wynikające z dokumentów nadrzędnych, w tym z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Do kluczowych przedsięwzięć o znaczeniu ponadlokalnym należą:

- inwestycje kolejowe: budowa linii Kolei Dużych Prędkości (KDP) na odcinku Warszawa – CPK – Łódź oraz modernizacja i rozbudowa infrastruktury kolejowej na linii E-20 (odcinek Warszawa – Ożarów Mazowiecki);
- inwestycje drogowe regionu: budowa drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki", rozbudowa dróg wojewódzkich nr 718 i 898, a także budowa bezkolizyjnych skrzyżowań z liniami kolejowymi w ciągach dróg wojewódzkich nr 701 i 718;
- infrastruktura transportu masowego metropolii: dokończenie budowy II linii metra warszawskiego wraz ze Stacją Techniczno-Postojową (STP) Mory oraz stacją pasażerską Karolin w bliskim sąsiedztwie granicy gminy;
- infrastruktura rowerowa: realizacja tras rowerowych o zasięgu regionalnym i subregionalnym;
- infrastruktura elektroenergetyczna i gazowa: rozbudowa oraz modernizacja elektroenergetycznego systemu przesyłowego najwyższych napięć w rejonie stacji elektroenergetycznej Ołtarzew, a także rozbudowa zachodniej części warszawskiego pierścienia gazowego poprzez budowę gazociągu Rembelszczyzna – Mory – Wola Karczewska;
- infrastruktura komunalna: rozbudowa systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków o charakterze międzygminnym.

Pod względem realizacji celów ochrony środowiska i przyrody na szczeblu międzynarodowym, unijnym oraz krajowym, plan ogólny powiązany jest z systemem aktów prawnych regulujących ochronę komponentów środowiska naturalnego. Obejmuje to w szczególności przepisy z zakresu ochrony przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa wodnego, ochrony przed hałasem oraz zachowania różnorodności biologicznej.

Działania mające na celu realizację strategicznych celów środowiskowych wynikają bezpośrednio z dokumentów nadrzędnych, których ustalenia należy obligatoryjnie uwzględnić w strukturze planu ogólnego. Do kluczowych uwarunkowań w tym zakresie należą:

- krajowa polityka rozwoju przestrzennego i ekologicznego – działania mające na celu kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego, adaptację do zmian klimatu oraz zachowanie walorów krajobrazowych Polski, zgodnie z aktualnymi strategicznymi dokumentami rozwoju kraju (w tym Polityką Ekologiczną Państwa oraz założeniami Krajowego Planu Transformacji Przestrzennej);

- wytyczne Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – działania służące zapewnieniu zrównoważonego rozwoju regionu poprzez utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych ekologicznie, przeciwdziałanie negatywnym efektom presji urbanizacyjnej na obszary chronione, uwzględnienie zapisów z planów ochrony i planów zadań ochronnych, a także przeciwdziałanie fragmentacji siedlisk roślin i zwierząt;

- ustalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego – konieczność uwzględnienia wniosków, granic oraz rekomendacji dla poszczególnych rodzajów krajobrazów (w tym zidentyfikowanych krajobrazów priorytetowych wraz z ograniczeniami w ich zagospodarowaniu), zgodnie z obowiązującą uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie audytu krajobrazowego.

## 7.3. Informacje o zawartości projektu planu ogólnego

Plan ogólny sporządza się dla całego obszaru w granicach administracyjnych gminy Ożarów Mazowiecki. W planie ogólnym obligatoryjnie określa się strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne. Dodatkowo, fakultatywnie można określić obszary uzupełniania zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny strefy planistycznej (podstawowy i dodatkowy);

- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokość zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;

- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejsze niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

Integralną częścią projektu jest uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia zawiera szczegółowe wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w określonych granicach, przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej (w przypadku ich wprowadzenia), przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w przyjętym zakresie oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w ustawie. Część graficzna uzasadnienia stanowi

przestrzenną prezentację danych przestrzennych (tworzonych w formacie GML dla planu ogólnego), granic działek ewidencyjnych oraz obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 7.4. Ustalenia projektu planu ogólnego gminy

W analizowanym projekcie planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki zachowano dotychczasowe główne kierunki rozwoju przestrzennego, wynikające z aktualnego zagospodarowania oraz uwarunkowań funkcjonalno-przyrodniczych. Pod najbardziej intensywne zainwestowanie miejskie i wielofunkcyjne przewidziano centralną oraz wschodnią i południowo-wschodnią część gminy.

W pasie centralnym, wzdłuż kluczowych osi transportowych (linii kolejowej E-20 oraz drogi krajowej nr 92), dominują strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną oraz strefy usługowe i strefa handlu wielkopowierzchniowego. Wschodnia oraz południowo-wschodnia część gminy (w rejonie miejscowości Jawczyce, Mory i węzła z drogą ekspresową) została w dużej mierze przeznaczona pod strefy gospodarcze, co sprzyja koncentracji działalności produkcyjno-magazynowej i usługowej.

Z kolei w północnej części gminy (obszary na północ od drogi 92) zachowano zwarty układ terenów niezabudowanych i biologicznie czynnych, gdzie dominującą rolę odgrywa strefa otwarta o profilu rolniczym, przeplatająca się z lokalnymi, liniowymi strukturami stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Południowo-zachodni kraniec gminy (rejon rezerwatu przyrody Wolica) konsekwentnie dedykowany jest funkcjom ekologicznym, co odzwierciedla wyznaczona tam strefa zieleni i rekreacji oraz strefa otwarta, stanowiące kluczowy element lokalnego systemu przyrodniczego.

W planie ogólnym, jako akcie prawa miejscowego, zamiast dawnych kierunków rozwoju formułuje się wiążące ustalenia poprzez podział na strefy planistyczne o określonych profilach funkcjonalnych, dla których przypisuje się sztywne gminne standardy urbanistyczne. Poniżej przedstawiono syntezę ustaleń projektu planu ogólnego w zakresie podziału na strefy planistyczne, ich profili funkcjonalnych oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, co stanowi kluczowy element oceny wpływu dokumentu na środowisko przyrodnicze.

W planie ogólnym gminy Ożarów Mazowiecki wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- **SW** – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- **SJ** – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- **SZ** – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- **SU** – strefa usługowa,
- **SH** – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- **SP** – strefa gospodarcza,
- **SR** – strefa produkcji rolniczej,
- **SI** – strefa infrastrukturalna,
- **SN** – strefa zieleni i rekreacji,

- **SC** – strefa cmentarzy,
- **SO** – strefa otwarta,
- **SK** – strefa komunikacyjna.

Dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczono podstawowy i dodatkowy profil funkcjonalny oraz określono wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Poniżej przedstawiono syntezę ustaleń projektu planu ogólnego w zakresie profilów funkcjonalnych oraz wskaźników zagospodarowania.

| Oznaczenie terenu | Nazwa strefy | Maks. nadziemna intensywność | Maks. udział pow. zabudowy | Maks. wysokość zabudowy | Min. udział pow. biologicznie czynnej |
|---|---|---|---|---|---|
| **SW** | wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | 0,5-6,5 | 15-80 | 8,5-18,5 | 10-80 |
| **SJ** | wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | 0,1-2,5 | 20-80 | 4,5-25 | 10-80 |
| **SZ** | wielofunkcyjna z zabudową zagrodową | 0,6-0,7 | 50-70 | 12,5-13 | 30 |
| **SU** | usługowa | 0,7-3,5 | 50-80 | 8,5-20 | 1-50 |
| **SH** | handlu wielkopowierzniowego | 0,8-1 | 50 | 12-25 | 10-15 |
| **SP** | gospodarcza | 0,7-2,5 | 50-90 | 9-25 | 10-30 |
| **SR** | produkcji rolniczej | 0,6 | 20-80 | 11-12,5 | 20-80 |
| **SI** | infrastrukturalna | 0,5-1,8 | 20-100 | 4,5-20 | 1-80 |
| **SN** | zieleni i rekreacji | 0,1-2,5 | 10-50 | 4,5-15 | 10-90 |
| **SC** | cmentarzy | - | - | 8,5 | 50 |

# 8. PRZEWIDYWANE SKUTKI WPŁYWU USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO NA ŚRODOWISKO

## 8.1. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu ogólnego

W przypadku nieuchwalenia analizowanego projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki zdezaktualizuje się i wygaśnie dotychczasowa polityka przestrzenna określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Konsekwencją braku wejścia w życie planu ogólnego będzie zablokowanie możliwości sporządzania nowych miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego (z nielicznymi ustawowymi wyjątkami), zmiany planów już obowiązujących oraz wydawania nowych decyzji o warunkach zabudowy.

