

WÓJT GMINY SOCHACZEW

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SOCHACZEW
DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT WSI
WŁADYSŁAWÓW

Organ sporządzający plan

Jednostka projektowa:



WIELOBRANŻOWE PRZEDSIĘBIORSTWO

PROJEKTOWO HANDLOWO USŁUGOWE

"MUR" Zbigniew Murawski

Opracowanie: mgr inż. arch. Ewa Murawska

Opracowanie cyfrowe mapy: mgr inż. Zbigniew Murawski

Sochaczew, 2022 - 2024 r.

SPIS TREŚCI

1.	Wprowadzenie.....	str. 2
1.1.	Przedmiot, cel i zakres opracowania.....	2
1.2.	Materiały wykorzystane przy sporządzaniu prognozy.....	3
2.	Zawartość i główne cele projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Władysławów oraz jego powiązania z innymi dokumentami.....	3
3.	Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.....	9
4.	Stan zagospodarowania obszaru oraz stan środowiska. Potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektu planu.....	11
5.	Cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu.....	17
6.	Przewidywane oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji projektu planu.....	18
6.1.	Oddziaływania bezpośrednie.....	18
6.2.	Przewidywane przekształcenia i zmiany w środowisku – skutki oddziaływań bezpośrednich.....	20
	Powierzchnia ziemi – rzeźba terenu, gleby, przypowierzchniowa struktura gruntu i krajobraz.....	20
	Wody.....	21
	Roślinność, zwierzęta, różnorodność biologiczna.....	22
	Klimat.....	23
	Jakość środowiska i zdrowie ludzi.....	24
	Obszary chronione.....	25
	Zasoby naturalne.....	25
	Zabytki.....	26
	Dobra materialne.....	26
6.3.	Oddziaływanie na obszary Natura 2000.....	26
7.	Informacja o przewidywanych metodach analizy skutków realizacji projektu planu.....	26
8.	Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	26
9.	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko mogących być rezultatem realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	27
10.	Streszczenie w języku niespecjalistycznym (podsumowanie i wnioski).....	27

1. Wprowadzenie

1.1. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Celem niniejszej prognozy jest analiza i ocena potencjalnych oddziaływań na środowisko i ich skutków, jakie mogą mieć miejsce w wyniku realizacji ustaleń określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Władysławów, położonej w gminie Sochaczew.

Sporządzenie prognozy jest elementem oceny strategicznej, jakiej podlegają m.in. projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 46 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094).

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Władysławów zgodny jest art. 51 ust. 2, przy uwzględnieniu art.52. ww. ustawy.

Na podstawie art. 53 ww. ustawy powyższy zakres i stopień informacji zawartej w sporządzanej prognozie uzgodniony został z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie pismem WOOŚ-III.411.378.2021.JDR z dnia 8 lutego 2022 r.,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sochaczewie pismem ZNS.711.10.2021.AM z dnia 20 września 2021 r.

Opracowanie niniejszej prognozy składa się z tekstu i rysunku prognozy wykonanego na podkładzie rysunku projektu planu w skali 1:1 000, pomniejszonym do skali 1:2 000. Rysunek prognozy jest integralną częścią opracowania. Na rysunku przedstawiono charakter spodziewanych przekształceń/zmian poszczególnych środowiska i zagrożeń dla jego jakości, wrażliwe pod względem ekologicznym tereny powiązań przyrodniczych w granicach planu oraz – obszaru planu z otoczeniem, w odniesieniu do projektowanego planem przeznaczenia.

1.2. Materiały wykorzystane przy opracowywaniu prognozy

- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach

oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094);

- Uchwała nr XVII/84/2020 Rady Gminy Sochaczewie z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla terenu obejmującego fragment wsi Władysławów;
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego fragment wsi Władysławów (tekst i rysunek planu);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Sochaczew;
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru objętego planem obrębu, 2021 r.;
- Stan środowiska w Województwie Mazowieckim w roku 2020. Raport Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2020 r.;
- Program Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego do 2030 r.
- Strategia Rozwoju Gminy Sochaczew na lata 2016-2022, przyjęta uchwałą nr XXXV/146/2016 RG Sochaczew z dnia 5 października 2016 r.
- Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Sochaczew na lata 2016 – 2020, z perspektywą do 2022 r., uchwalony uchwałą nr XXXIV/145/2016 RG Sochaczew z dnia 21 września 2016 r.

2. Zawartość i główne cele projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Władysławów oraz jego powiązania z innymi dokumentami

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 45 ha, stanowiący część obrębu wsi Władysławów, położoną na południe od ul. Płockiej. Granice obszaru objętego planem określono w par.1 ust.2 uchwały nr XVII/84/2020 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla terenu stanowiącego fragment wsi Władysławów.

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagany zakres projektu planu jest szczegółowo określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587, ze zm.).

Potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew. Plan obejmuje obszar o rozwoju ukierunkowanym generalnie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu celem analizowanego dokumentu jest przede wszystkim przeznaczenie obszaru dotychczas w przewadze nie zabudowanego, a położonego na zapleczu istniejących ciągów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz wśród istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej pod niską jednorodzinną zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową oraz usługi w sposób zgodny z wymogami ładu przestrzennego i ochrony środowiska, z uwzględnieniem ochrony gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych przed zagospodarowaniem na cele nierolnicze. W przypadku występowania w planowanych terenach inwestycyjnych gruntów leśnych lasów niepaństwowych – konieczne jest uzyskanie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Możliwe jest to w procedurze sporządzania planu miejscowego.

Projekt planu ustala przeznaczenie poszczególnych terenów oraz zabudowę, uwzględniając istniejące zainwestowanie. Przeznaczenie to zostało oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi na rysunku planu. Są to, na przeważającym obszarze, tereny:

- **MN** - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MNu** - zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej,
- **UT** - usług turystyki,
- **RM** – zabudowy zagrodowej,
- **EE** - infrastruktury elektroenergetycznej,
- **ZP** - zieleni urządzonej,
- **ZL** – lasów,
- **KDL i KDD** - komunikacji (drogi publiczne),
- **KDW** - komunikacji (drogi wewnętrzne).

Zróżnicowanie uwarunkowań przyrodniczych zagospodarowania obszaru uwzględnione zostało poprzez: stosowne rozmieszczenie przestrzenne terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę wraz z ustaleniem wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych oraz wskaźników urbanistycznych dot. wskaźnika powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy.

