

Urząd Gminy  
Sochaczew

**GMINA SOCHACZEW**  
wieś : Kąty

**PROGNOZA**  
**ODDZIAŁYWANIA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

**Opracował :** - mgr inż. Julian Zasuwa

biegły z listy Wojewody Mazowieckiego w zakresach:  
- oceny oddziaływania na środowisko-nr 0313  
- postępowanie wodnoprawne-nr 0312  
- prognozy skutków wpływu ustaleń planu  
zagospodarowania przestrzennego  
na środowisko – nr 1342

**Data:** lipiec 2023 r.

## **G M I N A   S O C H A C Z E W**

### **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOCHACZEW**

#### Wieś Kąty

#### **SPIS TREŚCI :**

- 1. Podstawa prawna i cel opracowania oraz wykorzystane materiały wyjściowe.**
- 2. Informacje o zawartości, głównych celach poddanego niniejszej prognozie dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.**
- 3. Przyjęte założenia oraz zastosowana metoda prognozy.**
- 4. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.**
  - 4.1. Położenie i granice obszaru objętego opracowaniem.**
  - 4.2. Charakterystyka prognozowanych czynników mogących mieć wpływ na środowisko przyrodnicze przy braku realizacji projektowanego dokumentu.**
  - 4.3. Cele i przedmiot ochrony najbliższych położonych obszarów Natura 2000.**
  - 4.4. Charakterystyka istniejącego stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego z elementami opracowania ekofizjograficznego na obszarze objętym przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.**
- 5. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne.**
  - 5.1. Skutki wpływu ustaleń analizowanego planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.**
    - 5.1.1. Powietrze**
    - 5.1.2. Powierzchnia ziemi (wraz z glebą).**
    - 5.1.3. Wody powierzchniowe.**
    - 5.1.4. Wody podziemne.**
    - 5.1.5. Świat zwierzęcy i roślinny (z uwzględnieniem różnorodności biologicznej).**

**5.1.6. Klimat.**

**5.1.7. Zasoby naturalne.**

**5.1.8. Krajobraz.**

**5.1.9. Zabytki.**

**5.1.10. Dobra materialne.**

**5.2. Skutki związane z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii jako oddziaływania skumulowanego, krótkoterminowego i chwilowego.**

**6. Ocena ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z punktu widzenia następujących zagadnień :**

**6.1. Zgodność z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym.**

**6.2. Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, w tym z aktami o utworzeniu obszarów i obiektów chronionych i zatwierdzeniu planów ochrony.**

**6.3. Skuteczność ochrony obiektów i obszarów objętych szczególnymi formami ochrony przyrody.**

**6.4. Skuteczność ochrony różnorodności biologicznej.**

**6.5. Zachowanie walorów krajobrazu.**

**6.6. Prawidłowość proporcji pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania.**

**7. Charakterystyka możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.**

**8. Ewentualne rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu z uzasadnieniem ich wyboru (wraz z opisem metody dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru) albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.**

**9. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częstotliwości jej przeprowadzania.**

**10. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.**

## 1. Podstawa prawna i cel opracowania oraz wykorzystane materiały wyjściowe.

Podstawę prawną opracowania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko stanowią : art. 51 ust. 1 i 2, art. 52 ust 1 i 2 oraz art. 53 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 jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późniejszymi zmianami z późniejszymi zmianami). Ponieważ do dnia przystąpienia do opracowania prognozy nie ukazało się przewidziane w art. 52 ust. 3 w/cyt. ustawy rozporządzenie w sprawie dodatkowych wymagań jakim powinna odpowiadać przedmiotowa prognoza to z konieczności, pomocniczo, jako podstawę opracowania dokumentu wykorzystano też nieobowiązujące już rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. *w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze*" (Dz. U. z 1995 r. nr 29, poz. 150), jako nie pozostające w sprzeczności z w/cyt. ustawą. Ponadto podstawę opracowania stworzyły również uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dokonane, odpowiednio, przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie przy piśmie sygn.. WOOS-III.411.288.2022.JDR z dnia 13 lutego 2023 r. i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie przy piśmie sygn. ZNS.711.12.2022.AM z dnia 18 sierpnia 2022 r..

Celem niniejszego opracowania jest wstępne określenie skutków dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, jakie mogą wynikać z wdrożenia „Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew”, t. j. dokumentu wymagającego na mocy w/cyt. ustawy przeprowadzenia tzw. „strategicznej oceny oddziaływania na środowisko”. Opracowanie ocenia też ustalenia tegoż „Projektu” pod kątem przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

Opracowanie może być także wykorzystane przez organy - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, które będą opiniować wyżej wymieniony projekt planu (wraz z dołączoną doń niniejszą prognozą), jako źródło informacji niezbędnych dla ich merytorycznych rozstrzygnięć.

Ponieważ na mocy w/cyt. ustawy zapewniony zostanie udział społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko projektu planu, to prognoza niniejsza wraz z wyżej wymienionym projektem planu podlegać będzie wyłożeniu do publicznego wglądu. W tym okresie może być zatem ona wykorzystana także jako wsparcie dla ochrony interesu prawnego lub uprawnień wszystkich podmiotów, których plan dotyczy, w zakresie ochrony przed uciążliwościami dla środowiska i zdrowia ludzi, wraz ze składaniem ewentualnych uwag i wniosków.

Przede wszystkim jednak opracowanie niniejsze posłużyć powinno Wójtowi Gminy Sochaczew i Radzie Gminy Sochaczew dla podjęcia właściwych i odpowiedzialnych decyzji co do dalszych etapów procedury sporządzania planu, przy czym mocą art. 55 wyżej cytowanej ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie*

*środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* Wójt Gminy Sochaczew obowiązany jest *wziąć pod uwagę* ustalenia zawarte w niniejszej *prognozie*, opiniach organów opiniujących oraz ewentualnych uwagach i wnioskach społeczeństwa.

Do opracowania niniejszej prognozy wykorzystano następujące materiały wyjściowe i dokumentacje:

- ↪ Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew” zatwierdzone uchwałą nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r..
- ↪ Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Z dnia 28 grudnia 2018 r. poz. 13180).
- ↪ Uchwałę nr XLV/241/2022 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 lipca 2022 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew - wieś Kąty, zatwierdzonego uchwałą nr III/13/2002 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 21.12.2002 r..*
- ↪ Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu wsi Kąty, obejmujący tereny o symbolach urbanistycznych **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 1U** i **1KDD** – Sochaczew, lipiec 2023 r.
- ↪ Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew - „Budplan” Sp. z o.o., Warszawa, 2010.
- ↪ Jakość i zagrożenia wód powierzchniowych w województwie mazowieckim – Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Warszawa 2002.
- ↪ Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2020 roku - Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Warszawa 2020.
- ↪ Roczna Ocena Jakości Powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2015 - - Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, Warszawa 2016.
- ↪ Ochrona przyrody i krajobrazu w planowaniu przestrzennym gmin – Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 1994.
- ↪ Szczegółowa mapa geologiczna Polski - ark. 520 „Sochaczew”.
- ↪ Atlas Rzeczypospolitej. Główny Geodeta Kraju 1993-1997.
- ↪ DUBEL K. – Uwarunkowania przyrodnicze w planowaniu przestrzennym. Wyd. Ekonomia i Środowisko, Białystok 1998.
- ↪ ECONET - Polska - Koncepcja krajowej sieci ekologicznej., Wyd. Fundacja IUCN Poland, Warszawa 1996.
- ↪ FALIŃSKA K. – Ekologia roślin. PWN, Warszawa 1997.
- ↪ FALIŃSKI J. B. - Przewodnik do długoterminowych badań ekologicznych., Wyd. Nauk. PWN, Warszawa 2001.