Scenariusz ten nie oznacza jednak natychmiastowego wstrzymania procesów inwestycyjnych ani braku zmian w stanie środowiska naturalnego. Z uwagi na fakt, że blisko 98% powierzchni gminy Ożarów Mazowiecki jest pokryte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, to właśnie te dokumenty – jako bezterminowe akty prawa miejscowego – stanowiłyby podstawę do dalszego rozwoju struktur osadniczych i gospodarczych.

Transformacja środowiska przyrodniczego postępowałaby wówczas w oparciu o dotychczasowe pasma funkcjonalne gminy:

- pasmo północne: gdzie dominowałoby utrzymanie otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej z rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- pasmo środkowe (korytarz DK92 oraz linii kolejowej E-20): w którym następowałaby dalsza intensywna koncentracja zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- pasmo południowo-wschodnie (rejon węzłów tras szybkiego ruchu): gdzie postępowałaby silna presja na rozwój aktywności gospodarczej, logistyki, składów i struktur produkcyjno-magazynowych,
- pasmo południowo-zachodnie (dolina rzeki Utraty): ukierunkowane na zachowanie dominacji funkcji chronionych, łąk oraz gruntów wyłączonych z zabudowy.

Na terenach wprowadzania zabudowy następowałyby przekształcenia w środowisku typowe dla obszarów nowych inwestycji w zakresie rzeźby, powierzchni biologicznie czynnych, klimatu, roślinności, krajobrazu, systemów ekologicznych, bioróżnorodności, zagrożeń odpadami czy zagrożeń hałasem. Szczegółowe przewidywania w zakresie wpływu na środowisko realizacji ustaleń obecnie obowiązujących dokumentów planistycznych, zawierają prognozy oddziaływania na środowisko sporządzone na ich potrzeby.

Podsumowując, zaniechanie realizacji ustaleń projektu planu ogólnego doprowadziłoby do długofalowego „zamrożenia" polityki przestrzennej gminy i uniemożliwiło elastyczne reagowanie na nowe wyzwania klimatyczne i przyrodnicze. Zmiany w środowisku przebiegałyby w sposób pozbawiony nowoczesnych instrumentów kontroli urbanistycznej, co mogłoby skutkować obniżeniem jakości środowiska życia mieszkańców oraz pogorszeniem stanu lokalnych ekosystemów.

## 8.2. Prognozowane oddziaływanie na środowisko

Prognozowane oddziaływanie na środowisko ustaleń projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki określono w odniesieniu do aktualnego stanu komponentów przyrodniczych, dotychczas prowadzonej polityki przestrzennej (wyznaczonej przez obowiązujące studium) oraz w korelacji z ustaleniami obowiązujących na przeważającym obszarze gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że plan ogólny ze swej natury ustawowej jest dokumentem o wysokim stopniu ogólności. Nie stanowi on narzędzia dedykowanego do szczegółowego i bezpośredniego programowania konkretnych zamierzeń budowlanych, lecz wyznacza ramowe, strategiczne kierunki

rozwoju poprzez podział gminy na strefy planistyczne i określenie dla nich minimalnych oraz maksymalnych wskaźników w ramach gminnych standardów urbanistycznych.

W konsekwencji, ze względu na ten generalny charakter ustaleń, niemożliwe jest precyzyjne, punktowe określenie wymiaru i skali wpływu, jaki realizacja przyszłego zagospodarowania wywrze na poszczególne elementy środowiska. Pełne rozpoznanie tego oddziaływania będzie możliwe dopiero na kolejnych etapach procesu planistyczno-budowlanego – podczas sporządzania bądź nowelizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także w toku procedur ocen oddziaływania na środowisko dla konkretnych przedsięwzięć inwestycyjnych, kiedy znane będą szczegółowe rozwiązania techniczne, technologiczne oraz architektoniczne.

W niniejszym dokumencie zdefiniowano zatem ogólny charakter przewidywanych zmian w środowisku. Bardziej szczegółowa identyfikacja i minimalizacja konfliktów na linii inwestor–środowisko leży poza zakresem i możliwościami prawnymi planu ogólnego i będzie przedmiotem weryfikacji na niższych szczeblach zarządzania przestrzenią i ochroną przyrody.

## Powierzchnia ziemi, gleby i zasoby naturalne

Analizowany projekt planu ogólnego nie wprowadza radykalnych zmian wiążących się ze zwiększeniem zasięgu zainwestowania w porównaniu do ustaleń dotychczas obowiązującego studium.

W porównaniu do stanu istniejącego, na terenach wolnych od zabudowy, a wskazanych w projekcie planu pod funkcje osadnicze i gospodarcze (w szczególności w strefach SW, SJ, SU oraz intensywnie rozwijanej na wschodzie strefie gospodarczej SP), dochodziło będzie do przekształceń powierzchni ziemi typowych dla procesów inwestycyjnych. Zmiany te będą wiązały się z lokalną niwelacją różnic wysokościowych, utwardzeniem gruntu oraz redukcją powierzchni biologicznie czynnej w granicach dopuszczonych standardami. Pod warunkiem zachowania właściwych standardów technicznych – związanych zwłaszcza z nowoczesną infrastrukturą odprowadzania ścieków i systemowym gospodarowaniem odpadami – eksploatacja nowych stref inwestycyjnych nie powinna generować zagrożeń w postaci ponadnormatywnego zanieczyszczenia gleb.

W projekcie planu ogólnego nie przeznacza się pod zabudowę większych powierzchni terenów zielonych i otwartych niż wynikało to z dotychczasowej polityki przestrzennej gminy. Ponieważ gmina Ożarów Mazowiecki charakteryzuje się wyjątkowo wysokim udziałem gleb o najwyższej przydatności dla rolnictwa (klasy I–IIIb, stanowiących ok. 76–78% zasobów), kluczowe znaczenie ma utrzymanie zwartej strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy otwartej (SO) w północnej części gminy. Kontynuacja tej polityki chroni cenne struktury glebowe przed chaotyczną presją inwestycyjną.

W projekcie planu ogólnego nie przewiduje się również wprowadzania zabudowy na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych i geomorfologicznych. Dotyczy to w szczególności południowo-zachodniej części gminy – doliny rzeki Utraty oraz otoczenia rezerwatu przyrody Wolica – które zostały konsekwentnie zabezpieczone przed zainwestowaniem poprzez wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy otwartej (SO), co pozwoli na pełną ochronę naturalnego ukształtowania terenu.

## Wody powierzchniowe i podziemne

Analizowany projekt planu ogólnego nie będzie wiązał się z istotnymi zmianami w zakresie negatywnego oddziaływania ilościowego i jakościowego na stan wód powierzchniowych i podziemnych w porównaniu do ustaleń dotychczasowego studium. Z uwagi na 98% pokrycie gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ogólne ramy chłonności hydrologicznej są już w dużej mierze zdefiniowane.