Najistotniejsze elementy projektu planu przedstawiono w poniższej tabeli:

Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia min. nowoutworzonej działki [m ²]	Max. wysokość zabudowy p.p.t [m]	Wskaźnik max. % zabudowy dopuszczony- mi obiektami budo- wlanymi w stosunku do powierzchni działki budowlanej w obrębie każdej działki budo- wlanej	Udział min. % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej
MN	1000	9,0 -10	25	60
MNu	1200	9,0 -10	30	40
UT	1500	11	15	40
EE	-	-	10	80
ZP	1500	9,0 -10	10	80
ZL	Wg przepisów odrębnych - 3000	5,0 – 7,0	10	-
RM	Wg przepisów odrębnych - 3000		35	50

Układ komunikacyjny komunikacji kołowej w tworzą drogi publiczne klas: L – drogi (ulice) lokalne, D – pozostałe drogi (ulice) publiczne dojazdowe istniejące i ustalone planem. Projekt planu ustala także powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego, tj. dróg wewnętrznych (KDW) z zewnętrznym ponadlokalnym układem komunikacyjnym tj. drogami wojewódzkimi i krajowymi – poprzez drogi (ulice) publiczne klasy D i L.

Ponadto projekt planu ustala:

- realizację wszelkich przedsięwzięć w ramach poszczególnych terenów inwestycyjnych z wyjątkiem terenów infrastruktury elektroenergetycznej EE jako nieuciążliwych

w rozumieniu projektu planu, tj. nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- zasadę zagospodarowania istniejących zadrzewień przydrożnych i przyulicznych, stanowiących szpalery drzew oraz zadrzewień śródpolnych – na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej lub zieleni urządzonej w obrębie pasa drogowego, o ile nie spowodowałyby to zagrożenia bezpieczeństwa.

Projekt planu dążąc do minimalizacji ewentualnych negatywnych skutków wpływu na jakość środowiska i zdrowie ludzi ustala:

– **w zakresie ochrony przed promieniowaniem:**

- na terenach położonych w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych SN oraz urządzeń stacji trafo zachowanie w pasie terenu o szerokości 15,0 m (tj. po 7,5 m od osi linii) wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia a także pod tą linią i wokół stacji trafo – przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia; w przypadku likwidacji ww. sieci i urządzeń lub ich przebudowy na przebieg nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem terenu – powyższe zakazy przestają obowiązywać;
- przy realizacji zagospodarowania terenów w granicach strefy oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych WN 110 kV, zachowania przepisów odrębnych, w szczególności – zachowanie w pasie terenu o szerokości 14,5 m od skrajnego przewodu, z każdej jego strony wzdłuż linii energetycznej przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- w kwestii realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zachowanie stosownych przepisów odrębnych, przy czym w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

– **w zakresie ochrony przed hałasem:**

- rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, którymi są tereny oznaczone symbolami: MN,

MNu, RM i ZP, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych.

– **w zakresie ochrony powietrza:**

- zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne źródła ciepła, realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem mikroinstalacji i instalacji OZE (w terenach oznaczonych symbolami: MN, MNu, RM, UT i ZP).

– **w zakresie ochrony wód:**

- odprowadzanie ścieków bytowych – docelowo do kanalizacji sanitarnej a następnie do oczyszczalni ścieków obsługującej miasto Sochaczew; do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej w terenach nie skanalizowanych dopuszcza się realizację lokalnych systemów oczyszczania i odprowadzania ścieków (w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych), w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Ustala się zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do gruntu, jeżeli poziom wód gruntowych stabilizuje się na poziomie wyższym niż 1,5 m poniżej poziomu wprowadzania ścieków; ustala się również zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub istniejących urządzeń melioracyjnych i ziemi,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności – na własną działkę z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu, do zbiorników retencyjno-odparowujących, do gruntu, przy zapewnieniu możliwości retencjonowania wód w zbiornikach realizowanych w terenach inwestycyjnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej lub w terenach komunikacji albo do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

– **w zakresie ochrony powierzchni ziemi, krajobrazu i przyrody:**

- zasadę zagospodarowania istniejących zadrzewień przydrożnych, stanowiących szpalery drzew oraz zadrzewień śródpolnych na cele zieleni towarzyszącej zabudowie

w obrębie powierzchni biologicznie czynnej lub zieleni urządzonej, w tym zieleni w obrębie pasa drogowego,

- zagospodarowanie dróg/ulic publicznych w sposób uwzględniający ochronę istniejących zespołów przydrożnej zieleni poprzez bieżące pielęgnowanie drzew i krzewów, ochronę przed uszkodzeniem i ewentualną wymianę zieleni poprzez nowe nasadzenia w przypadku konieczności cięć sanitarnych lub zagrożenia bezpieczeństwa,
- prowadzenie gospodarki odpadami w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące postępowania z odpadami oraz przepisy gminne dotyczące utrzymania czystości i porządku w gminie Sochaczew,
- w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych ustala się zasadę przebudowy tych urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- dla ochrony istniejących rowów melioracyjnych ustala się minimalną odległość od górnej krawędzi skarpy rowu: dla nowej zabudowy – 6,0 m, dla ogrodzeń – 1,5 m.

Najistotniejszym dokumentem powiązany z analizowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew uchwalone uchwałą Nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W studium gminy Sochaczew obszar projektu mpzp dla terenów we wsi Władysławów jest częścią terenów podmiejskich, określonych jako tereny bezpośrednio graniczące z miastem Sochaczew w promieniu do 1500 m. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew dla omawianego obszaru przewiduje się rozwój ukierunkowany na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi publiczne klasy lokalnej/dojazdowej istniejące. Studium przewiduje zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych WN 110 kV wraz z pasem ich strefy oddziaływania. Ustalono – jako konieczne – przywrócenie na tych terenach ładu przestrzennego – tj. takiego ukształtowania przestrzeni, aby utworzona została harmonijna całość z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno–estetycznych. W studium określono maksymalne oraz minimalne wskaźniki dotyczące zagospodarowania

oraz użytkowania terenów. Nie została określona przestrzeń publiczna w obszarze objętym projektem planu.