- ↵ GUZIAK R., LUBACZEWSKA S. red. - Ochrona przyrody w praktyce., Polskie Towarzystwo Przyjaciół Przyrody „pro Natura”, Wrocław 2001.
- ↵ JONSSON L. -Ptaki Europy i obszaru śródziemnomorskiego., MUZA SA, Warszawa 1998.
- ↵ JUSZCZYK W. - Mały słownik zoologiczny. Gady i płazy., Wiedza Powszechna, Warszawa 1986.
- ↵ KISTOWSKI M. - Opracowania ekofizjograficzne a prognozy oddziaływania na środowisko projektów planów zagospodarowania przestrzennego - zagadnienia wstępne., Problemy ocen środowiskowych, 2[13]: 21 - 28, Eko - Konsult Biuro Projektowo - Doradcze, Gdańsk 2001.
- ↵ KLECZKOWSKI A.S., - Mapa obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce, wymagających szczególnej ochrony. Instytut Hydrogeologii i Geologii Inżynierskiej, AGH . Kraków 1990.
- ↵ KLIMASZEWSKI M. - Geomorfologia., PWN, Warszawa 1978.
- ↵ KONDRACKI J. -Geografia fizyczna Polski., Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 1988.
- ↵ KONDRACKI J. - Geografia regionalna Polski., Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2001.
- ↵ KOWALCZYK R. - Opracowanie ekofizjograficzne - przyrodniczy fundament wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju w planach zagospodarowania przestrzennego. Problemy ocen środowiskowych., 1[12]: 25 - 31, Eko - Konsult Biuro Projektowo - Doradcze, Gdańsk 2002.
- ↵ KOZŁOWSKI S. – Przyrodnicze kryteria gospodarki przestrzennej. KUL Lublin 1997.
- ↵ LENART W., TYSZECKI A. [pod red.]: Poradnik przeprowadzania ocen oddziaływania na środowisko., Biblioteka Problemów Ocen Środowiskowych, Gdańsk 1999.
- ↵ LINDNER L., red. 1992 - Czwartorzęd. Osady, metody badań, stratygrafia. Wyd. PAE. Warszawa.
- ↵ MACIAK F. – Ochrona i rekultywacja środowiska, Wyd. SGGW, 1996 r.
- ↵ MALINOWSKI J., red. 1991 - Budowa geologiczna Polski. Tom VII - Hydrogeologia. Wyd. Geologiczne, Warszawa.
- ↵ MATUSZKIEWICZ W. -Przewodnik do oznaczania zbiorowisk roślinnych Polski., PWN, Warszawa 1982.
- ↵ MICHAŁOWSKI A., SULIMIERSKA A., ŁUSZCZEWSKA D. red. - Zadrzewienia w krajobrazie otwartym. Ekologiczne i kulturowe przesłanki zadrzewień w krajobrazie rolniczym w świetle literatury przedmiotu. Studia i materiały., Krajobrazy 6(18)., Ośr. Ochr. Zabytk. Kraj. - Narod. Inst. Kult., Warszawa 1995.
- ↵ RYCHLING A., SOLON J. – Ekologia krajobrazu. PWN 1998.
- ↵ SIUTA J. – Gleba. Diagnozowanie stanu i zagrożenia. IOŚ W-wa, 1995.

- ↪ STUPNICKA E. - Geologia regionalna Polski., Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 1997.
- ↪ SZPONAR A. – Fizjografia urbanistyczna. PWN W-wa, 2003.
- ↪ SZYSZKO J., RYLKE J., JEŻOWSKI P. red. – Ocena i wycena zasobów przyrodniczych, Wyd. SGGW, W-wa 2002.
- ↪ UGGLA H – Gleboznawstwo rolnicze, PWN 1983 r.
- ↪ WARCHOLIŃSKA U.A. - Współczesne przeobrażenia zbiorowisk segetalnych w środkowej Polsce., Acta Agrobotanica., 32: 239 - 269, 1979.
- ↪ WEINER J. - Życie i ewolucja biosfery. Podręcznik ekologii ogólnej., Wyd. Nauk. PWN, Warszawa 1999.
- ↪ WIŁUN Z. – Zarys geotechniki. Wyd. KiŁ Warszawa 1987.
- ↪ WOLSKI P. – Przyrodnicze podstawy kształtowania krajobrazu, Wyd. SGGW, 2002 r..
- ↪ WYSOCKI Cz., SIKORSKI P. – Fitosocjologia stosowana, Wyd. SGGW, W-wa 1992.
- ↪ ZARZYCKI K., KAZIMIERCZAKOWA R. red. - Polska czerwona księga roślin. Instytut Botaniki im. W. Szafera, Polska Akademia Nauk, Kraków 1993.
- ↪ ZIMNY H.: Wybrane zagadnienia z ekologii. Wyd. SGGW, Warszawa 1995;

Ponadto podstawy prawne niniejszego opracowania zawarte są w następujących licznych i różnej rangi dokumentach prawnych :

Dyrektywy, ustawy i konwencje:

- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2003/4/WE z dnia 28 stycznia 2003 r. w sprawie publicznego dostępu do informacji dotyczących środowiska,
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny niektórych planów i programów na środowisko,
- Dyrektywa Rady nr 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory,
- Konwencja z Aarhus z dnia 25 czerwca 1998 r. o dostępie do informacji, udziale społeczeństwa w podejmowaniu decyzji oraz dostępie do sprawiedliwości w sprawach dotyczących środowiska (Dz. U. z 20003 r. nr 78 poz. 706),
- Konwencja o ochronie dzikiej fauny i flory europejskiej oraz ich siedlisk naturalnych (Konwencja Berneńska) (Dz. U. z 1996r. Nr 58, poz. 263, 264),
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity w Dz. U z 2022 r. poz. 672, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity w Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późniejszymi zmianami),

- Ustawa z dnia 31 sierpnia 1995 r. o ratyfikacji Konwencji o różnorodności biologicznej (Dz. U. z 1995r. Nr 58, poz. 565),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jednolity w Dz. U. z 2022 r. poz. 572, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity w Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 6 lipca 2001r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (tekst jednolity w Dz. U. z 2018 r., poz. 1235),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r., o ochronie przyrody (tekst jednolity w Dz. U. z 2022 r. poz. 916, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późniejszymi zmianami).

#### Rozporządzenia :

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. nr 25 poz. 133, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (tekst jednolity w Dz. U. z 2014 r. poz. 1713),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2011 r. w sprawie listy roślin i zwierząt gatunków obcych, które w przypadku uwolnienia do środowiska przyrodniczego mogą zagrozić gatunkom rodzimym lub siedliskom przyrodniczym (Dz. U. z 2011 r. nr 210 poz. 1260),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity w Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).



### Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego :

- Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 14 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870),
- Rozporządzenie Nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006 r. w sprawie Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 6 września 2006 r. Nr 178 poz. 6936),
- Rozporządzenie Nr 14 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów płońskiego, płockiego i sochaczewskiego. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 11 sierpnia 2006 r. Nr 157 poz. 6151),
- Rozporządzenie Nr 9 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1978),

### **2. Informacje o zawartości, głównych celach poddanego niniejszej prognozie dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.**

Niniejsza prognoza dotyczy „Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu wsi Kąty”, autorstwa urbanisty uprawnionego – arch. Jolanty Zasuwa (uprawnienia urbanistyczne byłego Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nr 1352/94 z dnia 7 czerwca 1994 r.), sporządzanego w wykonaniu uchwały nr XLV/241/2022 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew - wieś Kąty, zatwierdzonego uchwałą nr III/13/2002 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 21.12.2002 r.. Celem sporządzania planu jest ustalenie funkcji i zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu we wsi Kąty jako niewielkiego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług jako funkcji towarzyszącej, a także z wydzielonym fragmentem przeznaczonym wyłącznie pod usługi. Skutkiem prawnym wdrożenia planu natomiast będzie umożliwienie zainwestowania budowlanego na wymienionym terenie, odpowiadającego walorom ekonomicznym terenu, w pełni wykorzystującego jego potencjał i wychodzącego naprzeciw potrzebom i aspiracjom mieszkańców gminy. Przyczyni się do stworzenia nowych miejsc zamieszkania, szczególnie dla mieszkańców gminy Sochaczew jak i dla mieszkańców pobliskiego miasta Sochaczewa. Uchwalony przez Radę Gminy plan stworzy zatem możliwość zgodnego z prawem sposobu zainwestowania wymienionego terenu.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma formę uchwały Rady Gminy przyjmującej ten plan, a także częściowo ma niezbędne załączniki do tej uchwały :

- Rysunek planu, t. j. mapę sytuacyjno-wysokościową w skali 1:1000, na której naniesiono symbole liczbowo-literowe, wyjaśnione w legendzie i opisane w treści uchwały – załącznik nr 1.
- Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3.
- Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4.

W przypadku gdyby do projektu planu, w efekcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, zgłoszono uwagi, które nie zostałyby uwzględnione przez Wójta Gminy Sochaczew, to jeszcze jednym załącznikiem (nr 2) będzie jeszcze rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia tych uwag przez Radę Gminy. Ponadto na mocy art. 55 ust. 3 w/cyt. 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 jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późniejszymi zmianami) do przyjętego dokumentu (uchwalonego przez Radę Gminy planu) dołączone zostanie tzw. „podsumowanie”, o którym mowa w tym przepisie.

Odnosnie powiązań objętego niniejszą prognozą projektu planu z innymi dokumentami to stwierdzić należy przede wszystkim, że przedmiotowy projekt planu jest w pełni zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew”, zatwierdzonego uchwałą nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r.. Studium to przewiduje na tym terenie podobne funkcje terenu jak ujęte w analizowanym planie, jedynie skala rysunku studium (1:10 000) nie pozwala osiągnąć właściwego planom stopnia szczegółowości regulowanych zagadnień.