W porównaniu do stanu istniejącego, sukcesywne zagospodarowywanie terenów wolnych od zabudowy (w szczególności w centralnym paśmie zurbanizowanym oraz wschodniej strefie gospodarczej SP) będzie wiązało się z lokalnym ograniczaniem infiltracji wód opadowych do gruntu i zmniejszaniem retencji powierzchniowej. Gmina Ożarów Mazowiecki leży w obrębie Równiny Błońskiej, która charakteryzuje się deficytami wody i podatnością na suszę rolniczą. Z tego względu kluczowe jest, że ustalone w projekcie planu ogólnego wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowanie rozległych obszarów otwartych (SO) i rolniczych (SR) w północnej części gminy zabezpieczają naturalne strefy zasilania wód podziemnych przed nadmierną antropopresją. Pod warunkiem zachowania właściwych standardów technicznych – polegających na bezwzględnym obowiązku odprowadzania ścieków socjalno-bytowych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej oraz stosowaniu nowoczesnych separatorów dla wód opadowych z terenów uszczelnionych (dróg, parkingów, dachów hal logistycznych) – nowe zainwestowanie nie powinno pogorszyć stanu chemicznego i ilościowego wód podziemnych.

W projekcie planu ogólnego w pełni uwzględnia się sieć hydrograficzną gminy, w tym przede wszystkim dolinę rzeki Utraty, Kanał Ożarowski oraz kluczowe rowy melioracyjne, stanowiące naturalne odbiorniki wód opadowych. Dolina Utraty w południowo-zachodniej części gminy (rejon rezerwatu Wolica) została w całości wyłączona z intensywnego zainwestowania i przypisana do strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy otwartej (SO). Działanie to tworzy naturalny, szeroki bufor ekologiczny chroniący nadrzeczne tereny podmokłe oraz obszary o płytkim zaleganiu wód gruntowych.

W planie ogólnym uwzględniono obszary zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki Utraty, dla wód o przepływach prawdopodobnych Q0,2% (raz na 500 lat), Q1% (raz na 100 lat) oraz Q10% (raz na 10 lat). Na terenach tych zaprojektowano strefy planistyczne zgodne z obowiązującymi przepisami.

## Atmosfera, klimat i klimat akustyczny

Analizowany projekt planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki nie będzie wiązał się z istotnymi zmianami w zakresie emisji substancji do powietrza ani pogorszeniem klimatu akustycznego w porównaniu do ustaleń dotychczas obowiązujących dokumentów planistycznych. Ponieważ struktura funkcjonalna gminy (w tym podział na pasma mieszkaniowe, rolnicze i gospodarcze) została już ukształtowana w planach miejscowych pokrywających 98% powierzchni gminy, projekt planu ogólnego nie wprowadza nowych, nieprzewidzianych dotąd stref konfliktów przestrzennych.

W porównaniu do stanu istniejącego, sukcesywny rozwój nowej zabudowy w strefach wielofunkcyjnych mieszkaniowych (SW, SJ) potencjalnie wiąże się ze wzrostem zapotrzebowania na energię cieplną. Jednak ze względu na restrykcyjne przepisy odrębne, w tym obowiązującą na terenie województwa mazowieckiego uchwałę antysmogową oraz krajowe i unijne standardy efektywności energetycznej budynków, nowe inwestycje mieszkaniowe i usługowe będą obligatoryjnie zasilane z nisko- lub bezemisyjnych źródeł ciepła (np. pompy ciepła, ogrzewanie gazowe, sieci ciepłownicze,

fotowoltaika). W związku z tym wyklucza się ryzyko wzrostu tzw. niskiej emisji (pyłów PM10, PM2.5 oraz benzo(a)pirenu) pochodzącej z sektora bytowo-gospodarczego, a realizacja ustaleń planu ogólnego nie doprowadzi do ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

Głównym czynnikiem wpływającym na jakość powietrza oraz klimat akustyczny w gminie Ożarów Mazowiecki pozostaje transport liniowy oraz koncentracja przemysłu logistycznego we wschodniej strefie gospodarczej (SP). Wyznaczenie strefy gospodarczej (SP) oraz strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) w rejonie istniejących węzłów komunikacyjnych i tras przelotowych (A2, DK92) pozwala na skanalizowanie uciążliwego ruchu ciężarowego na obrzeżach gminy, chroniąc centralne i północne strefy mieszkaniowe (SJ, SW) przed nadmiernym hałasem i emisją spalin.

Z punktu widzenia ochrony przed hałasem, kluczowym instrumentem planu ogólnego będzie przełożenie profili funkcjonalnych stref planistycznych na konkretne standardy akustyczne (zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska) na etapie nowelizacji lub sporządzania przyszłych planów miejscowych. Nowe tereny zabudowy chronionej akustycznie będą musiały zachowywać odpowiednie bufory od stref komunikacyjnych (SK). Ponadto, utrzymanie zwartego charakteru strefy otwartej (SO) oraz strefy produkcji rolniczej (SR) w północnej części gminy pełni fundamentalną rolę w systemie przewietrzania. Pas ten gwarantuje swobodny przepływ mas powietrza, przeciwdziałając powstawaniu lokalnych miejskich wysp ciepła i ułatwiając samooczyszczanie się atmosfery w pasie zurbanizowanym Ożarowa Mazowieckiego.

## Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna

Realizacja ustaleń projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki nie doprowadzi do istotnych, nowych negatywnych skutków dla świata roślin i zwierząt w porównaniu do założeń dotychczasowych dokumentów planistycznych. Ze względu na ukształtowane w 98% pokrycie gminy obowiązującymi planami miejscowymi, granice terenów zurbanizowanych zostały już wcześniej zdefiniowane, a projekt planu ogólnego w większości sankcjonuje ten układ. W związku z tym dokument nie generuje dodatkowego ryzyka niszczenia siedlisk przyrodniczych ani fragmentacji kluczowych korytarzy ekologicznych.

W porównaniu do stanu istniejącego, sukcesywne zagospodarowywanie wolnych działek w granicach wyznaczonych stref budowlanych (SW, SJ, SU, SP) będzie skutkowało lokalną likwidacją dotychczasowej szaty roślinnej. Zmiany te dotyczyć będą jednak obszarów o przeciętnych walorach biotycznych – w dominującej mierze intensywnie użytkowanych gruntów ornych oraz antropogenicznych nieużytków. Wprowadzana w ich miejsce zieleń towarzysząca zabudowie (ogrody przydomowe, zieleń izolacyjna w strefie gospodarczej SP) zmieni strukturę florystyczną tych obszarów.

Tereny nowej zabudowy, zwłaszcza w intensywnie rozwijanym wschodnim pasie gospodarczym (SP), staną się fizyczną barierą ograniczającą dostępność przestrzeni dla dziko żyjących zwierząt. Dotyczy to jednak obszarów, które z uwagi na wieloletnią antropopresję, bliskość szlaków komunikacyjnych (DK92, autostrada A2) oraz istniejący hałas, już obecnie charakteryzują się niską atrakcyjnością dla bytowania i żerowania większych ssaków.

Głównym atutem ekologicznym projektu planu ogólnego jest pełne uszanowanie i przestrzenne zabezpieczenie lokalnego systemu powiązań przyrodniczych. W strukturze strefowej wyróżniono i ochroniono dwa kluczowe obszary migracji i bytowania fauny:

- południowo-zachodni kraniec gminy (dolina rzeki Utraty wraz z rezerwatem przyrody Wolica) – poprzez wyznaczenie tam strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy otwartej (SO) zabezpieczono najcenniejsze ekosystemy łęgowe i wodno-błotne, kluczowe dla ptactwa, płazów i drobnych ssaków,

- pasmo północne – zwarte strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefa otwarta (SO) tworzą przestrzenny bufor i biologiczne zaplecze.