Projekt planu wykazuje zgodność z powyższymi ustaleniami Studium.

Studium zostało sporządzone i uchwalone po wprowadzeniu 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 i podlegało postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko z udziałem społeczeństwa.

3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Przeprowadzenie analizy i oceny prawdopodobnych oddziaływań na środowisko wywołanych realizacją projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga przyjęcia podstawowego założenia metodycznego, że na całym analizowanym obszarze – w zgodzie z projektowanymi ustaleniami planu – docelowo powstanie zainwestowanie w wielkości i skali maksymalnej, na jakie plan pozwala w stosunkowo krótkim czasie, najdłużej w czasie obowiązywania planu, przy czym należy przyjąć perspektywę ok. 30 lat, jako horyzont czasowy uwzględniany w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W praktyce, plan zagospodarowania przestrzennego nie stanowi docelowego „obrazu” zagospodarowania danego obszaru. Może być zrealizowany częściowo i fragmentarycznie w odniesieniu do przestrzeni, przy czym w innym czasie mogą być realizowane poszczególne przedsięwzięcia budowlane związane z funkcją zabudowy mieszkaniowej, w innym czasie np. infrastruktura, która w myśl ustaleń projektu planu powinna minimalizować niekorzystne skutki eksploatacji zabudowy. Tak więc, plan zagospodarowania przestrzennego jest raczej zbiorem zasad i warunków, w oparciu o które powinno odbywać się sukcesywne zagospodarowanie obszaru. Plan miejscowy jest elementem w ciągłym procesie planowania, z niemożliwym do identyfikacji terminem rozpoczęcia i zakończenia jego realizacji.

Wszelkie prognozy skutków realizacji planu są obarczone znaczną niepewnością i mogą być przedstawiane prawie wyłącznie metodą opisową. Specyfika planu ogranicza możliwości wymiarowania oddziaływań i ich skutków dla środowiska. Najczęściej do

przewidzenia są tylko kierunki zmian, ich jakość i wielkość względna oraz orientacyjny zasięg przestrzenny w oparciu o znajomość wzajemnych relacji i powiązań pomiędzy poszczególnymi elementami środowiska danego obszaru i jego otoczenia.

Ocenę przewidywanych skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu i rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania dla fragmentu wsi Władysławów odniesiono do aktualnego stanu środowiska, jego warunków i predyspozycji użytkowych, a także wrażliwości i odporności na antropopresję, rozpoznanych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym, wykonanym dla potrzeb projektu planu w 2021 r.

W ocenie skutków dla środowiska uwzględniono skumulowane oddziaływanie wszystkich przedsięwzięć składających się na realizację danego przeznaczenia terenu, przy zachowaniu ustaleń planu dotyczących zasad ochrony środowiska. Zidentyfikowano i przeanalizowano, w ramach określonego przeznaczenia terenu, bezpośrednie oddziaływanie ustalonych i dopuszczonych planem przedsięwzięć, rozumianych jako zajęcie przestrzeni i emisja zanieczyszczeń, hałasu, wytwarzanie odpadów i ścieków. Przeanalizowano potencjalne oddziaływania pośrednie rozumiane jako skutki oddziaływań bezpośrednich, występujące w postaci przewidywanych przekształceń w poszczególnych elementach środowiska (wpływu na cechy bądź zespoły cech środowiska) lub przewidywanych zmian jego jakości, wpływu na obszary chronione oraz funkcje i procesy przyrodnicze.

Oddziaływania korzystne lub niekorzystne rozumiane są w niniejszym opracowaniu jako skutki oddziaływań ocenianych sumarycznie z punktu widzenia jakości życia mieszkańców, ład przestrzennego lub zachowania wartości przyrodniczych. Wymienione oddziaływania analizowane były również z punktu widzenia ich trwałości/odwracalności w czasie i zasięgu przestrzennego. Identyfikacja i ocena potencjalnych oddziaływań i ich skutków dla środowiska zostały przedstawione na Rysunku Prognozy Oddziaływania na Środowisko, który przedstawia zróżnicowanie przestrzenne przewidywanych oddziaływań odniesionych do projektowanego przeznaczenia terenów i obecnego stanu ich zagospodarowania oraz skutki realizacji ustaleń projektu planu w zależności od specyfiki środowiska.

4. Stan zagospodarowania obszaru oraz stan środowiska. Potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektu planu

Obszar opracowania o powierzchni około 45 ha, obejmuje część obrębu wsi Władysławów. Obszar ten położony jest w zachodniej części gminy Sochaczew, granicząc od wschodu z miastem Sochaczew, od północy – z ul. Płocką i wsią Kąty, od zachodu – z terenami rolnymi upraw polowych. Tereny położone na południe i wschód od obszaru opracowania to urbanizujące się tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie istniejącej obwodnicy Sochaczewa w ciągu drogi krajowej nr 50. Dojazd do obszaru zapewnia istniejąca droga – ul Płocka (dawna trasa drogi krajowej nr 2) wraz istniejące drogi lokalne i dojazdowe. Obszar objęty opracowaniem jest obecnie słabo zainwestowany – w przewadze – użytkowany rolniczo jako tereny upraw polowych, zadrzewień lub gruntów odłogowanych. Grunty odłogowane przekształcane są sukcesywnie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej głównie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych nieruchomości. Przez obszar objęty opracowaniem, z północnego-wschodu na południowy zachód przebiegają sieci infrastruktury elektroenergetycznej w postaci napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV Sochaczew – Łowicz oraz Sochaczew-Boryszew. Na obszarze planu brak jest obiektów produkcyjnych. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa zaopatrzona jest w energię elektryczną oraz wodociąg. Grunty rolne nie podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze, a znajdujące się w pobliżu istniejących skupisk zabudowy, są sukcesywnie zabudowywane, głównie przy drogach. Obserwuje się także przekształcanie zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub rozbudowę/nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych. Przy drogach gminnych skupiona jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przy czym obiekty zrealizowane wcześniej, tj. prawdopodobnie w latach 50-tych i 60-tych to głównie zabudowa zagrodowa, zaś obiekty zrealizowane w latach następnych to przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Dla potrzeb realizacji napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV Sochaczew – Łowicz oraz Sochaczew-Boryszew wraz z zasięgiem ich oddziaływania sporządzono w latach poprzednich plany miejscowe. Wzdłuż dróg publicznych w terenach istniejącej zabudowy przebiega sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia.