### 3. Przyjęte założenia oraz zastosowana metoda prognozy.

Po zapoznaniu się z projektowanym w analizowanym dokumencie kierunkiem zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu zakłada się, że przy poszanowaniu obowiązujących przepisów odrębnych:

- ↪ W obszarze wydzielonych, poszczególnych terenów, oznaczonych symbolami urbanistycznymi **1MN-U**, **2MN-U** i **3MN-U**, objętych planem, powstaną działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami pomocniczymi niezbędnymi do ich funkcjonowania jak : budynki gospodarcze, garaże, ogrodzenia, podjazdy i ewentualne drogi wewnętrzne, sieci infrastruktury technicznej i elementy tzw. „małej architektury”.  
Na niektórych spośród tych działek powstanie bardzo ograniczona liczba niewielkich zakładów i punktów usługowych i będą to zapewne usługi typu „codziennego”.
- ↪ Na terenie oznaczonym symbolem urbanistycznym **1U** zrealizowana zostanie funkcja usługowa, obejmująca budynki, budowle, obiekty małej architektury i urządzenia (określane potocznie mianem „światlicy wiejskiej”),

służące zarówno mieszkańcom objętego analizowanym projektem planu osiedla jak i całej społeczności wsi Kąty.

- ↪ Na wydzielonym terenie, oznaczonym symbolem urbanistycznym **1KDD**, objętym planem, urządzona zostanie docelowo droga publiczna gminna klasy „dojazdowa”. Droga ta służyć będzie obsłudze komunikacyjnej w/wym. działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.
- ↪ Charakterystyka ekologiczna obiektów budowlanych realizowanych, a następnie eksploatowanych w obrębie obszaru objętego prognozą nie będzie odbiegać zasadniczo od tego typu obiektów istniejących na innych terenach o podobnym przeznaczeniu.
- ↪ Nie zostaną naruszone stosunki wodne występujące na gruncie.
- ↪ Właściwe organy skutecznie egzekwować będą nie wykroczenia uciążliwości obiektów poza granice własności.

Prognozę opracowano metodą analizy skutków dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, jakie mogą wynikać ze zmiany zagospodarowania terenu, a w szczególności z realizacji, eksploatacji, a także likwidacji obiektów budowlanych na warunkach ustalonych w projekcie planu. Charakter i wielkość czynników wpływających na środowisko dla potrzeb powyższej analizy określono metodą porównania z cechami czynników powszechnie występujących w analogicznych sytuacjach lub też znanych z literatury przedmiotu. Przewidywany wpływ na poszczególne elementy środowiska, wobec niekompletności danych wejściowych na obecnym etapie przygotowań do przekształcania przestrzeni i wobec braku obiektywnych mierników tego wpływu, oceniono w oparciu o doświadczenie autora opracowania.

Zrezygnowano z opracowywania *map prognozy* dlatego, że duża skala *rysunku planu* (1:1000) zawiera w swej treści tak dużo istotnych także z przyrodniczego punktu widzenia informacji, że uzupełnia część tekstową opracowania w sposób czyniący zadość wymaganiom stawianym tego rodzaju dokumentom.

Opracowanie poprzedzono szczegółową wizją analizowanego terenu przeprowadzoną przez autora opracowania w dniu 8 lipca 2023 r..

#### **4. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.**

##### **4.1. Położenie i granice obszaru objętego opracowaniem.**

Objęte planem tereny urbanistyczne oznaczone na *rysunku planu* symbolami **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **1U** i **1KDD** obejmują zwarty teren o kształcie wielokąta, o powierzchni ok. 2,0 ha, położony w styczności z realizowanym aktualnie dużym osiedlem domów jednorodzinnych z usługami. Obszar ten, dla uproszczenia, w niektórych fragmentach dalszego ciągu niniejszego opracowania zwany jest zamiennie *obszarem* lub *terenem*. Teren ten tylko od strony południowej ma naturalną granicę w postaci istniejącego obiektu fizjograficznego – asfaltowej drogi gminnej parametrach technicznych. Pozostałe granice to granice przylegających do obszaru działek ewidencyjnych. Biorąc pod uwagę gęstą sieć dróg gminnych w tym rejonie (w tym w/wym. drogę gminną przylegającą do rozważanego obszaru) stwierdzić trzeba przede

wszystkim, że warunki komunikacyjne rozważanego terenu są znakomite. Odległość od centrum najbliższego ośrodka administracyjno-usługowego, jakim dla rozważanego obszaru jest miasto Sochaczew wynosi ok. 3,2 km, od drogi krajowej nr 50 Płońsk – Sochaczew – Żyrardów – Grójec - Pułtusk – zaledwie ok. 0,8 km, a odległość od najbliższej stacji kolejowej „Sochaczew” jest także nieznaczna – ok. 4,8 km.

Czyni to rozważany teren bardzo atrakcyjnym dla zamieszkania, szczególnie dla inwestorów wymagających regularnych, codziennych dojazdów do miejsca pracy. Dla osób uprawiających ten rodzaj aktywności zawodowej rozważany teren jest więc atrakcyjnym miejscem do zamieszkania.

Geograficznie wszystkie objęte projektem planu obszary leżą (wg J. Kondrackiego) w obrębie obszaru „Europa Zachodnia”, prowincji „Niż Środkowoeuropejski”, podprowincji „Niziny Środkowopolskie”, makroregionu „Nizina Środkowomazowiecka i mezoregionu p. n. „Równina Łowicko-Błońska” Geograficznie wszystkie objęte projektem planu obszary leżą (wg J. Kondrackiego) w obrębie obszaru „Europa Zachodnia”, prowincji „Niż Środkowoeuropejski”, podprowincji „Niziny Środkowopolskie”, makroregionu „Nizina Środkowomazowiecka i mezoregionu p. n. „Równina Łowicko-Błońska”.

#### **4.2. Charakterystyka prognozowanych czynników mogących mieć wpływ na środowisko przyrodnicze przy braku realizacji projektowanego dokumentu.**

W przypadku braku realizacji analizowanego projektu planu powstanie następująca sytuacja prawna :

- W obowiązującym „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew*” ten fragment wsi Kąty przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą nieuciążliwą zabudową produkcyjno-usługową.
- Na całości rozważanego terenu obowiązuje bezterminowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Sochaczew nr III/13/2002 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 21.12.2002 r.. W planie tym ustalonym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (bez dopuszczenia samodzielnej zabudowy usługowej, co uniemożliwia realizację gminnego planu stworzenia na fragmencie analizowanego terenu, będącym własnością Gminy Sochaczew, lokalnego ośrodka usługowego). W oparciu o ten plan miejscowy praktycznie na całości rozważanego obszaru wydzielone zostały i często także zabudowane i zagospodarowane działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zapoczątkowana też została (zainstalowano urządzenia terenowe w postaci tzw. „siłowni zewnętrznej”) budowa w/wym. gminnego, lokalnego ośrodka usługowego. Taki stan zagospodarowania terenu pilnie domaga się od odpowiedzialnych za ład przestrzenny władz samorządowych pilnego sporządzenia planu miejscowego, utwierdzającego prawa i poczynione już nakłady właścicielom działek, a także zapobiegającemu chaosowi przestrzennemu.
- Taki, wyżej opisany stan faktyczny i prawny rozważanego terenu, otworzył drogę do uruchomienia procedury sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla całego analizowanego obszaru z jednoczesnym wygaszeniem w/wym. planu obowiązującego, czego efektem jest m.in. niniejszy dokument.

W efekcie takiego stanu prawnego w obszarze objętym prognozą nie nastąpią szybko radykalne zmiany istniejącego tam stanu zagospodarowania terenu. Niemniej jednak w dłuższej perspektywie w niezabudowanym jeszcze fragmencie obszaru, który gmina Sochaczew chce przeznaczyć pod lokalny ośrodek usługowy, zajść mogą istotne zmiany stanu istniejącego tam środowiska przyrodniczego, w tym m.in. następujące groźne dla środowiska zjawiska :

- narastający konflikt społeczny na tle braku możliwości realizacji oczekiwanego przez społeczność wsi Kąty lokalnego ośrodka usługowego,
- roślinność ruderalna zdominuje świat roślinny tego fragmentu obszaru, a synantropijne gatunki fauny dominować będą w świecie zwierzęcym.