## Krajobraz

Projekt planu ogólnego nie będzie wiązał się z istotnymi zmianami w krajobrazie gminy w porównaniu do ustaleń dotychczas obowiązujących dokumentów planistycznych. Z uwagi na fakt, że blisko 98% powierzchni gminy Ożarów Mazowiecki pokrywają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dokument ten w większości sankcjonuje i kontynuuje wykształconą już strukturę krajobrazu, zarówno pod względem przeznaczenia terenów, jak i gabarytów oraz intensywności zabudowy.

W projekcie planu ogólnego utrzymuje się dotychczasowy, czytelny podział gminy na pasy o odmiennych, charakterystycznych cechach krajobrazowych:

- pas północny: o krajobrazie zdominowanym przez otwartą i rolniczą przestrzeń produkcyjną (strefy SR i SO), przeplataną liniową zabudową, głównie jednorodzinną,

- pas centralny oraz wschodni: o krajobrazie wybitnie antropogenicznym, zurbanizowanym i przemysłowo-usługowym, ukształtowanym wzdłuż osi drogi krajowej nr 92, linii kolejowej E-20 oraz węzłów tras szybkiego ruchu (koncentracja stref SW, SJ, SU oraz wielkogabarytowych obiektów strefy gospodarczej SP),

- pas południowo-zachodni: o unikalnym w skali gminy krajobrazie naturalnym i dolinnym, związanym z doliną rzeki Utraty i kompleksem leśno-łąkowym rezerwatu przyrody Wolica (strefy SN i SO).

Głównym instrumentem ochrony i kształtowania walorów wizualnych w planie ogólnym jest wprowadzenie maksymalnych wartości nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej wysokości budynków w ramach gminnych standardów urbanistycznych dla każdej strefy planistycznej. Dodatkowo, projekt planu ogólnego implementuje wytyczne obowiązującego Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego. Poprzez określenie granic stref chronionych (w tym strefy zieleni i rekreacji SN oraz strefy otwartej SO w dolinie Utraty) oraz wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy wielkogabarytowej w rejonach cennych ekspozycyjnie, dokument zapobiega dalszej degradacji i fragmentacji tradycyjnego krajobrazu nizinnego Równiny Błońskiej oraz chroni unikalną tożsamość wizualną gminy Ożarów Mazowiecki.

## Warunki życia ludności

Na warunki życia i zdrowie ludności bezpośredni wpływ wywiera ogólny stan środowiska przyrodniczego, na który składa się jakość poszczególnych jego komponentów. Wpływ realizacji ustaleń planu ogólnego na stan powietrza, wód czy klimatu akustycznego w gminie Ożarów Mazowiecki został szczegółowo omówiony w poprzednich podrozdziałach.

Uchwalenie projektu planu ogólnego będzie miało korzystny wpływ na warunki życia mieszkańców gminy Ożarów Mazowiecki. Przede wszystkim wejście w życie tego dokumentu zapewni ciągłość prowadzenia polityki przestrzennej oraz formalne spełnienie wymogów ustawowej reformy planowania. Projekt planu ogólnego pozwala na zrównoważone zabezpieczenie potrzeb mieszkańców w zakresie dostępności do zróżnicowanych zasobów mieszkaniowych (strefy SW i SJ) oraz nowoczesnej oferty usługowej (strefa SU i SH). Sankcjonowanie silnego pasma aktywności gospodarczej (SP) wschodniej części gminy gwarantuje utrzymanie stabilnej i wysokiej bazy dochodowej budżetu gminy, co bezpośrednio przekłada się na możliwość finansowania kluczowej infrastruktury społecznej (szkół, przedszkoli), drogowej oraz technicznej (rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej).

W projekcie Planu ogólnego w sposób systemowy uwzględniono potencjalne zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności, zdrowia publicznego oraz mienia:

- uciążliwości komunikacyjne: wyznaczenie stref mieszkaniowych chronionych przed hałasem uwzględnia sąsiedztwo korytarzy transportowych o najwyższej uciążliwości, takich jak autostrada A2, droga krajowa nr 92, linia kolejowa E-20 oraz planowane korytarze infrastrukturalne o znaczeniu krajowym (w tym linia Kolei Dużych Prędkości),
- infrastruktura przesyłowa: w strukturze strefowej prawidłowo zidentyfikowano i uwzględniono ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu magistralnych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz gazociągów przesyłowych,
- w projekcie uwzględnia się zasięg terenu ograniczonego użytkowania od portu lotniczego im. F. Chopina w Warszawie.

## Promieniowanie niejonizujące i ryzyko poważnych awarii

Analizowany projekt planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki nie będzie wiązał się ze zwiększonym oddziaływaniem w zakresie emisji pól elektromagnetycznych (promieniowania niejonizującego) ani nie wygeneruje nowych ryzyk wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w porównaniu do ustaleń dotychczasowych dokumentów planistycznych.

W strukturze strefowej projektu planu ogólnego w pełni zidentyfikowano i uwzględniono przebiegające przez obszar gminy magistralne korytarze infrastruktury elektroenergetycznej najwyższych napięć (w tym linie 400 kV i 220 kV zbiegające się w rejonie stacji elektroenergetycznej Ołtarzew) oraz sieci gazowe wysokiego ciśnienia. Wprowadzenie odpowiednich ograniczeń w standardach zagospodarowania stref sąsiednich gwarantuje, że nowa zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi (zwłaszcza mieszkaniowa SW i SJ) nie będzie lokalizowana w strefach ponadnormatywnego oddziaływania pól elektromagnetycznych.

W zakresie ryzyka poważnych awarii, koncentracja strefy gospodarczej (SP) oraz magazynowo-logistycznej we wschodnim pasie gminy (przy węzłach transportowych) pokrywa się z rejonami o już istniejącym profilu przemysłowym. Projekt planu ogólnego nie wprowadza nowych stref o profilu produkcyjno-składowym w pobliżu zwartych obszarów mieszkaniowych czy terenów chronionych przyrodniczo (jak dolina Utraty). Przyszłe inwestycje kwalifikowane jako zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej będą mogły lokalizować się wyłącznie w dedykowanej strefie gospodarczej (SP), z zachowaniem rygorystycznych

procedur wynikających z przepisów prawa ochrony środowiska oraz ustawy o systemie zarządzania kryzysowego.

**Tereny sąsiednie**

Na terenach gmin sąsiadujących bezpośrednio z granicami administracyjnymi Ożarowa Mazowieckiego możliwe będzie wystąpienie lokalnych oddziaływań o charakterze skumulowanym, tożsamych z efektami zmian w środowisku opisanymi dla gminy Ożarów Mazowiecki.

Projekt planu ogólnego zachowuje spójność z polityką przestrzenną jednostek sąsiednich. Nie przewiduje się znaczącego, negatywnego oddziaływania ustaleń dokumentu na środowisko gmin ościennych. Najważniejsze strefy aktywności gospodarczej (SP) oraz handlu wielkopowierzchniowego (SH) zlokalizowane są na wschodniej flance gminy, gdzie płynnie łączą się z przemysłowo-infrastrukturalnymi terenami Warszawy i Piastowa, co eliminuje konflikty na granicach gmin. Z kolei w pasie północnym (sąsiedztwo gminy Stare Babice i Leszno) oraz południowo-zachodnim (sąsiedztwo gminy Brwinów wzdłuż doliny Utraty) utrzymano strefy otwarte (SO), rolnicze (SR) oraz zieleni (SN), co zapewnia ciągłość regionalnych systemów powiązań przyrodniczych i ochronę zlewni rzecznych.

Ze względu na położenie geograficzne gminy Ożarów Mazowiecki w centralnej części Polski, całkowicie wyklucza się możliwość wystąpienia jakichkolwiek transgranicznych oddziaływań na środowisko.