Obszar objęty planem zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski położony jest w prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, w podprowincji Niziny Środkowopolskie, w makroregionie Nizina Środkowomazowiecka, w mezoregionie Równina Łowicko-Błońska. Charakterystyczna dla obszaru opracowania jest mało urozmaicona rzeźba terenu, ukształtowania w okresie czwartorzędowym. Dominują grunty wytworzone z polodowcowych osadów gliniastych i żwirowych. Formy glacialne zostały silnie zatarte, a obszar charakteryzuje się dominacją równin denudacyjnych. Równina Łowicko-Błońska jest najmłodsza i najgłębiej wcięta pradoliną Wisły. Równina ta jest jednym z najbardziej płaskich terenów w Polsce, o nieznacznym pochyleniu w kierunku współczesnej doliny rzeki Bzury. W obrębie tej równiny występują zagłębienia bezodpływowe. Powierzchnia terenu w granicach opracowania położona jest na rzędnej ok. 84 -85 m npm. Rzeźba terenu jest ustabilizowana. Na obszarze objętym projektem planu nie stwierdzono występowania kopalni.

Występujące w obszarze opracowania gleby wytworzone zostały na podłożu osadów czwartorzędowych, głównie plejstocenijskich. Przeważają gleby bielicowe i pseudobielicowe oraz gleby brunatne wylugowane i kwaśne, wytworzone z glin zwałowych lekkich oraz piasków leżących na glinach. Gleby w zachodniej i centralnej części opracowania stanowią w części użytki rolne klas chronionych przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze, tj. klas III. W pozostałym obszarze gruntów rolnych występują gleby nie chronione przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze. Grunty rolne w znacznej części są zmeliorowane istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych.

Obszar objęty projektem planu położony jest w obrębie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzecznych o kodzie RW2000172727499, w zlewni rzeki Bzury, w Regionie Wodnym Środkowej Wisły. Układ sieci hydrograficznej warunkuje charakterystyczny układ wysokościowy i morfologiczny obszaru opracowania. W obszarze objęty projektem planu brak naturalnych cieków i zbiorników wodnych. Wody powierzchniowe występują okresowo w rowach melioracyjnych zbierających nadmiar wód (systemem drenażu) gromadzących się na powierzchni bądź płytko pod powierzchnią terenu podczas wiosennych roztopów i długotrwałych opadów. Obszar objęty opracowaniem został w znacznej części zmeliorowany w ramach projektu „Cypriany III” w 1982 r. a istniejące urządzenia melioracji wodnych oraz grunty zmeliorowane umieszczone są w ewidencji

prowadzonej przez PGW Wody Polskie. Maksymalne stany wód w rowach przypadają na okres roztopów wiosennych, minimalne późnym latem i wczesną jesienią.

W obszarze objętym projektem planu nie występuje zagrożenie powodzią.

Teren gminy Sochaczew mieści się w obszarze postępującego deficytu wód podziemnych. Obszar opracowania położony jest w Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW 200065. Cały obszar gminy Sochaczew wchodzi w skład trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych „Subniecka Warszawska – część centralna” (215 A). Jest to zbiornik o charakterze porowym, o głębokości występowania warstwy wodonośnej większej niż 150 m. poniżej poziomu terenu i wysokiej jakości wód. Główny użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędu, na głębokości ok. 15 m. poniżej poziomu terenu. Obszar opracowania położony jest w terenach charakteryzujących się występowaniem izolowanych poziomów wodonośnych z wodami o średniej jakości, wymagające prostego technologicznie uzdatnienia. Obecnie, potencjalne zagrożenie dla stanu wód podziemnych mogą stanowić zanieczyszczenia obszarowe związane z działalnością rolnictwa (nawozy, chemiczne środki ochrony roślin, gnojowica, itp.), a także zanieczyszczenia związane z brakiem kanalizacji sanitarnej.

Wody gruntowe występują na omawianym obszarze w osadach wodnolodowcowych. W obszarze opracowania tarasach rzecznych wody te występują na głębokości 2-3 m poniżej poziomu terenu. Poziom ten zasilany jest głównie przez infiltrację opadów atmosferycznych i wykazuje małą odporność na zanieczyszczenia z uwagi na brak nieprzepuszczalnej warstwy izolacyjnej od powierzchni. Wobec powyższego realizacja sieci kanalizacyjnej na omawianym obszarze winna być priorytetowa.

Roślinność obszaru objętego projektem planu charakteryzuje się przewagą zbiorowisk segetalnych i ruderalnych. Na żyznych glebach dominują zbiorowiska pól uprawnych. Zadrzewienia w obniżeniach terenu i wzdłuż rowów oraz dróg, mimo stosunkowo niewielkiej wartości przyrodniczej i użytkowej, stanowią podstawowy walor przyrodniczo-krajobrazowy obszaru planu a ponadto pełną funkcje ekologiczne (ostoje drobnych zwierząt i ptactwa), klimatyczne oraz glebo- i wodo-chronne. Przeważa występowanie wierzby, olchy, grabu i brzozy, a w pobliżu zabudowań – robinii, zaś zakrzaczenia tworzy tarnina, dzika róża, jeżyna, głóg oraz bez czarny. W obszarze opracowania występuje mały, rozczłonkowany i zdegradowany gatunkowo teren leśny

na gruntach prywatnych. Gatunkiem lasotwórczym jest tu głównie sosna pospolita i olcha czarna oraz brzoza.

Zarośnięte skarpy rowów stanowią ostoje i korytarze migracyjne licznych gatunków drobnych zwierząt, w tym głównie gryzoni – np. myszy zaroślowej, orzesznicy, ryjówki aksamitnej, ale także jeża i kreta. Wśród ptactwa często występują gatunki: szczygieł, dzięcioł, słowik szereg innych gatunków drobnych ptaków śpiewających. Schronienie znajduje tu często kuropatwa i bażant. W obrębie zabudowy przeważa roślinność ogródków przydomowych typu wiejskiego z niewielkimi sadami oraz typu miejskiego (nowa zabudowa jednorodzinna) ze zwiększoną ilością ekspansywnych gatunków egzotycznych, wypierających ze swego siedliska gatunki rodzime. Z terenami zabudowy związane jest występowanie wielu gatunków ptaków tzw. synantropijnych, jak: jaskółki dymówki, kopciuszka, sierpówki, dzierlatki, wróbla domowego, mazurka, kopciuszka, kawki, gawrona, sroki i szpaka.