#### **4.3. Cele i przedmiot ochrony najbliższej położonych obszarów Natura 2000.**

Najbliższe objętemu niniejszą prognozą terenowi obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) i specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO) położone są w znacznym oddaleniu od jego granic : obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) i zarazem specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) o kodzie PLC-14001 p.n. „Puszcza Kampinoska” – ok. 11,0 km na północny-wschód, specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) o kodzie PLH-140029 p.n. „Kampinoska Dolina Wisły” – ok. 10,2 km na północ, obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) o kodzie PLB-140004 p.n. „Dolina Środkowej Wisły” – ok. 15,0 km na północ i specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO o kodzie PLH-100015 p. n. „Dolina Rawki” – ok. 14,0 km na południe. Wzajemne powiązanie tych przyrodniczych obszarów chronionych zapewnia dolina rzeki Bzury, biegnąca południkowo ok. 3,0 km na wschód od analizowanego terenu, stanowiąca korytarz ekologiczny o randze krajowej w ramach krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA. Aby zrozumieć charakter analizowanego terenu, jego miejsce i rolę w przyrodniczym układzie funkcjonalno-przestrzennym, trzeba choćby pokrótce poznać charakterystykę, a także cele i przedmiot ochrony tychże w/wym. obszarów chronionych w ramach paneuropejskiej sieci Natura 2000.

#### **Obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) i zarazem specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) o kodzie PLC-140001 p.n. „Puszcza Kampinoska” :**

Puszcza Kampinoska jest dużym kompleksem leśnym położonym na Nizinie Środkowomazowieckiej w bliskim sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej. Zajmuje terasy zalewowe i nadzalewowe Wisły oraz fragment Równiny Błońskiej. Krajobraz tego terenu został ukształtowany ponad 12 tysięcy lat temu, gdy płynące z południa rzeki napotkały czoło ustępującego lądolodu skandynawskiego i skierowały się wzdłuż niego ku zachodowi, żłobiąc szerokie na ok. 18 km koryta. Właściwy taras Puszczy Kampinoskiej zbudowany jest z piasków i żwirów rzecznych. Pod koniec epoki lodowcowej na łąkach Prawisły rozwinęły się procesy eoliczne, tworząc wydmy, które sięgają do 30 m wysokości względnej i prezentują różne formy morfologiczne: łuki, parabole, wały, grzędy i zespoły wydmowe, przypominające

do złudzenia mini łańcuchy górskie. Około 12,5 tysiąca lat temu wydmy zostały utrwalone roślinnością i stanowią dziś na powierzchni blisko 20 tysięcy ha unikatowy na skalę europejską twór przyrodniczy. Pasy bagienne zajmują tereny dawnego koryta Prawisły. Wzdłuż nich ciągną się równoleżnikowo dwa pasy wydmy. Ok. 70% powierzchni zajmują lasy. Na pasach wydmowych dominują drzewostany sosnowe z domieszką gatunków liściastych, głównie dębów. Strone południowe i wschodnie zbocza wydm (wznoszących się miejscami do 30 m) porastają dąbrowy świetliste i grądy. Pasy bagienne, obecnie częściowo osuszone, pokrywają szuwary, turzycowiska, łąki i lasy liściaste, tworzące zespoły olszowe, łęgowe i grądowe.

Głównym ciekim wodnym obszaru jest rzeka Łasica z systemem kanałów, spośród których w południowo-zachodniej części Puszczy Kampinoskiej (najbliższej rozważanemu terenowi) najważniejszy jest Kanał Olszowiecki (z odnogami: północną „A” i południową „B”).

Obszar ochrony „Puszcza Kampinoska” to ostoja ptasia o randze europejskiej (E 45). Obszar wchodzi w skład Rezerwatu Biosfery „Puszcza Kampinoska”. Występuje tu co najmniej 43 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG i 3 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Obszar ważny jako ostoja derkacza. Stwierdzono ponad 150 łęgowych gatunków ptaków, w tym rzadkie ptaki drapieżne. W okresie łęgowym obszar zasiedla dzierzba rudogłowa (PCK) - co najmniej 10% populacji krajowej (C3), bocian czarny, sowa błotna (PCK), świerszczak i trzmielojad - co najmniej 1% populacji krajowej (C6), bączek (PCK), kropiatka, lelek i muchołówka mała - około 1% populacji krajowej; w stosunkowo dużym zagęszczeniu (C7) występują: bocian biały, derkacz, gąsiorek, lerka i srokosz. Obszar ma duże znaczenia dla zachowania bioróżnorodności w centralnej Polsce. Zidentyfikowano tu 14 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, z priorytetowymi lasami łęgowymi i ponad 10 gatunków z Załącznika II tej Dyrektywy. Bardzo bogata jest flora Puszczy Kampinoskiej; opisano stąd 100 gatunków mchów, 150 gatunków porostów, około 1250 gat. roślin naczyniowych, w tym relikty postglacjalne: chamedafne północna (*Chamaedaphne calyculata*) i zimozioł północny (*Linnaea borealis*); gatunki pontyjskie: wężymord stepowy (*Scorzonera purpurea* i *Cerasus collina*) oraz endemit Polski - brzoza czarna (*Betula obscura*). Występuje tu 69 gatunków roślin naczyniowych ściśle chronionych. Dobrze poznana fauna Puszczy szacowana jest na ok. 16000 gatunków. Wśród bezkręgowców opisano m.in. 180 gatunków pszczołowatych, 172 gat. biegaczowatych, 30 gat. komarów. Wśród kręgowców występuje: 13 gat. płazów, 6 gat. gadów, 50 gat. ssaków, w tym trzy po udanej reintrodukcji: łos (w 1951 r.), bóbr (1980 r.) i ryś (1992 r.).

### **Obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) o kodzie PLB-140004 p.n. „Dolina Środkowej Wisły” :**

Obszar ochrony „Dolina Środkowej Wisły” obejmuje długi, zachowujący naturalny charakter rzeki roztokowej, odcinek Wisły pomiędzy Dęblinem a Płockiem, z licznymi wyspami (od łąk piaszczystych po dobrze uformowane wyspy porośnięte roślinnością zielną). Największe z wysp są pokryte zaroślami wierzbowymi i topolowymi. Brzegi rzeki wraz z terasą zalewową zajmują intensywnie eksploatowane zarośla wikliny, łąki i pastwiska, na których

wypasane są duże stada bydła. Pozostały tu również fragmenty dawnych lasów łągowych.

Obszar ochrony „Dolina Środkowej Wisły” to ostoja ptasia o randze europejskiej (E 46). Występuje tu co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Jest również bardzo ważna ostoja ptaków wodno-błotnych - gniazduje 40-50 gatunków. W okresie łągowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej (C3, C6) następujących gatunków ptaków: brodziec piskliwy, krwawodziób, mewa czarnogłowa, mewa pospolita, ostrzygojad (PCK), płaskonos, podgorzałka (PCK), podróżniczek (PCK), rybitwa białoczerna (PCK), rybitwa rzeczna, sieweczka obroźna (PCK), sieweczka rzeczna (PCK), śmieszka, zimorodek; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu (C7) występuje bocian czarny, czajka i rycyk. W okresie wędrówek w stosunkowo wysokim zagęszczeniu (C7) występuje bocian czarny (do 245 osobników). W okresie zimy występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrówkowego (C2 i C3) czapli siwej i krzyżówki; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu (C7) zimuje gągoł i bielczek; ptaki wodno-błotne występują zimą w koncentracjach powyżej 20 000 osobników (C4). Jest to zatem również obszar bardzo ważny dla ptaków zimujących i migrujących.

### **Specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) nr PLH100015 p. n. „Dolina Rawki” :**

Obszar ochrony „Dolina Rawki” obejmuje fragment doliny rzeki Rawki (prawostronnego dopływu Bzury) leżący między Żydomicami a Bolimowem. Położony jest w centralnej części Niziny Środkowopolskiej, na obszarze granicznym dwóch mezoregionów: Równiny Łowicko-Błońskiej oraz Wysoczyzny Rawskiej. Głównym jego elementem jest rzeka Rawka i jej dolina. Odcinek obszaru o długości 42 km znajduje się na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Rzeka Rawka wraz ze swą doliną stanowi naturalną oś, przecinającą obszar parku w układzie południkowym. Jest to jednocześnie bardzo ważny element hydrologiczny, biocenotyczny i krajobrazowy BPK. Rawka należy do nielicznych w Polsce niżowej rzek o naturalnym, meandrującym korycie oraz brzegach porośniętych roślinnością łągową i łąkową. Liczne starorzecza i zagłębienia są miejscem występowania interesującej roślinności: wodnej, bagiennej, szuwarowej i zaroślowej. Średnia szerokość koryta Rawki wynosi ok. 10 m, a głębokość 1,5 m. Wzdłuż całej Rawki występują gleby bagienne, mułowo-bagienne, torfowe i murszowe. „Dolina Rawki” znajduje się na obszarze trzykrotnego nasunięcia lądolodów pleistoceniowych. Najistotniejszym był okres zlodowacenia środkowopolskiego stadium Warty. Zlodowacenie to uformowało złożoną galecjalną rzeźbę i budowę geologiczną warstw przypowierzchniowych. Interglacjał mazowiecki uformował głęboką i szeroką dolinę Rawki, wypełnioną osadami rzeczno-łódzowymi. Obszar „Dolina Rawki” obejmuje trzy rezerваты przyrody : krajobrazowo-wodny „Rawka” i leśne : „Ruda-Chlebacz” i „Kopanicha”. Usytuowanie „Doliny Rawki” w środkowej części kraju, między Łodzią a Warszawą, nadaje temu obiektowi szczególną rangę. Centralne położenie, ale przede wszystkim walory przyrodnicze tego terenu, zdecydowały o jego miejscu w sieci ekologicznej ECONET-POLSKA jako ważnego węzła ekologicznego.