## 8.3. Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko

Znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko należy rozumieć jako stan, w którym na skutek realizacji ustaleń dokumentu planistycznego dochodzi do trwałego naruszenia lub przekroczenia określonych przepisami prawa standardów jakości środowiska (w zakresie czystości powietrza, wód, ochrony powierzchni ziemi, klimatu akustycznego czy poziomów pól elektromagnetycznych).

Plan ogólny gminy Ożarów Mazowiecki, jako dokument o wysokim stopniu ogólności strategicznej, nie definiuje i nie może definiować konkretnych rozwiązań technologicznych ani inżynieryjnych dla przyszłych zamierzeń budowlanych. Wszelkie inwestycje realizowane w granicach wyznaczonych stref planistycznych będą obligowane do bezwzględnego przestrzegania norm środowiskowych wynikających z przepisów odrębnych. Ponadto, z uwagi na fakt, że około 98% powierzchni gminy jest już objęte obowiązującymi planami miejscowymi, szczegółowe parametry zabudowy są w większości sprecyzowane, a ewentualne przyszłe zamierzenia inwestycyjne o potencjalnie znaczącym wpływie na środowisko będą podlegały indywidualnym procedurom ocen oddziaływania na środowisko, w tym uzgodnieniom z właściwymi organami (RDOŚ, Sanepid, Wody Polskie). Na potrzeby niniejszej prognozy przyjmuje się założenie, że procesy inwestycyjne będą prowadzone zgodnie z obowiązującym prawem ochrony środowiska. W związku z tym nie przewiduje się, aby wdrożenie ustaleń projektu planu ogólnego niosło ze sobą ryzyko wystąpienia bezpośrednich, znaczących i ponadnormatywnych oddziaływań na środowisko w skali makro.

Należy jednak pamiętać, że na obecnym etapie prac planistycznych niemożliwe jest matematyczne wyliczenie punktowego wpływu przyszłej zabudowy na poszczególne komponenty przyrodnicze. Wpływ ten będzie bezpośrednią pochodną konkretnej funkcji obiektów, ich skali oraz zastosowanej technologii, co leży poza zakresem ustaleń planu ogólnego. Nowo powstające obiekty

budowlane, zarówno w strefach mieszkaniowych, jak i usługowo-gospodarczych, powinny w taki sposób wiązać swoje oddziaływanie, aby zamykało się ono w granicach władania gruntem inwestora.

Niemniej jednak, w przypadku gminy Ożarów Mazowiecki kluczowym aspektem podlegającym stałej kontroli musi być ryzyko wystąpienia oddziaływań skumulowanych. Wysoka koncentracja strefy gospodarczej (SP) oraz magazynowo-logistycznej we wschodniej części gminy, w sąsiedztwie głównych węzłów transportowych, generuje stałą presję na środowisko (zwłaszcza w zakresie hałasu i uszczelnienia gruntu). Ewentualne błędy wykonawcze, niedociągnięcia technologiczne na etapie realizacji konkretnych hal i dróg, czy też brak należytej kontroli nad wdrażaniem systemów retencji wód i zieleni izolacyjnej, mogłyby w ujęciu lokalnym doprowadzić do sumowania się negatywnych bodźców.

## 8.4. Przewidywane oddziaływanie na tereny i obiekty przyrodnicze objęte ochroną

Spośród obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, w granicach administracyjnych gminy Ożarów Mazowiecki zlokalizowane są: rezerwat przyrody „Wolica", Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK) oraz pomniki przyrody. Projekt Planu ogólnego w pełni integruje te formy ochrony w swojej strukturze strefowej, podporządkowując im standardy urbanistyczne i profile funkcjonalne poszczególnych rejonów.

**Rezerwat przyrody „Wolica"**

Rezerwat „Wolica" to rezerwat leśny ustanowiony w celu zachowania łęgu jesionowo-wiązowego oraz fragmentów grądu niskiego w dolinie rzeki Utraty. Głównym zagrożeniem dla celów jego ochrony są wszelkie działania mogące prowadzić do bezpośredniej mechanicznej degradacji siedlisk leśnych oraz zmiany lokalnych stosunków wodnych (zwłaszcza obniżenia zwierciadła wód gruntowych i przesuszenia gleb aluwialnych).

Realizacja ustaleń projektu planu ogólnego nie będzie generować zagrożeń dla integralności i funkcjonowania rezerwatu. Wokół tego cennego obszaru konsekwentnie wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN) oraz strefę otwartą (SO), co definitywnie wyklucza możliwość wprowadzenia tam intensywnej zabudowy kubaturowej. Projekt planu ogólnego nie dopuszcza działań mogących naruszyć bilans wodny doliny rzecznej. W związku z tym nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu ustaleń dokumentu na rezerwat „Wolica" ani na celowość jego funkcjonowania.

**Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK)**

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe pod względem możliwości zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także z uwagi na pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych. Najistotniejszym zagrożeniem dla WOChK jest presja urbanistyczna mogąca prowadzić do przerwania ciągłości przyrodniczej i fragmentaryzacji korytarzy migracyjnych.

W projekcie planu ogólnego tereny leżące w granicach WOChK (koncentrujące się głównie w południowo-zachodnim pasie dolinnym rzeki Utraty) zostały przypisane do nieinwestycyjnych stref funkcjonalnych: strefy otwartej (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN). Ponadto, wyznaczone dla tych stref obligatoryjne wskaźniki minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej gwarantują utrzymanie wysokiego reżimu przyrodniczego. Tym samym realizacja ustaleń planu ogólnego nie

wpłynie negatywnie na WOChK i pozwoli na pełne zachowanie jego funkcji jako ponadlokalnego korytarza ekologicznego.

**Pomniki przyrody**

Na terenie gminy Ożarów Mazowiecki ochroną pomnikową objęte są cenne obiekty przyrody żywej, w tym pojedyncze drzewa sędziwe oraz zabytkowe aleje drzew. Projektowane w planie ogólnym zagospodarowanie terenów wokół drzew pomnikowych nie będzie wiązać się ze zmianą oddziaływania na obiekty objęte ochroną.

## 8.5. Przewidywane oddziaływanie na zabytki oraz obiekty posiadające wartości kulturowe

W projekcie planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki w pełni uwzględnia się obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską ze względu na ich wartości kulturowe, historyczne oraz archeologiczne. Z uwagi na fakt, że blisko 98% powierzchni gminy pokrywają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, większość najcenniejszych założeń zabytkowych posiada już szczegółowo sprecyzowane i prawnie wiążące zasady ochrony, które projekt planu ogólnego sankcjonuje i uwzględnia na ogólnym poziomie swojej szczegółowości.

Warto wyraźnie podkreślić, że zgodnie z nowym porządkiem prawnym, plan ogólny – w przeciwieństwie do dotychczasowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie jest instrumentem uprawnionym do bezpośredniego formułowania nakazów i zakazów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Narzędziem wpływu planu ogólnego na sferę kulturową jest wyłącznie pośrednie kształtowanie otoczenia obiektów zabytkowych poprzez wyznaczanie stref planistycznych oraz określanie dla nich nieprzekraczalnych parametrów urbanistycznych (takich jak maksymalna wysokość zabudowy, jej intensywność czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).

W projekcie planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki nie przewiduje się radykalnych zmian w sposobie zagospodarowania obszarów historycznych ani terenów bezpośrednio do nich przylegających. Dotyczy to w szczególności ochrony układów urbanistycznych i przestrzennych, założeń parkowo-dworskich oraz licznych, zinwentaryzowanych na Równinie Błońskiej stanowisk archeologicznych. Przy bezwzględnym poszanowaniu przepisów odrębnych (ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami), realizacja ustaleń projektu planu ogólnego nie wygeneruje nowych, negatywnych form oddziaływania na substancję zabytkową.