Obszar objęty projektem planu położony jest poza siecią regionalnych i krajowych powiązań przyrodniczych. Nie wykazuje bezpośrednich powiązań funkcjonalnych z położonym na północ obszarami Natury 2000 – Puszcza Kampinowska – PLC 140001 i Dolina Środkowej Wisły – PLB 140004 (obszar specjalnej ochrony ptaków). Nie stwierdzono również powiązań funkcjonalnych z korytarzem ekologicznym o znaczeniu krajowym, jakim jest dolina Bzury (między Bolimowskim Parkiem Krajobrazowym na południu a Kampinoskim Parkiem Narodowym na północy). Obszar objęty projektem planu położony jest poza krajowymi i regionalnymi powiązaniem przyrodniczych w postaci systemu obszarów prawnie chronionych z uwagi na zasoby przyrody. Istniejące zadrzewienia w rejonie rowów i zagłębień terenów stanowią element lokalnych powiązań przyrodniczych o charakterze sięgaczy.

Na omawianym obszarze nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Brak również walorów przyrodniczo-krajobrazowych, wymagających szczególnej obszarowej ochrony prawnej.

Wyniki rocznej oceny jakości powietrza w woj. mazowieckim zaliczają obszar objęty projektem planu do strefy mazowieckiej o kodzie PL 1404. Największy udział w stężeniu średniorocznym pyłów PM₁₀ i PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu ma emisja napływowa spoza województwa. Na drugim miejscu znajduje się emisja

powierzchniowa a następnie emisja liniowa. W przypadku dwutlenku azotu największy udział ma emisja liniowa a następnie napływ spoza województwa mazowieckiego. W skład emisji powierzchniowej wchodzi zanieczyszczenia pochodzące z palenisk domowych, gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków i odpadów komunalnych. Wyniki analiz i oszacowań WIOŚ wskazują, że w województwie mazowieckim emisja powierzchniowa jest podstawową przyczyną przekroczeń standardów jakości powietrza. Dlatego też zasadnicze znaczenie dla poprawy jakości powietrza w województwie ma ograniczenie emisji zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych. W zakresie poziomu stężeń pyłu PM10 i pyłu PM2,5 norma dobową została przekroczona. Odnośnie poziomu stężeń średniorocznego benzo(a)pirenu w roku 2017 norma została przekroczona w terenach miejskich, natomiast obszary mniej zurbanizowane są mniej narażone na przekroczenia norm zanieczyszczeń. Analiza danych zawartych w Rocznej Ocenie Jakości Powietrza w woj. Mazowieckim wskazuje, iż istotny wpływ na stężenia zanieczyszczeń mają warunki pogodowych. Sprzyja temu chłodna i bezwietrzna pogoda w okresie jesienno-zimowym a także – dominująca w obszarze objętym projektem planu oraz w terenach sąsiednich – emisja z indywidualnych źródeł ciepła (cele bytowo – gospodarcze) wykorzystujących w większości paliwo stałe (przeważnie węgiel). W gminie Sochaczew nie ma centralnych systemów zaopatrzenia w ciepło. W ostatnich latach zwiększa się zakres wykorzystywania w gospodarstwach domowych gazu butlowego lub instalacji gazowych oraz mikroinstalacji OZE, co sprzyja zmniejszeniu poziomu emisji niskiej z omawianego obszaru, jak i z całego obszaru gminy i sąsiadującego miasta Sochaczew i przyczynia się do ograniczania stężeń w pyłe PM10. Wskazane jest dalsze eliminowanie węgla jako paliwa w indywidualnych gospodarstwach domowych i zastępowanie go innymi, bardziej ekologicznymi nośnikami ciepła, w tym OZE. Sytuację poprawić może także wprowadzenie centralnego systemu grzewczego opartego na gazie.

Na omawianym obszarze nie występują istotne źródła hałasu. Problemu nie stanowi, jak na razie, hałas komunikacyjny, z uwagi na położenie poza głównymi drogami, o wysokim natężeniu ruchu. Istniejący przebieg drogi krajowej nr 50 (fragment obwodnicy miasta Sochaczewa) położony jest poza obszarem objętym projektem planu, marginalnie wobec istniejącej zabudowy. Daje się jednak zauważyć stopniowy wzrost natężenia ruchu samochodowego na lokalnych drogach związany z prowadzonymi budowlami i użytkowaniem terenów już zainwestowanych.

Na obszarze projektu planu stwierdzono istotnych źródeł pól elektromagnetycznych. Oddziaływanie przebiegających przez obszar napowietrznych linii elektromagnetycznych ograniczone jest do pasa położonego bezpośrednio pod linią oraz ograniczeń wynikających z przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy w odniesieniu do strefy oddziaływania t.j. sąsiedztwa linii elektroenergetycznych SN i WN.

W granicach obszaru objętego projektem planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej. Nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych. Cały obszar położony jest poza zasięgiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Bzury.

Na omawianym obszarze nie występują obiekty zabytkowe ani dobra kultury współczesnej podlegające bezpośrednio ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na działce o nr ewid. 35/7 znajduje się bunkier umocnień niemieckich z okresu II wojny światowej, stanowiący obiekt dziedzictwa – świadectwo historii Ziemi Sochaczewskiej. Obiekt ten wraz z bezpośrednim otoczeniem został wskazany w projekcie planu do objęcia ochroną konserwatorską i zagospodarowania na cele usług turystyki.

Rozpoznanie i szczegółowa analiza warunków przyrodniczych obszaru pozwoliła na wyróżnienie terenów o najwyższych w skali obszaru walorach przyrodniczo-krajobrazowych, kwalifikujących je do szczególnego sposobu zagospodarowania. Należą do nich tereny zadrzewione i zakrzewione występujące wraz z niewielkimi łąkami w sąsiedztwie istniejących rowów melioracyjnych a także tereny leśne. Tereny zadrzewień wskazane są do włączenia w lokalny systemu powiązań przyrodniczych wraz z sąsiednimi terenami zieleni urządzonej w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

O predyspozycjach tego obszaru do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej przesądzają: położenie poza siecią regionalnych powiązań przyrodniczych i obszarów chronionych, w bliskim sąsiedztwie miasta Sochaczewa, występowanie gruntów korzystnych dla posadowienia obiektów budowlanych, stosunkowo wysoka jakość środowiska, dobra dostępność komunikacyjna i doprowadzenie sieci wodociągowej, w niedalekiej perspektywie - kanalizacji i gazu.