Rzeka Rawka wraz z doliną i dopływami jest jednym z najcenniejszych elementów przyrody w tej części Polski. Duże zróżnicowanie siedlisk decyduje o jej bogactwie i różnorodności flory i fauny. W dolinie Rawki stwierdzono ponad 540 gatunków roślin naczyniowych, a wśród nich co najmniej 27 gatunków chronionych i kilkadziesiąt rzadkich w skali krajowej lub regionalnej. Najcenniejsze z nich to starodub łąkowy (Załącznik II DS.), widłak wroniec i wielosił błękitny. Roślinność doliny Rawki buduje: 5 zespołów leśnych, 3 zespoły zaroślowe oraz 54 zespoły i zbiorowiska nieleśne. Duże zróżnicowanie cechuje zbiorowiska naturalnych i półnaturalnych łąk, szuwarów i torfowisk. Zbiorowiska i zespoły trzech klas: Phragmitetea (szuwały wysokie i turzycowe), Molinio-Arrhenatheretea (łąki i pastwiska wilgotne i świeże) oraz Scheuchzerio-Caricetea (torfowiska przejściowe i niskie) obejmują aż 30 z ogólnej liczby 54 jednostek roślinności nieleśnej. Obszar „Dolina Rawki” to także siedlisko wielu cennych gatunków zwierząt. Na terenie obszaru „Dolina Rawki” znajdują się trzy rezerваты. Dwa wśród nich to rezerваты leśne. Rezerwat „Kopanicha” chroni zespoły leśne olsu, łągu olszowego, boru bagiennego i grądu oraz torfowisko przejściowe z rzadkimi i chronionymi roślinami. Stanowi on również ważną ostoję zwierząt np. jest miejscem gniazdowania bociana czarnego. Przedmiotem ochrony w rezerwacie „Ruda-Chlebacz” jest łąg olszowy ze stanowiskami widłaka wronca i narecznicy szerokolistnej. Rezerwat krajobrazowo-wodny „Rawka” to siedlisko wielu cennych gatunków roślin. Są wśród nich takie gatunki chronione jak: grzybień biały, grązel żółty, konwalia majowa, kukułka szerokolistna. W Rawce żyje 18 gatunków ryb i 1 gatunek minoga. Kilka z nich jak: głowacz białopłetwy, koza, piskorz czy minóg strumieniowy; są wymienione w Załączniku II DS. Rezerwat „Rawka” to także miejsce łągu dla około 100 gatunków ptaków. Na szczególną uwagę zasługują tu: bąk, bocian czarny, bocian biały, błotniak stawowy, derkacz, kropiatka czy zimorodek. Wśród ssaków (Załącznik II DS.) związanych z rzeką występują tu bobry (reintrodukowane z powodzeniem w 1983r.) i wydry. Wypłycone starorzecza oraz płytkie rozlewiska dość licznie zasiedla kumak nizinny. Niektóre gatunki płazów, jak np.: traszka grzebieniasta (Załącznik II DS.), traszka zwyczajna, żaba trawna czy moczarowa, gromadzą się tu licznie w okresie godowym.

#### **4.4. Charakterystyka istniejącego stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego z elementami opracowania ekofizjograficznego na obszarze objętym przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.**

Charakteryzując stan środowiska w obszarze objętym planem stwierdzić należy, że:

- ☞ Objęty prognozą obszar nie obejmuje terenów ani obiektów chronionych w rozumieniu przepisów szczególnych o ochronie przyrody. Najbliższe tereny chronione w rozumieniu tych przepisów, w tym także wyżej szerzej opisane najbliższe obszary istniejące w ramach transeuropejskiej sieci NATURA 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) nr PLH-100015 p.n. „Dolina Rawki”, specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) o kodzie PLH-140029 p.n. „Kampinoska Dolina Wisły” i obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO)



i zarazem specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) nr PLC-14001 p.n. „Puszcza Kampinoska”, znajdują się wiele (kilkanaście) kilometrów, odpowiednio, na południe i na północny wschód od granic analizowanego obszaru. Jest oczywiste, że przy tak znacznych odległościach ekosystem analizowanego obszaru i ekosystemy w/wym. obszarów chronionych pozostają poza sferą jakichkolwiek, wzajemnych wpływów.

- ☞ Na analizowanym terenie, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują przyrodnicze obiekty chronione w rozumieniu tychże samych przepisów o ochronie przyrody, a w szczególności w trakcie wizji lokalnej w analizowanych obszarach urbanistycznych ani w ich pobliżu nie stwierdzono skupisk bytowania prawem chronionych, cennych roślin bądź zwierząt.
- ☞ Objęty prognozą teren znajduje się w strefie klimatu umiarkowanego, w rejonie klimatycznym mazowiecko-podlaskim o przewadze wpływów kontynentalnych, charakteryzującym się następującymi danymi:
  - ☞ średnia temperatura roczna -  $+7,9^{\circ}\text{C}$
  - ☞ wskaźnik termiczny -  $23^{\circ}$
  - ☞ średnia temperatura zimy -  $-2,5^{\circ}\text{C}$
  - ☞ średnia temperatura lata -  $+17^{\circ}\text{C}$
  - ☞ długość okresu wegetacyjnego - 215 dni
  - ☞ średnie opady roczne - 500 mm
  - ☞ parowanie terenowe -  $> 500 \div 520$  mm
  - ☞ średnioroczne usłonecznienie -  $1600 \div 1650$  h/rok
  - ☞ roczna suma promieniowania słonecznego -  $86,3$  kcal/cm<sup>2</sup>
  - ☞ średnia prędkość wiatru w zimie -  $3,0 \div 4,5$  m/s
  - ☞ średnia prędkość wiatru w lecie -  $2,5 \div 3,0$  m/s
  - ☞ rozkład kierunków wiatrów jest zrównoważony za wyjątkiem przeważającego kierunku zachodniego i południowo-zachodniego (35%) i zmniejszonego występowania wiatrów południowych (6%) i północnych (8%) oraz małej częstości występowania cisz (13%).
- ☞ Średni roczny poziom opadu pyłu jest na niskim poziomie (ok.  $82,2$  g/m<sup>2</sup>/rok przy dopuszczalnej wartości  $200$  g/m<sup>2</sup>/rok).
- ☞ Podobnie zdecydowanie poniżej dopuszczalnej normy kształtują się średnioroczne stężenia:
  - ☞ dwutlenku azotu -  $18,0$  µg/m<sup>3</sup> przy normie  $40$  µg/m<sup>3</sup>,
  - ☞ tlenków azotu -  $19,0$  µg/m<sup>3</sup>,
  - ☞ dwutlenku siarki -  $8$  µg/m<sup>3</sup> przy normie  $30$  µg/m<sup>3</sup>,
  - ☞ pyłu zawieszonego -  $18,0$  µg/m<sup>3</sup> przy normie  $75$  µg/m<sup>3</sup> (lub  $40$  µg/m<sup>3</sup> przy metodzie wagowej PM10),
  - ☞ tlenku węgla -  $500$  µg/m<sup>3</sup>,
  - ☞ benzenu -  $2,5$  µg/m<sup>3</sup> przy normie  $5$  µg/m<sup>3</sup>,
  - ☞ ołowiu -  $0,05$  µg/m<sup>3</sup>.