Wszelkie szczegółowe wytyczne determinujące stopień ochrony wizualnej i fizycznej zabytków – takie jak precyzyjny układ zabudowy, dopuszczalne materiały wykończeniowe, kolorystyka elewacji, ochrona lokalnych osi widokowych czy ekspozycja architektoniczna – będą nadal przedmiotem regulacji na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych i nowelizowanych w uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Biorąc pod uwagę ustawowo dopuszczalny, generalny stopień szczegółowości planu ogólnego, przyjęte w nim rozwiązania strefowe są wystarczające. Realizacja ustaleń dokumentu nie będzie wiązała się z zagrożeniem dla integralności dóbr kultury i pozwoli na zachowanie materialnego dziedzictwa historycznego gminy Ożarów Mazowiecki.

## 8.6. Oddziaływanie transgraniczne

Biorąc pod uwagę położenie geograficzne gminy Ożarów Mazowiecki w centralnej części Polski (w powiecie warszawskim zachodnim, w województwie mazowieckim), a także biorąc pod uwagę wyłącznie lokalny i kierunkowy charakter ustaleń projektu dokumentu, stwierdza się, że realizacja ustaleń planu ogólnego nie będzie generować żadnego bezpośredniego ani pośredniego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zasięg potencjalnych oddziaływań planowanego zagospodarowania zamyka się całkowicie w granicach administracyjnych gminy oraz stref ekotonowych gmin bezpośrednio sąsiadujących. W związku z tym projekt dokumentu nie podlega procedurze postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, o której mowa w dziale VI 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.

## 8.7. Podsumowanie prognozowanego oddziaływania na środowisko

Przedmiotowy projekt planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki nie wprowadza założeń przestrzennych znacząco odmiennych od dotychczasowych kierunków rozwoju gminy, zachowując ciągłość urbanistyczną ukształtowaną przez dotychczas obowiązujące studium. Z uwagi na unikalną sytuację planistyczną gminy Ożarów Mazowiecki, polegającą na blisko 98-procentowym pokryciu obszaru obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i gospodarczą są już w dużej mierze prawnie zdeterminowane. Projekt planu ogólnego w większości sankcjonuje te nabyte prawa oraz istniejący stan zagospodarowania, co minimalizuje ryzyko wystąpienia nowych, nieprzewidzianych wcześniej konfliktów środowiskowych.

Przewidziany ustawowo zakres i wysoki stopień ogólności planu ogólnego uniemożliwia zawarcie w nim wielu szczegółowych nakazów i zakazów środowiskowych (np. z zakresu bezpośredniej ochrony zabytków czy technologii przemysłowych).

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania uznaje się, iż realizacja ustaleń projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki nie będzie wiązała się z istotnymi negatywnymi zmianami w prognozowanym zakresie oddziaływania na środowisko w skali makro w porównaniu do dokumentów dotychczas obowiązujących. W skali lokalnej, zwłaszcza w intensywnie rozwijanej wschodniej strefie gospodarczej (SP), może dochodzić do koncentracji presji antropogenicznej (głównie w zakresie klimatu akustycznego i odprowadzania wód opadowych), jednak ryzyko to będzie ograniczane poprzez bezwzględne egzekwowanie przepisów odrębnych oraz wymogów błękitno-zielonej infrastruktury na etapach realizacyjnych.

W szczególności projekt planu ogólnego w sposób bezpieczny i trwały gwarantuje brak zwiększonego negatywnego wpływu na obiekty i obszary objęte ochroną prawno-przyrodniczą. Poprzez konsekwentne wyznaczenie stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN) w pasie dolinnym rzeki Utraty, zabezpieczono integralność rezerwatu przyrody „Wolica” oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w pełni utrzymując ciągłość korytarzy ekologicznych oraz przedmiot i cele ich ochrony.

# 9. OCENA ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ŚRODOWISKA ORAZ PROPOZYCJE ZMIAN I ANALIZY SKUTKÓW

## 9.1. Ocena rozwiązań mających na celu ograniczenie potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko

Projekt planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki charakteryzuje się dużym stopniem ogólności strategicznej, co wynika bezpośrednio z jego określonego ustawowo, ramowego zakresu. Zgodnie z nowym porządkiem prawnym, plan ogólny nie stanowi narzędzia uprawnionego do formułowania bezpośrednich, szczegółowych nakazów i zakazów technologicznych, technicznych czy bezpośrednich procedur z zakresu ochrony poszczególnych komponentów przyrodniczych. Właściwie jedynym (lecz kluczowym) mechanizmem wpływu planu ogólnego na środowisko jest podział gminy na strefy planistyczne oraz określenie dla nich wiążących wskaźników w ramach gminnych standardów urbanistycznych.

Pomimo tych ustawowych ograniczeń szczegółowości, analizując projekt dokumentu pod kątem minimalizacji konfliktów ekologicznych, uznaje się, że przyjęte w nim rozwiązania strefowe w sposób optymalny i dostateczny ograniczają potencjalne negatywne oddziaływanie struktur osadniczych na środowisko.

Zgodnie z wymaganiami reformy planowania przestrzennego, wyznaczenie stref związanych z nową zabudową mieszkaniową zostało poprzedzone procedurą inwentaryzacji urbanistycznej i analizy chłonności. Z uwagi na unikalną sytuację Ożarowa Mazowieckiego (ok. 98-procentowe pokrycie obszaru obowiązującymi planami miejscowymi), większość rezerw budowlanych wynika z praw już nabytych. Poprzez sztywne zakreślenie granic stref mieszkaniowych oraz skanalizowanie nowej zabudowy wielkogabarytowej i logistycznej wyłącznie w dedykowanej strefie gospodarczej (SP) we wschodniej części gminy, projekt planu ogólnego zapobiega zjawisku niekontrolowanego rozlewania się zainwestowania. Ogranicza to antropopresję oraz chroni otwarte krajobrazy rolnicze i naturalne przed chaotyczną, punktową zabudową.

W projekcie planu ogólnego najcenniejsze gminne zasoby przyrodnicze zostały w pełni uwzględnione i potraktowane jako nadrzędne kryterium determinujące podział funkcjonalny. Poprzez bezwzględne wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy otwartej (SO) w południowo-zachodnim pasie gminy, zabezpieczono integralność doliny rzeki Utraty oraz kompleksu rezerwatu przyrody „Wolica” i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Takie ukształtowanie stref wyklucza realizację obiektów kubaturowych w strefach wrażliwych hydrologicznie i ekologicznie, gwarantując utrzymanie ciągłości ponadlokalnych korytarzy migracyjnych fauny oraz ochronę naturalnej sieci hydrograficznej (w tym rowów melioracyjnych i Kanału Ożarowskiego). Z kolei wyznaczenie strefy produkcji rolniczej (SR) w północnej części gminy skutecznie chroni najcenniejsze gleby (klas I–IIIb), przy jednoczesnym zabezpieczeniu kluczowego pasma przewietrzania.

Podsumowując, ustalenia zawarte w projekcie planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki – biorąc pod uwagę ustawowe ramy i dopuszczalną szczegółowość tego dokumentu – w stopniu dostatecznym i właściwym rozwiązują zdiagnozowane problemy środowiskowe w skali makro. Część

uwarunkowań wynikających ze specyfiki intensywnego rozwoju gospodarczego (koncentracja logistyki przy trasach A2 i DK92) generuje lokalne wyzwania w zakresie klimatu akustycznego, gospodarki odpadami oraz retencji wód. Problemy te leżą jednak poza zakresem sterowania planu ogólnego i zostaną szczegółowo rozwiązane na niższych szczeblach zarządzania przestrzenią – poprzez rygorystyczne zapisy w przyszłych planach miejcowych, egzekwowanie przepisów odrębnych (w tym Prawa ochrony środowiska) oraz w toku indywidualnych procedur ocen oddziaływania na środowisko dla konkretnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

## 9.2. Zgodność z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym

Projekt planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki, jako instrument polityki przestrzennej nowej generacji, pozostaje w zgodności z celami ochrony środowiska oraz zasadami zrównoważonego rozwoju ustanowionymi w wiążących dokumentach strategicznych i aktach prawnych na szczeblu międzynarodowym, unijnym (wspólnotowym) oraz krajowym.