Położenie w obrębie Obszaru Metropolitalnego Warszawy a także bliskość miasta powiatowego Sochaczew oraz miast zachodniego pasma Aglomeracji Warszawskiej (Błonie, Ożarów, Żyrardów) i dobra dostępność komunikacyjna spowodowała wzrost zainteresowania obszarem jako obszaru zabudowy mieszkaniowej. Utrzymanie sytuacji braku planów miejscowych w analizowanym obszarze skutkować będzie dość chaotyczną zabudową, na bazie podziałów gruntów rolnych a także brakiem możliwości harmonijnego kształtowania struktur przestrzennych, z uwagi na istniejące kompleksy gleb III klasy bonitacyjnej, których przeznaczenie na cele nierolnicze możliwe jest jedynie w procedurze planu miejscowego, po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia od Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Chaos przestrzenny niesie ze sobą określone zagrożenia zarówno dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, jak i jakości życia obecnych i przyszłych mieszkańców. Dotyczy to przede wszystkim ograniczenia funkcji ekologicznych i klimatycznych terenów tworzących lokalny ciąg ekologiczny z uwagi na spodziewany wzrost zanieczyszczenia powietrza, brak pewności co do przeznaczenia i możliwego zagospodarowania sąsiednich nieruchomości a w konsekwencji - zmniejszenie walorów stanowiących o predyspozycjach tego obszaru do zabudowy mieszkaniowej.

5. Cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu

Podstawowymi dokumentami strategicznymi określającym cele ochrony środowiska na szczeblu gminnym są: Strategia Rozwoju Gminy Sochaczew na lata 2016-2022 oraz Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Sochaczew na lata 2016 – 2020, z perspektywą do 2022 r. uwzględniający cele ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Jako cele strategiczne wspomagające zrównoważony rozwój gminy przyjęto: wspieranie lokalnej przedsiębiorczości, wdrażanie rozwiązań organizacyjno-przestrzennych przyjaznych mieszkańcom i środowisku, z wysoką jakością systemu usług publicznych, atrakcyjnych dla mieszkańców i turystów. Z punktu widzenia analizowanego projektu planu najistotniejsze są następujące cele strategiczne zawarte w Planie Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Sochaczew, spójne z ww. Strategią:

- ograniczenie emisji dwutlenku węgla na terenie Gminy,
- zwiększenie udziału OZE w finalnym zużyciu energii w Gminie,
- redukcja zużycia energii końcowej na terenie Gminy.

Szczegółowa analiza ustaleń projektu planu pozwala na stwierdzenie, że są one zgodne z przyjętymi w ww. Strategii i Programie Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Sochaczew ochrony środowiska gminy Sochaczew kierunkami realizacji wyznaczonych celów strategicznych.

6. Przewidywane oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji projektu planu

6.1. Oddziaływania bezpośrednie

Przewidywane oddziaływania bezpośrednie wynikające z realizacji zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej, usług zabudowy zagrodowej oraz infrastruktury technicznej i komunikacji na prawie całym obszarze projektu planu polegać będą głównie na:

- bezpośrednim zajęciu przestrzeni przez obiekty budowlane i infrastrukturę towarzyszącą oraz pokryciu znaczącej powierzchni obszaru nieprzepuszczalną nawierzchnią sztuczną,
- wzroście emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego w trakcie realizacji i eksploatacji wszelkiego rodzaju obiektów (głównie pojedyncze paleniska domowe, procesy produkcyjne, transport kołowy),
- wzroście emisji hałasu (transport kołowy, przede wszystkim samochodowy, rzadziej urządzenia związane z funkcjonowaniem usług),
- wzroście ilości odpadów, przede wszystkim komunalnych, a okresie realizacji zabudowy – odpadów budowlanych,
- wzroście wytwarzanych ścieków w okresie realizacji zabudowy i jej eksploatacji,
- wprowadzeniu sztucznego, skoncentrowanego odpływu wód opadowych i roztopowych,
- wprowadzenie zieleni ogrodów przydomowych w miejsce terenów obecnie użytkowanych przede wszystkim na cele upraw rolnych.

Większość tych oddziaływań jest „z gruntu” niekorzystna, zarówno dla człowieka jak i stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Są one jednak oczywistą konsekwencją procesu urbanizacji. Zwiększona intensywność wymienionych oddziaływań

bezpośrednich będzie miała charakter nietrwały i lokalny, związany przede wszystkim z okresem realizacji poszczególnych obiektów. Ich rozmiar rzeczywisty zależy od realizacji ustaleń planu dotyczących działań wymogów ochrony środowiska – minimalizujących lub całkowicie eliminujących te oddziaływania. W przypadku ich rzetelnej realizacji, istnieje prawdopodobieństwo zachowania stosunkowo wysokich standardów jakości środowiska i jakości życia mieszkańców. Zajęcie przestrzeni na cele inwestycyjne ma charakter punktowy oraz trwały, skutkujący całkowitą degradacją gleb i roślinności w miejscu posadowienia budowli. Wykopy fundamentowe i drogowe, aczkolwiek na ogół płytkie mogą spowodować trwałe miejscowe przekształcenie struktury gruntów przypowierzchniowych. Analizowane w skali poszczególnych terenów objętych projektem planu skutkuje ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej poszczególnych działek. Analizowane w skali całego obszaru planu, skutkuje całkowitym przekształceniem dotychczas otwartego krajobrazu rolniczego i porolniczego. Ponadto, wywołuje w konsekwencji szereg oddziaływań pośrednich (wtórnych) w postaci zmian i przekształceń niektórych elementów środowiska.