- ☞ Powierzchnia terenu jest prawie płaska, dość jednostajnie nachylona na ogólnym kierunku ze wschodu na zachód. Deniwelacja nie jest znaczna, bo sięga zaledwie ok. 1,10 m - od rzędnej 84,30 m n.p.m. na wschodzie do 83,20 m n.p.m. na krańcu zachodnim.
- ☞ Na całej powierzchni obszaru występują bądź to grunty zabudowane (B) bądź grunty rolne średnich i słabych klas bonitacyjnych pochodzenia mineralnego (od RIVb do RV). Wobec powyższego nie była (i nadal nie będzie) wymagana zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie całego analizowanego obszaru na cele nierolnicze.
- ☞ Niezabudowane grunty rolne w obszarze, zwłaszcza w częściach wschodniej i zachodniej, ugorują.
- ☞ Niektóre działki ewidencyjne znajdują się w trakcie zabudowy i w konsekwencji w trakcie wyłączenia spod produkcji rolnej.
- ☞ Na niewielkim fragmencie obszaru (w części zachodniej terenu oznaczonego 2MN-U), występują nie zaliczone do lasów grunty zadrzewione i zakrzaczone, jednak określone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne, częściowo nieużytki (N). Gatunki tego fragmentu to klony jesionolistne, wierzby i topole-osiki.
- ☞ Poza w/wym. zadrzewionym fragmentem na analizowanym obszarze zieleń wysoka występuje stosunkowo nielicznie w postaci niewielkich skupisk i pojedynczych egzemplarzy, okalających niektóre już zabudowane i zagospodarowane działki, kilkunastoletnich drzew ozdobnych : różnych gatunków świerków, żywotników (tui), modrzewi i jałowców. Drzewa te będące efektem przydomowych nasadzeń w ramach amatorskiego ogrodnictwa nie posiadają większego znaczenia ekologicznego w skali makro. Niemniej jednak pozostając dzięki domorosłym ogrodnikom na ogół w dobrej lub średniej kondycji zdrowotnej, jako zieleń przydomowa są cenne dla lokalnych ekosystemów.
- ☞ Poza w/wym. fragmentem zadrzewionym i w/wym. nasadzeniami ozdobnymi, przydomowymi, na analizowanym obszarze zieleń wysoka nie występuje.
- ☞ Obszar geologicznie obejmuje utwory czwartorzędowe wieku plejstoceńskiego.
- ☞ W podłożu, pod warstwą gleby i stosunkowo cienką warstwą piasków pylastych i mułków oraz glin eluwialnych, dominują gliny zwałowe o znacznej miąższości (plejstocen, zlodowacenie Warty, stadiał Pilicy).
- ☞ Przeważająca część obszaru znajduje się na terenach stosunkowo płytkiego zalegania wód gruntowych (zaskórnych), o zwierciadle tych wód stabilizującym się na przeważającej powierzchni obszaru na głębokości ok. 1,50 m p.p.t., podlegającym zresztą bardzo silnym wahaniom sezonowym.
- ☞ W obszarze brak jest jakichkolwiek elementów sieci hydrograficznej.
- ☞ Tylko w okresie po wyjątkowo intensywnych opadach deszczu lub w czasie intensywnego topnienia śniegów rozważany teren odwadnia się powierzchniowo poprzez spływ terenowy, zgodnie z jego nachyleniem, ku zachodowi, w kierunku płynącego tam w odległości ok. 500 m na kierunku

N-S ciek naturalnego p/n. „Dopływ z Antoniewa”, będącego II-rzędny dopływem rzeki Witonii – lewobrzeżnego dopływu rzeki Bzury. W pozostałych okresach roku odwadnianie następuje wyłącznie poprzez infiltrację do gruntu.

- ☞ Znaczne fragmenty powierzchni obszaru, zwłaszcza jego wschodnia i zachodnia, niezabudowana i ugorująca część, to zespół roślinności niskiej – bujne pospolite trawy, chwasty, ziołorośla. Roślinność ta jest zatem typową roślinnością dla zaniedbanych terenów zurbanizowanych – tzw. „roślinnością ruderalną”.
- ☞ Świat zwierzęcy obszaru stanowią pospolite ptaki i drobne ssaki, przeważnie gatunki synantropijne.
- ☞ Obszar w jego części północnej, jest zabudowany kilkoma domami mieszkalnymi jednorodziennymi (nierolniczymi) w tym niektóre z nich z towarzyszącymi im budynkami gospodarczo-garażowymi. W centrum obszaru natomiast znajduje się teren o powierzchni ok. 1 200 m<sup>2</sup>, na którym zamontowane zostały przyrządy sportowe w ramach tzw. „terenowej siłowni”.
- ☞ Bezpośrednio na wschód, zachód i południe od granic analizowanego obszaru, wzdłuż istniejących dróg publicznych, znajdują się zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi działki budowlane dużego osiedla domów jednorodziennych „Kąty”. Jest to zatem zabudowa bardzo podobna do tej występującej już częściowo na analizowanym obszarze.
- ☞ Na północ od obszaru znajdują się intensywnie użytkowane kultury uprawowe, wchodzące w skład znajdującego się tam gospodarstwa rolnego.
- ☞ W analizowanym obszarze brak jest obiektów chronionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków, m.in. stanowisk archeologicznych, stwierdzonych w ramach prowadzonej akcji „Archeologiczne Zdjęcie Polski”.
- ☞ Obszar położony jest na terenie wyposażonym w sieć wodociągową, elektroenergetyczno-oświetleniową i telekomunikacyjną, a odcinki tych sieci biegną zarówno w pasie drogi publicznej (przylegającej od południa do granicy rozważanego obszaru) jak również w pasie drogowym drogi publicznej gminnej, biegnącej równoleżnikowo przez środek obszaru (w terenie oznaczonym symbolem 1KDD).
- ☞ Poza wyżej wymienionym, niewielkim w swojej skali przejawem degradacji środowiska (dot. ekspansji roślinności ruderalnej), na analizowanym obszarze nie stwierdza się żadnych innych przejawów degradacji środowiska przyrodniczego. Wprost przeciwnie, całość obszaru znajduje się w środowisku stosunkowo mało przekształconym, naturalnym i predysponowanym do pełnienia funkcji o dużych wymaganiach środowiskowych, n. p. proponowanej planem na całej powierzchni obszaru funkcji mieszkaniowej z utrzymaniem drogi gminnej, biegnącej wewnątrz obszaru.
- ☞ Biorąc pod uwagę blisko 20-letnie funkcjonowanie analizowanego obszaru jako terenu, na którego istotnych fragmentach funkcjonują zabudowane i zagospodarowane działki w ramach osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz to, że w aktualnym stanie nie stwierdza się tam żadnych praktycznie przejawów zagrożeń dla środowiska przyrodniczego, należy

podkreślić dużą odporność wytworzonego w analizowanym terenie lokalnego ekosystemu na degradację pod warunkiem utrzymania dotychczasowego lub tylko nieco zwiększonego stopnia ingerencji w środowisko. Ekosystem ten ma jednak stosunkowo małą zdolność do regeneracji, gdyż już samo zaniechanie rolniczego wykorzystywania spowodowało w/wym. pierwszy przejaw jego degradacji, która to degradacja będzie miała tendencję do pogłębiania się.

Poniższe fotografie obrazują najistotniejsze z przyrodniczego punktu widzenia cechy analizowanego obszaru :



**Fot. 1** Widok terenu 3MN-U od południa (z drogi gminnej, przylegającej do obszaru) z bogatą roślinnością ruderalną z przewagą traw. W tle – budynki jednorodzinne w terenie 1MN-U.



**Fot. 2** Po prawej - widok terenów kolejno 2MN-U, 1U i 3MN-U od zachodu (z drogi gminnej w terenie 1KDD). W tle po prawej – piękny starodrzew (kasztanowce) tworzący aleję wzdłuż drogi przylegającej do obszaru od południa. W tle po lewej – budynki jednorodzinne poza wschodnią granicą obszaru.



**Fot. 3** Widok zachodniego fragmentu terenu 2MN-U od zachodu z widocznym jedynym budynkiem jednorodzinny w tym terenie. W tle po prawej – piękny starodrzew w otoczeniu zabytkowego dawnego dworu (obecnie budynek mieszkalny) na działce nr ewid. 40/1 poza południową granicą obszaru.



Fot. 4 Widok terenów 1MN-U (po lewej), 2MN-U (po prawej) i 1KDD (w środku) od zachodu.

**Tabela nr 1 : Waloryzacja środowiska przyrodniczego i jego przydatności dla zagospodarowania przestrzennego**

Element środowiska przyrodniczego	Waloryzacja obszarów objętych prognozą	Przydatność dla potrzeb zagospodarowania przestrzennego
KLIMAT	Klimat umiarkowanie wilgotny, o cechach klimatu przejściowego, dobre usłonecznienie, przewaga cyrkulacji zachodniej przy umiarkowanej i niskiej prędkości wiatrów, temperatura średnia +7,9°C przy amplitudzie rocznej 21,4°C, okresowo niedostateczna ilość opadów; średnia zima i długie lato. Niewielkie zróżnicowanie mikroklimatyczne przy braku wybitnych walorów mikroklimatycznych. Mezoklimat równinnej wysoczyzny południowej, o wysokim nasłonecznieniu i zwiększonych dobowych różnicach temperatury; dobre przewietrzanie; okresowe niedobory wody w glebie	Pełna przydatność dla potrzeb budownictwa i innych form zagospodarowania.