Wymiar ramy prawnej i strategicznej, w której osadzony został dokument, obejmuje m.in. cele wynikające z:

- prawa międzynarodowego: w tym ustaleń Ramowej konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu, Agendy na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030 (Cele Zrównoważonego Rozwoju – SDGs) oraz założeń Konwencji o różnorodności biologicznej sporządzonej w Rio de Janeiro w 1992 r., wraz z późniejszymi deklaracjami i rezolucjami,
- prawa i strategii Unii Europejskiej: w szczególności założeń Europejskiego Zielonego Ładu, Unijnej strategii na rzecz bioróżnorodności 2030, Strategii UE na rzecz przystosowania się do zmian klimatu oraz dyrektyw tzw. „środowiskowych” (w tym Ramowej Dyrektywy Wodnej, Dyrektywy Ptasiej i Siedliskowej),
- prawa krajowego i dokumentów nadrzędnych: w tym ustaw regulujących ochronę środowiska, ochronę przyrody, prawo wodne, ochronę gruntów rolnych i leśnych, prawo geologiczne i górnicze, a także zapisów Strategii na rzecz Zrównoważonego Rozwoju, Polityki Ekologicznej Państwa 2030 oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego i Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego.

## 9.3. Propozycje rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie planu ogólnego

Sporządzenie projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki wynika bezpośrednio z wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Nowe regulacje nałożyły na gminy ustawowy obowiązek zastąpienia dotychczasowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nowym narzędziem planistycznym – planem ogólnym. Tym samym, u uwarunkowań formalnych analizowanego dokumentu nie leżała pierwotna, oddolna potrzeba redefinicji dotychczasowych kierunków zagospodarowania czy chęć radykalnej zmiany polityki przestrzennej gminy, lecz konieczność dostosowania struktury planistycznej do nowych, nadrzędnych wymogów prawnych.

W związku z powyższym, na ogólnym poziomie kształtowania polityki planistycznej gminy, odstąpiono od formalnego opracowywania i analizowania wariantów alternatywnych z następujących powodów:

- sankcjonowanie praw nabytych i wysoki stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: gmina Ożarów Mazowiecki charakteryzuje się specyficzną i zaawansowaną sytuacją planistyczną – blisko 98% jej powierzchni jest objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ plany miejscowe są aktami prawa miejscowego o charakterze bezterminowym, określone w nich przeznaczenie terenów oraz wskaźniki urbanistyczne stanowią prawa nabyte inwestorów i mieszkańców. Projekt planu ogólnego w dominującej mierze przenosi, systematyzuje i sankcjonuje te ustalenia w nowej strukturze stref planistycznych. Wprowadzanie radykalnych rozwiązań alternatywnych, stojących w sprzeczności z obowiązującymi planami miejscowymi, byłoby działaniem nieuzasadnionym ekonomicznie, rodzącym ryzyko roszczeń odszkodowawczych wobec gminy, a także niespójnym z zasadą zaufania obywatela do organów państwa. Realne wariantowanie rozwiązań szczegółowych (np. korekty granic poszczególnych stref czy dopasowanie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej) odbywało się w sposób płynny w toku prac projektowych, jako element optymalizacji dokumentu na etapie jego redagowania;

- brak negatywnego wpływu na wielkoobszarowe formy ochrony przyrody: w granicach administracyjnych gminy Ożarów Mazowiecki nie występują obszary należące do europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000. Analiza ekologiczna projektu planu ogolnego wykazała jednocześnie, że przyjęte ustalenia – w tym zwłaszcza utrzymanie ekstensywnego, otwartego i rolniczego charakteru północnego pasa gminy – skutecznie eliminują ryzyko znaczącego negatywnego oddziaływania na cele, przedmiot ochrony oraz integralność kluczowych obszarów chronionych zlokalizowanych w sąsiedztwie (w tym zwłaszcza Kampinoskiego Parku Narodowego, będącego jednocześnie obszarem Natura 2000). Ze względu na brak zidentyfikowanych zagrożeń dla integralności sieci Natura 2000 oraz rezerwatu przyrody „Wolica", w świetle art. 53 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, nie zachodziła prawna ani merytoryczna konieczność wyznaczania i analizowania wariantów alternatywnych ukierunkowanych na eliminację tego typu konfliktów;

- wdrożenie zasad zrównoważonego rozwoju jako wariantu optymalnego: główną doktryną w toku prac nad konstrukcją standardów urbanistycznych i podziału na strefy była zasada zrównoważonego rozwoju (zdefiniowana w art. 5 Konstytucji RP). Zamiast teoretycznego wariantowania przestrzennego, wysiłki projektowe skoncentrowano na wypracowaniu wariantu optymalnego, który w maksymalny możliwy sposób godzi dynamiczny rozwój społeczno-gospodarczy gminy (zwłaszcza wzdłuż pasma logistyczno-przemysłowego DK92 i A2) z bezwzględną ochroną zasobów naturalnych. Cel ten osiągnięto poprzez elastyczne, ale restrykcyjne wykorzystanie instrumentów prawnych dostępnych na tym szczeblu planowania – w szczególności poprzez wprowadzenie wskaźników urbanistycznych dla terenów inwestycyjnych oraz zabezpieczenie przed zabudową doliny rzeki Utraty.

Podsumowując, zaniechanie procedury formalnego, wielowariantowego porównywania planu ogólnego uznaje się za w pełni uzasadnione specyfiką prawną samego dokumentu oraz stanem

zaawansowania planistycznego gminy Ożarów Mazowiecki. Przyjęte w projekcie rozwiązania stanowią optymalną, zweryfikowaną środowiskowo kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej, a poziom ochrony komponentów przyrodniczych zapewniony w wypracowanym projekcie jest dostateczny i adekwatny do możliwości prawnych tego etapu planowania.

## 9.4. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektu planu ogólnego

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, burmistrz gminy zobowiązany jest do okresowego (co najmniej raz w czasie kadencji rady miejskiej) sporządzania oceny aktualności planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze celowość integracji procedur administracyjnych oraz zbliżony horyzont czasowy analiz strategicznych, proponuje się, aby ocena skutków środowiskowych realizacji postanowień planu ogólnego była prowadzona w ścisłym powiązaniu z tą procedurą i z tą samą częstotliwością.

Ze względu na wysoki stopień ogólności ustaleń planu ogólnego oraz fakt, że blisko 98% powierzchni gminy Ożarów Mazowiecki pokrywają już obowiązujące akty prawa miejscowego, tradycyjne, punktowe metody pomiaru komponentów przyrodniczych na tym etapie są nieadekwatne. Analiza skutków środowiskowych powinna opierać się na metodzie analizy wskaźnikowej (monitoringu strategicznym), bazującej na danych statystyki publicznej (GUS), Państwowego Monitoringu Środowiska (GIOŚ), danych Centralnej Bazy Danych Geologicznych, systemu GIS Urzędu Miejskiego oraz zasobów rzek i rowów (Wody Polskie).