6.2 . Przewidywane przekształcenia i zmiany w środowisku – skutki oddziaływań bezpośrednich

Powierzchnia ziemi – rzeźba terenu, gleby, przypowierzchniowa struktura gruntu i krajobraz

Przygotowanie terenów pod nową zabudowę nie wymagające niwelacji terenu i nowych dróg nie spowoduje istotnych zmian w dotychczasowym ukształtowaniu powierzchni terenu. Przewidywane punktowe przekształcenia związane będą z powstawaniem nasypów gruntu wybranego pod fundamenty budynków oraz w trakcie realizacji obiektów infrastruktury towarzyszącej i komunikacji. Ich zasięg będzie niewielki (z wyjątkiem terenów komunikacji) i w efekcie mało dostrzegalny na powierzchni terenu. Zagospodarowanie terenów komunikacji wiązać się będzie z trwałym przekształceniem struktury gruntów oraz degradacją gleb a także ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto, na terenach przeznaczonych pod lokalizację nowej zabudowy wraz z siecią nowych dojazdów i utwardzeń terenu, a więc na około 70 % obszaru projektu planu w wyniku bezpośredniego zajęcia powierzchni należy spodziewać się punktowej

całkowitej degradacji warstwy glebowej. Czasowe przekształcenie warstwy glebowej może wystąpić w nieco ograniczonym zakresie w bezpośrednim sąsiedztwie realizowanych obiektów, jeśli zostaną one zagospodarowane na cele zieleni towarzyszącej urządzonej w postaci ogrodów przydomowych. W okresie eksploatacji zabudowy, intensywny prawdopodobnie charakter upraw stopniowo zagospodarowywanych ogrodów przydomowych spowoduje wykształcenie nowej warstwy glebowej, a na terenach występowania słabszych gleb piaszczystych prowadzi może nawet do znacznej poprawy ich żyzności i poprawy stosunków wilgotnościowych.

Przeznaczenie pod zabudowę zagrodową terenów z występowaniem gleb III klasy gruntów ornich w części obszaru objętego projektem planu spowoduje trwały ubytek gleb o stosunkowo wysokiej wartości produkcyjnej. Z uwagi jednak na ich niewielką powierzchnię gruntów rolnych klas chronionych, stanowiących jedynie ok. 7,8 % powierzchni obszaru objętego projektem planu, zmiany te będą miały istotnego znaczenia dla przekształcenia obszaru.

Tak więc, skutki oddziaływań bezpośrednich wynikające z realizacji projektowanego przeznaczenia terenu w odniesieniu do rzeźby terenu, gleb i przypowierzchniowej struktury gruntu będą miały charakter punktowy bądź liniowy (w przypadku komunikacji), nie powodujący na ogół oddziaływań wtórnych na inne elementy środowiska.

W zakresie oddziaływania na krajobraz przewiduje się całkowitą zmianę dotychczasowego krajobrazu terenów otwartych. Zmiana ta będzie trwała, przy założeniu pełnej realizacji obecnej wersji planu, lecz zachodzić będzie stopniowo. Projekt planu dostosowuje, zarówno rozmieszczenie poszczególnych terenów zabudowy, jak ustalone dla nich wskaźniki urbanistyczne do niewielkiego zróżnicowania uwarunkowań ekofizjograficznych obszaru. Zachowuje tereny istniejących zadrzewień śródpolnych, kształtując lokalny ciąg ekologiczny (na wskazanych terenach) wolny od zabudowy. Plan ustala zasadę zagospodarowania istniejących zadrzewień przydrożnych i przyulicznych na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej lub zieleni urządzonej, w tym w obrębie pasa drogowego.

Docelowe pokrycie zabudową i nowymi drogami obszaru projektu planu spowoduje znaczący ubytek powierzchni biologicznie czynnej. Przy maksymalnym wykorzystaniu

zapisanych planie udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu każdej działki, spowoduje, że ponad połowa powierzchni całego obszaru objętego projektem planu zostanie wyłączona z aktywności biologicznej. Te skutki realizacji projektu planu, nieuniknione w urbanizacji terenu, są niekorzystne przede wszystkim dla stosunków wodnych.

Wody

Ingerencja antropogeniczna w środowisko gruntowo-wodne może doprowadzić do przekształceń warunków wodnych, polegających na zakłóceniu równowagi bilansu wodnego (zmiany ilościowe) oraz do zanieczyszczenia wód (zmiany jakościowe). Na omawianym obszarze należy liczyć się z oboma przypadkami, choć w różnych rozmiarach intensywności i różnym zasięgiem przestrzennym. Projektowany charakter zabudowy, nie wymagający głębokich wkopów fundamentowych, prowadzenie dróg nie wymagający głębokich wkopów nie powoduje konieczności stosowania wszędzie trwałych odwodnień. Zmiany ilościowe spowodować może znaczący (docelowo) ubytek powierzchni zasilania infiltracyjnego płytkiego ciągłego poziomu wodonośnego. W konsekwencji prowadzi to może do obniżenia poziomu tych wód, w niektórych miejscach – w zależności od budowy geologicznej – do ich okresowego zaniku. Dla obecnych i przyszłych mieszkańców korzystających na ogół z centralnego systemu zaopatrzenia w wodę może to nie stanowić problemu. Prowadzić to jednak może do dalszego pogłębienia osuszenia obszaru, zwiększenia poboru wód wodociągowych na potrzeby hodowli roślin, a przede wszystkim na niekorzystnych zmianach warunków siedliskowych zadrzewień, które w stanie istniejącym skupione są w dobrze nawodnionych terenach wzdłuż rowów melioracyjnych.

Te skutki realizacji projektu planu, nieuniknione w przeznaczaniu obszaru pod zabudowę powiązaną przestrzennie z terenach zurbanizowanymi miasta Sochaczew, mogą mieć charakter ponadlokalny, jednak nie przekraczający skali regionalnej. Realizacja nowej zabudowy w otoczeniu omawianego obszaru przyczyni się do pogłębienia stałej tendencji obniżania poziomu wód gruntowych w strefie podmiejskiej Sochaczewa. Z uwagi na brak naturalnej powierzchniowej warstwy izolacyjnej na przeważającym obszarze objętym projektem planu, może wzrosnąć zagrożenie zanieczyszczenia wód gruntowych. Może być to spowodowane niewłaściwie prowadzoną gospodarką ściekową

oraz przenikaniem zanieczyszczeń komunikacyjnych z projektowanych dróg. Projekt planu ustala obowiązek odprowadzania ścieków bytowych – do kanalizacji sanitarnej a następnie do oczyszczalni ścieków obsługującej miasto Sochaczew. W terenach nie skanalizowanych projekt planu dopuszcza realizację lokalnych systemów oczyszczania i odprowadzania ścieków (w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych), w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Jednak projekt planu, z uwagi na ochronę wód, ustala zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do ziemi jeżeli poziom wód gruntowych stabilizuje się na poziomie wyższym niż 1,5 m poniżej poziomu wprowadzania ścieków.