RZEŻBA TERENU	Nieznaczne zróżnicowanie morfologiczne i hipsometryczne typowe dla równinnej wysoczyzny polodowcowej w obszarze staroglacjalnym.  Brak form godnych ochrony krajobrazowej lub jako elementów przyrody nieożywionej.	Pełna przydatność dla potrzeb gospodarczych a zwłaszcza dla budownictwa.
WODY	Brak elementów sieci hydrograficznej. Odwadnianie powierzchniowe i poprzez infiltrację go gruntu. Brak obszarów zagrożenia powodziowego.	Przydatność dla potrzeb budownictwa – bez ograniczeń.
WODY GRUNTOWE	Woda gruntowa przez większą część roku w postaci poziomu wodonośnego na głębokości 1,50 m ppt., okresowa redukcja pierwszego poziomu wodonośnego.	Pełna przydatność dla budownictwa z preferencją dla niepodpiwniczonych obiektów.
GLEBY	Na przeważającej powierzchni obszaru występują bądź to grunty zabudowane (B) bądź grunty rolne średnich i słabych klas bonitacyjnych pochodzenia mineralnego (od RIVb do RV).	Pełna przydatność gruntów dla potrzeb gospodarczych.
KRAJOBRAZ	Krajobrazy w powszechnym typie krajobrazów nizinnych, równinnych, peryglacjalnych, pozostającej poza obszarami chronionego krajobrazu.  Brak podstaw do ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazu.	Pełna przydatność dla budownictwa bez potrzeby ograniczeń związanych z ochroną krajobrazu.
FLORA I FAUNA	Na niemal całym obszarze występująca wyspowa roślinność segetalna i częściowo ruderalna - zbiorowiska synantropijne i antropogeniczne bez wartości przyrodniczej. Na niewielkim fragmencie drzewostan wysoki i zakrzaczenia - w złej kondycji zdrowotnej.  Walory faunistyczne niskie w zakresie fauny stale bytującej.	Pełna przydatność dla potrzeb gospodarczych i budownictwa bez potrzeby kompensacji.

**5. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne.**

**5.1. Skutki wpływu ustaleń analizowanego planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.**

Sformułowane w projekcie objętego niniejszą prognozą planu zasady ochrony środowiska i wskaźniki, które będą musiały być przestrzegane w trakcie realizacji nowego sposobu zagospodarowania oraz użytkowania terenu, przedstawiają się następująco :

- *Zakazuje się realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zarówno tych „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” jak i tych „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”, za wyjątkiem sieci i urzędzeń z zakresu łączności publicznej spełniających wymogi przepisów odrębnych;*
- *Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 40%.*
- *Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych – według wymagań przepisów odrębnych.*
- *Przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się stosowanie dla potrzeb grzewczych i technologicznych indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej lub charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza (przy zastosowaniu odpowiednich technologii) paliw stałych, płynnych lub gazowych, a także bezspalinowych czynników energetycznych, w tym odnawialnych źródeł energii.*
- *Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów gminy Sochaczew, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów odrębnych), związane z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług , podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne.*
- *Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać do ziemi przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych, przy czym preferuje się gromadzenie wody deszczowej w zbiornikach retencyjnych (otwartych lub zamkniętych) z możliwością jej wykorzystywania w obrębie obszaru do celów sanitarno-porządkowych, nawodnieniowych przeciwpożarowych.*



- *Wysokość kalenicy budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych w terenie 1U wynosić będzie maksymalnie 12,00 m, a wysokość budynków usługowych, gospodarczych i garaży jako towarzyszących budynkowi mieszkalnemu lub budynkowi usługowemu – maksymalnie 6,00 m.*
- *Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 40%.*
- *Zabudowa usługowa w terenach 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U nie może naruszyć mieszkaniowego charakteru działki budowlanej, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych, w tym także powierzchnia użytkowa lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce.*
- *Budynki gospodarcze i garaże w terenach 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U nie mogą naruszyć mieszkaniowego charakteru działki budowlanej, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń gospodarczych i garażowych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce.*
- *Łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń gospodarczych i garaży jako towarzyszących budynkowi usługowemu na terenie 1U nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce.*
- *Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się na 1000 m<sup>2</sup>.*
- *Zakazuje się realizacji usług o charakterze poligonowym.*
- *Elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do budynków z pomieszczeniami usługowymi należy przystosować dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami.*

Analizę prognozowanego w oparciu o doświadczenie autora opracowania wpływu ustaleń tak ukształtowanego projektu planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego zobrazowano w formie zamieszczonej niżej macierzy oddziaływania. Przyjęto przy tym 2-stopniową skalę dla wpływu pozytywnego i 3-stopniową dla negatywnego o następujących oznaczeniach :

- bw - bez wpływu,
- np - niewielki wpływ pozytywny,
- dp - znaczny wpływ pozytywny,
- nn - nieistotny wpływ negatywny,
- dn - znaczny wpływ negatywny,
- zn - zagrażający wpływ negatywny.

Element środowiska przyrodniczego :	Oddziaływanie planu sporządzanego dla następujących grup obszarów :	
	1MN-U, 2MN-U, 3MN-U i 1U	1KDD
Powietrze	nn	nn
Powierzchnia ziemi (z glebą)	nn	nn
Wody powierzchniowe	nn	dn
Wody podziemne	bw	bw
Świat zwierzęcy i roślinny (z różnorodnością biologiczną)	nn	dn
Klimat	bw	bw
Zasoby naturalne	bw	bw
Krajobraz	np	np
Zabytki	bw	bw
Dobra materialne	np	dp
Ludzie i ich zdrowie	dp	dp

## 5.2. Skutki związane z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii jako oddziaływania skumulowanego, krótkoterminowego i chwilowego.

Realizacja ustaleń projektu planu w odniesieniu do obszaru zwiększa ryzyko zaistnienia stanu nadzwyczajnego zagrożenia środowiska (zwanego w obecnej nomenklaturze stanem poważnej awarii) w stopniu minimalnym. Stwierdzenie takie jest uprawnione, gdyż plan dotyczy wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieuciążliwej zabudowy usługowej (w terenie 1U), a taki rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu zarówno w fazie budowy jak i eksploatacji, a nawet likwidacji nie zawiera czynników, które mogłyby to zagrożenie stworzyć. Ryzyko to na pewno nigdy nie będzie większe niż to, które jest związane chociażby z eksploatacją drogi gminnej, przylegającej do analizowanego terenu.

## 6. Ocena ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 6.1 Ocena ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem zgodności z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym.

Ponieważ zdaniem autora niniejszego opracowania uzasadniona była rezygnacja z opracowania ekofizjograficznego (z powodów, o których mowa w p. 1 niniejszej prognozy) to i ocena projektu planu w zakresie tego zagadnienia jest zbędna.

### 6.2 Ocena ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem zgodności z przepisami prawa

**dotyczącymi ochrony środowiska, w tym z aktami o utworzeniu obszarów i obiektów chronionych i zatwierdzeniu planów ochrony.**

Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew w pełni respektuje wszystkie funkcjonujące w obrocie prawnym akty prawne wydane w trybie przepisów ustawy o *ochronie przyrody* w celu zapewnienia ochrony wymagających tego obszarów i obiektów.

**6.3 Ocena ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem skuteczności ochrony obiektów i obszarów objętych szczególnymi formami ochrony przyrody.**

Ponieważ w granicach obszaru, którego dotyczy analizowany projekt planu, ani w zasięgu potencjalnych wpływów na środowisko przyrodnicze jako skutku realizacji ustaleń tegoż planu nie występują obszary ani obiekty objęte szczególnymi formami ochrony przyrody to ocena projektu planu w zakresie tego zagadnienia może być pominięta. W szczególności poza zasięgiem potencjalnych wpływów na środowisko znajdują się wszystkie wyżej szeroko opisane, istniejące w ramach sieci NATURA 2000, najbliższe obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) i specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO) : obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) i zarazem specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) o kodzie PLC-14001 p.n. „Puszcza Kampinoska”, obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) o kodzie PLB-140004 p.n. „Dolina Środkowej Wisły”, specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) o kodzie PLH-140029 p.n. „Kampinoska Dolina Wisły” i specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) o kodzie PLH-100015 p. n. „Dolina Rawki”.