W ramach okresowej oceny proponuje się kontrolowanie następujących kluczowych wskaźników dedykowanych dla specyfiki środowiskowej gminy Ożarów Mazowiecki:

1. w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gleb:
    - wskaźnik retencji rolniczej: monitorowanie powierzchni gruntów wyłączonych z produkcji rolniczej w strefie produkcji rolniczej (SR) – wskaźnik ten pozwoli ocenić skuteczność ochrony unikalnych w skali regionu gleb klas I–IIIb w północnej części gminy przed presją budowlaną,
    - dynamika uszczelnienia gruntu: analiza powierzchni terenów trwale utwardzonych na obszarach nowo wdrażanych inwestycji magazynowo-logistycznych (strefa SP) na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę i porównanie ich z obligatoryjnymi wskaźnikami powierzchni biologicznie czynnej;
2. w zakresie zasobów wodnych i hydrologii:
    - bilans chłonności sieci hydrograficznej: monitorowanie zmian w wielkości i strukturze odpływu wód opadowych w zlewni rzeki Utraty oraz Kanału Ożarowskiego, w szczególności w rejonach koncentracji zabudowy przemysłowej,
    - poziom zwierciadła wód gruntowych: analiza danych z lokalnych piezometrów (w korelacji z monitoringiem suszy geologicznej i rolniczej na Równinie Błońskiej), w celu weryfikacji, czy postępująca urbanizacja pasa centralnego i wschodniego nie powoduje degradacji poziomu wodonośnego zasilającego m.in. ekosystemy rezerwatu „Wolica”;

3. w zakresie bioróżnorodności i ochrony przyrody:

    - integralność korytarzy ekologicznych: ocena ciągłości przestrzennej stref zieleni i rekreacji (SN) oraz otwartych (SO) w dolinie Utraty. Metoda ta polega na weryfikacji, czy na granicach stref nie dochodzi do punktowego przenikania zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, nowych planów miejscowych lub inwestycji nielegalnych,

    - stan fitosocjologiczny otuliny rezerwatu: okresowa (wizualna lub oparta na teledetekcji) ocena stanu zdrowotnego drzewostanów łęgowych w rezerwacie „Wolica" pod kątem ich ewentualnego przesuszenia lub synantropizacji;

4. w zakresie klimatu akustycznego i jakości życia:

    - skumulowany poziom hałasu komunikacyjnego: analiza okresowych map akustycznych sporządzanych dla autostrady A2, drogi krajowej DK92 oraz linii kolejowej E-20 (w tym przyszłej linii KDP). Wskaźnik ten pozwoli ocenić, czy wyznaczone w sąsiedztwie strefy mieszkaniowe nie są narażone na immisje hałasu przekraczające standardy jakości środowiska.

Jeżeli w toku okresowej oceny aktualności wykazane zostaną negatywne trendy (np. systematyczne obniżanie się poziomu wód gruntowych w rejonie dolinnym, przekroczenia norm hałasu w nowo wyznaczonych strefach mieszkaniowych lub nadmierny spadek powierzchni biologicznie czynnej w ujęciu skumulowanym), wyniki analizy stanowić będą bezpośrednią, formalną podstawę do podjęcia przez Burmistrza i Radę Miejską uchwały o przystąpieniu do zmiany planu ogólnego gminy w celu wprowadzenia korekt w strukturze strefowej lub zaostrzenia standardów urbanistycznych. Taki system monitoringu zapewni pełną realizację zasady przezorności i zrównoważonego rozwoju w długofalowym zarządzaniu przestrzenią gminy.

# 10. STRESZCZENIE

Niniejszy dokument to prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona dla projektu planu ogólnego gminy Ożarów Mazowiecki. Celem tego opracowania było sprawdzenie, czy i w jaki sposób nowe zasady zagospodarowania przestrzeni wpłyną na przyrodę oraz warunki życia mieszkańców. W prognozie przeanalizowano, jakie zmiany mogą nastąpić w środowisku w porównaniu do stanu obecnego oraz do celów określonych w dotychczasowych dokumentach gminy. Analizę przygotowano zgodnie z wymogami prawa – na podstawie 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. Plan ogólny obejmuje cały obszar gminy Ożarów Mazowiecki w jej granicach administracyjnych.

Opracowanie planu ogólnego wynika z odgórnej reformy krajowego prawa i zmiany przepisów. Nowe przepisy nakazały wszystkim gminom w Polsce zastąpienie dotychczasowych, wieloletnich dokumentów (studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) nowym narzędziem –planem ogólnym gminy. Przygotowanie tego projektu nie wynikało więc z chęci wprowadzenia rewolucyjnych zmian przez władze gminy, lecz z obowiązku ustawowego. Projekt

w zdecydowanej większości przenosi i porządkuje dotychczasowe zasady oraz kontynuuje układ rozwoju Ożarowa Mazowieckiego.

Plan ogólny jest dokumentem o bardzo wysokim stopniu ogólności. Jego rola ogranicza się głównie do podziału gminy na ogólne strefy planistyczne i wskazania dla nich podstawowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Przepisy nie pozwalają na wpisywanie w nim szczegółowych zakazów technicznych czy technologii budowlanych.

Uchwalenie tego dokumentu jest jednak kluczowe dla funkcjonowania gminy. Plan ogólny będzie podstawą do sporządzania szczegółowych planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. W przypadku jego braku, gmina straciłaby prawną możliwość prowadzenia jakichkolwiek nowych prac planistycznych, a procesy wydawania decyzji urzędowych dla nowych inwestycji zostałyby zablokowane.

Gmina Ożarów Mazowiecki znajduje się w wyjątkowej sytuacji planistycznej – aż ok. 98% jej powierzchni jest już objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ te plany miejscowe są bezterminowe, a mieszkańcy i inwestorzy mają już nabyte prawa do zabudowy swoich działek, nowy plan ogólny w większości uwzględnia i przepisuje te ustalenia.

Projekt nie wprowadza rozwiązań rewolucyjnych ani nowych, nieprzewidzianych wcześniej obszarów zabudowy. Z tego względu uznaje się, że realizacja planu ogólnego nie będzie wiązała się z istotnymi, nowymi zagrożeniami dla środowiska w porównaniu do polityki prowadzonej do tej pory. W skali całej gminy stan przyrody i środowiska nie ulegnie pogorszeniu. Lokalnie, głównie we wschodniej strefie gospodarczej (gdzie koncentrują się magazyny i logistyka przy autostradzie A2 i drodze krajowej 92), środowisko będzie poddawane silnej presji ludzkiej (hałas, utwardzanie gruntu). Ryzyko to będzie jednak łagodzone na kolejnych etapach inwestycyjnych poprzez nakaz stosowania nowoczesnych systemów oczyszczania wód opadowych, budowę ekranów oraz pasów zieleni izolacyjnej. Pas rolniczy w północnej części gminy został zabezpieczony przed chaotyczną zabudową, co pozwoli ochronić najcenniejsze gleby rolnicze i zapewni prawidłowe przewietrzanie całego obszaru.

W strukturze przestrzennej planu ogólnego w pełni zabezpieczono wszystkie cenne i chronione prawem zasoby przyrodnicze. W granicach samej gminy nie występują europejskie obszary Natura 2000, jednak północne tereny otwarte pełnić mogą wspomagającą funkcję ochronną dla otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego. Najważniejsze lokalne obszary naturalne – w tym dolina rzeki Utraty, sąsiadujące z nią stawy oraz otoczenie rezerwatu przyrody „Wolica" i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zostały przypisane do stref zieleni i stref otwartych. Wyklucza to możliwość budowania tam hal czy osiedli mieszkaniowych. Projekt gwarantuje tym samym pełne bezpieczeństwo dla chronionych lasów, rzek, roślin i zwierząt oraz zachowuje naturalne korytarze ich migracji. W dokumencie zapewniono również właściwą ochronę tła krajobrazowego dla lokalnych zabytków (np. historycznych założeń parkowo-dworskich) poprzez wprowadzenie odpowiednich stref funkcjonalnych i wskaźników urbanistycznych na tych obszarach oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

OŚWIADCZENIE AUTORA
PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.) oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74a ust. 2 pkt 2.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

/-/
mgr inż. Monika Popławska