**6.4 Ocena ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem skuteczności ochrony różnorodności biologicznej.**

Z analizy przeprowadzonej w p. 5.1. niniejszego opracowania wynika, że realizacja ustaleń projektu planu w niewielkim stopniu wpłynie negatywnie na świat roślinny i zwierzęcy w odniesieniu do fragmentów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z ewentualną nieuciążliwą zabudową usługową. Stwierdzić jednak można, że niezbyt duża różnorodność gatunkowa występująca w obszarze (ze względu na jego wyżej opisany istniejący stan zagospodarowania) zostanie zachowana. Stanie się tak dlatego, że przewidywana do realizacji zieleń przydomowa (na wymaganych ustaleniami planu powierzchniach biologicznie czynnych, ustalonych w analizowanym projekcie planu według wskaźnika minimum 40%) sprzyjać będzie tej różnorodności. A zatem ocena ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem skuteczności ochrony różnorodności biologicznej może być jedynie pozytywna.

### **6.5 Ocena ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem zachowania walorów krajobrazu.**

Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu większego wpływu na szeroko pojmowany krajobraz nie będzie miała. Z analizy przeprowadzonej w p. 5.1. niniejszego opracowania wynika, że realizacja ustaleń projektu planu w niewielkim stopniu wpłynie pozytywnie na krajobraz. Poprzez sformułowane warunki służące łaadowi przestrzennemu (regulujące linie zabudowy, wysokości budynków, parametry dachów i.t.p.) zapobiegnie chaotycznej zabudowie, deprecjonującej krajobraz, która już dała pierwsze „efekty” na analizowanym obszarze. Ustalenie na stosunkowo wysokim poziomie (40%) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej również zmieni krajobraz w niewielkim stopniu poprzez optyczne zamaskowanie zielenią zwiększenia intensywności zabudowy. Realizacja budynków mieszkalnych wraz z ewentualnymi towarzyszącymi im budynkami gospodarczymi, garażowymi lub usługowymi, na warunkach bardzo rygorystycznie sformułowanych w projekcie planu, odbywająca się obecnie, gdy dostępne są nowoczesne i proekologiczne technologie i materiały wykończeniowe na pewno „per saldo” nie pogorszy, a być może nawet poprawi walory krajobrazowe. Także zawarte w projekcie ograniczenie maksymalnej wysokości budynków uchroni przed powstaniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem swoją skalą. A zatem w tym zakresie analizowany projekt ocenić trzeba pozytywnie.

### **6.6 Ocena ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem prawidłowości proporcji pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania.**

Ustalenie na stosunkowo wysokim poziomie (minimum 40%) wskaźnika procentowego powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług lub zabudowy usługowej (t. j. dla ok. 90% powierzchni analizowanego obszaru) na pewno pozwoli zachować równowagę przyrodniczą na całym rozważanym obszarze. Zatem i w zakresie tego zagadnienia projekt planu ocenia się pozytywnie.

## **7. Charakterystyka możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.**

Wskazane i możliwe do zastosowania są następujące rozwiązania :

- ☞ Używanie do celów grzewczych wyłącznie kotłów V generacji, opalanych gazem ziemnym, gazem propan-butan, pelletem, a także odnawialnych źródeł energii (kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, pomp ciepła) lub elektrycznych urządzeń grzewczych.
- ☞ Wywożenie ścieków z „szamb” tylko na oczyszczalnię miasta Sochaczewa, t. j. na oczyszczalnię wyposażoną w zbiorniki uśredniająco-napowietrzające.

- ☞ Realizacja nowych nasadzeń drzew i krzewów na wszystkich fragmentach terenów **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U** i **1U** nie przewidzianych do zabudowy lub utwardzenia.

## **8. Ewentualne rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu z uzasadnieniem ich wyboru (wraz z opisem metody dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru) albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.**

Opierając się zwłaszcza na analizie zobrazowanej w p. 5.1. niniejszego opracowania, z której wynika m.in., że w wyniku wdrożenia projektu planu na analizowanym obszarze żaden z elementów środowiska nie zostanie zagrożony, można uznać, że ustalenia projektu planu spełniają wymogi ogólnej zasady rozwoju zrównoważonego jaką należy się kierować przy wszelkich działaniach prorozwojowych, związanych z ingerencją w środowisko. Nie ma więc potrzeby korygowania ustaleń analizowanego projektu planu, ani tym bardziej poszukiwania rozwiązań alternatywnych. Także sam projektowany plan (w przypadku jego wdrożenia) będzie z punktu widzenia oddziaływania na środowisko lepszym od tzw. „opcji zerowej” (polegającej na pozostawieniu istniejącego na całym obszarze obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew), co zresztą zostało wykazane w niniejszej prognozie.

Przy przeprowadzaniu analiz na potrzeby niniejszej prognozy, a zwłaszcza przy formułowaniu wniosków odnośnie wpływu analizowanego dokumentu na środowisko nie występowały trudności wynikające z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy. Objęty prognozą plan i jego (także dalekosiężne) skutki dla środowiska często występują bowiem w praktyce działania samorządów gminnych, mieszczą się również w doświadczeniu zawodowym autora niniejszego opracowania. Podkreślić jednak należy, że ciągle jest to wstępny etap przygotowania do zmiany zagospodarowania terenu, nie wymagający jeszcze tak szczegółowych określeń, analiz i ocen wpływu na środowisko jakie są adekwatne dla etapu prognozowania wpływu konkretnego, zaprojektowanego zespołu budynków i innych towarzyszących obiektów budowlanych.

## **9. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji projektu planu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.**

Na obecnym etapie przygotowania do zmiany zagospodarowania terenu nie występuje potrzeba formułowania jakichś szczególnych propozycji odnośnie przewidywanych metod analizy skutków realizacji projektu planu oraz częstotliwości przeprowadzania takiej analizy. Najbliższą w czasie okazją dla rozważenia skutków realizacji analizowanego projektu planu będzie okresowa ocena stopnia aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którą Wójt Gminy Sochaczew na mocy art. 32 ust.1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jest zobowiązany przeprowadzać nie rzadziej niż raz w okresie kadencji samorządu. Taką metodę i tryb śledzenia skutków realizacji przedmiotowego planu uznaje się

za adekwatną dla położenia i specyfiki terenu planem objętego i przedmiotu jego ustaleń.

## **10. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.**

Wykonując uchwałę Rady Gminy Sochaczew o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew, obejmującego fragment wsi Kąty, Wójt Gminy Sochaczew jako organ sporządzający plan przygotował (przy udziale uprawnionego urbanisty) stosowny projekt planu. Podkreślić przy tym należy, że jest to „projekt planu”, a nie „projekt zmiany planu”, który nie „zmieni”, a „zamieni”

w całości plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący na całym tym terenie. Tego rodzaju dokument przed jego uchwaleniem przez Radę Gminy wymaga przeprowadzenia w stosunku do niego strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W ramach tej oceny wykonuje się m. in. prognozę oddziaływania na środowisko projektowanego planu i będących jego konsekwencją dopuszczonych nim zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w tej prognozie uzgodniły organy, które w następnej kolejności będą opiniować projekt planu wraz z dołączoną do niego prognozą. Prognoza objęła zarówno teren, którego bezpośrednio dotyczy projektowany plan, jak i obszar potencjalnego znaczącego oddziaływania tego planu. Istotą prognozy było porównanie skutków dla środowiska wynikających z wdrożenia na terenie objętym prognozą ustaleń projektu planu

z dopuszczalnymi skutkami z punktu widzenia konieczności zachowania równowagi przyrodniczej i na tej podstawie sformułowanie wniosków pod adresem projektu planu odnośnie dopuszczenia go do dalszych etapów procedury planistycznej, poprzedzającej jego zatwierdzenie przez Radę Gminy Sochaczew. W efekcie prognozowania stwierdzono :

- Ze względu na specyfikę samego przedmiotu projektu planu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wyłącznie usług o uciążliwości ograniczonej do granic własności, usługa niewielkiej świetlicy wiejskiej na wydzielonym terenie i droga osiedlowa istniejąca i w dużej mierze już urządzona), a także biorąc pod uwagę specyfikę położenia terenu objętego projektem, brak jest jakiegokolwiek, nawet potencjalnego wpływu, na istniejący system obszarów i obiektów chronionych w trybie przepisów o ochronie przyrody, w tym na obszary NATURA 2000.
- Przeprowadzona analiza projektu planu nie zasygnalizowała niebezpieczeństwa dużego negatywnego, a tym bardziej zagrażającego, wpływu wynikającego z wdrożenia projektu planu na poszczególne komponenty środowiska.
- Projekt planu z punktu widzenia ochrony środowiska kwalifikuje się do dalszych etapów procedury mającej na celu w efekcie końcowym jego zatwierdzenie przez Radę Gminy Sochaczew bez potrzeby jego korygowania.