Roślinność, zwierzęta, różnorodność biologiczna

Zmiana charakteru dotychczasowego użytkowania i sposobu zagospodarowania obszaru objętego projektem planu spowoduje stopniowe, ale trwałe zmiany w istniejącej roślinności w terenach inwestycyjnych. Na przeważającym obszarze w miejsce dominujących obecnie dość ubogich zbiorowisk segetalnych i ruderalnych, często ze spontanicznymi zadrzewieniami śródpolnymi pól uprawnych, pojawią się zbiorowiska roślinne charakterystyczne dla upraw ogrodów przydomowych, z obecnością gatunków obcych. Zmiany te przebiegały będą stopniowo w miarę realizacji zabudowy. Spowoduje to względne zwiększenie różnorodności biologicznej.

Projekt planu zachowuje nieliczne skupiska zieleni wysokiej – niewielkie zadrzewienia śródpolne jako tereny zieleni urządzonej parkowej. Zachowanie poprzez ustalenia projektu planu roślinności skarp głębokich rowów melioracyjnych, roślinności wysokiej w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę pozwala przypuszczać, że zmiany, zarówno w składzie gatunkowym i warunkach siedliskowych, jak i w zajmowanej powierzchni będą stosunkowo niewielkie. Istniejący niewielki las, został w części wschodniej przeznaczony na cele nieleśne. Jest to fragment, gdzie drzewostan został już przetrzebiony na potrzeby przebiegu linii EE WN 110 kV i zdegradowany (ma charakter zadrzewienia z udziałem gatunków leśnych). Część ta przewidywana jest do adaptacji na cele zieleni towarzyszącej funkcjom inwestycyjnym. Część zachodnia, stanowiąca zwarty kompleks leśny przeznaczona została na cele leśne. Generalnie, mimo stosunkowo niewielkiej wartości przyrodniczej i użytkowej wymienione tereny stanowią i powinny stanowić podstawowy walor przyrodniczo-krajobrazowy obszaru.

Projektowane wprowadzenie zabudowy, grodzień terenu dotychczas otwartego terenu, licznych dróg dojazdowych, wzrost poziomu hałasu zwłaszcza w okresie realizacji poszczególnych obiektów budowlanych spowoduje poważne ograniczenie miejsc bytowania i swobodnej dotychczas migracji lokalnej fauny. Nastąpi zubożenie gatunkowe i populacyjne, zwłaszcza gryzoni śródpolnych. W składzie gatunkowym awifauny należy spodziewać się wymiany gatunkowej, tj. gatunków śródpolnych i leśnych na gatunki leśno-parkowe. Projekt planu zgodnie ze wskazaniem zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym ustala tereny kształtowania lokalnego systemu powiązań przyrodniczych, stanowiącego ostoje i drogi migracji drobnych ssaków, płazów i gadów.

Klimat

Zmiana obecnego charakteru zagospodarowania obszaru objętego projektem planu wpłynie na warunki topoklimatu. Przejawiać się to będzie docelowo zwiększeniem wilgotności powietrza, zwłaszcza na dotychczas otwartych terenach, w miarę pojawiania się i wzrostu roślinności ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej innym obiektom. Wprowadzenie zabudowy na tereny dotychczas niezabudowane będzie sprzyjać rozwojowi lokalnej wymiany pionowej i poziomej powietrza, szczególnie w nocy, podniesieniu temperatury przyziemnych warstw powietrza. W niewielkim stopniu zmniejszy się również występowanie przymrozków radiacyjnych. Ograniczone zostanie przewietrzanie terenu w strefie przyziemnej. Będą to zmiany o charakterze lokalnym, trwałe, przebiegające stopniowo w miarę zmian w pokryciu terenu.

Jakość środowiska i zdrowie ludzi

Wraz z dalszym rozwojem zainwestowania może wystąpić wzrost zanieczyszczenia powietrza, pochodzących z indywidualnych urządzeń grzewczych w chwili obecnej opartych głównie na węglu. Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, ze wskazaniem również na mikroinstalacje OZE.

Docelowo, istotniejsze znaczenie w zanieczyszczeniu powietrza będą miały, trudne do wyeliminowania wyłącznie poprzez ustalenia planu, zanieczyszczenia komunikacyjne. Biorąc powyższe pod uwagę, projekt planu wprowadza znaczną odległość linii zabudowy od terenu komunikacji, co pozwala na realizację w działkach

budowlanych zieleni izolacyjnej wzdłuż przebiegu drogi krajowej nr 50, chroniącej tereny przyległe przed nadmiernym poziomem hałasu.

Przewiduje się, odczuwalny lokalnie, wzrost natężenia hałasu samochodowego w wyniku realizacji na całym obszarze projektu planu licznych nowych dróg dojazdowych, zwłaszcza okresowe podwyższenie poziomu hałasu w czasie realizacji poszczególnych budowli spowodowane wzmożonym ruchem ciężkich wozów dostawczych i pracą maszyn budowlanych. Zaznaczyć jednak należy, że skala tego zjawiska będzie niewielka, mająca charakter miejscowy. Skala przewidywanych inwestycji nie powinna przyczynić się do przekroczenia wartości dopuszczalnych dla terenów podlegających ochronie akustycznej.

Nie przewiduje się zagrożeń środowiska związanych z gospodarką odpadami. Plan ustala unieszkodliwianie odpadów w sposób zgodny z przepisami gminnymi dot. gospodarki odpadami, poza obszarem objętym planem oraz powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów.

Zabudowa będzie realizowana z pełną infrastrukturą inżynierską. Plan zakłada docelowo skanalizowanie obszaru. Ścieki sanitarne będą docelowo odprowadzane do sieci kanalizacyjnej.

Projekt planu nie przewiduje wprowadzenia nowych źródeł emisji pól elektromagnetycznych. Wobec istniejących, przebiegających przez obszar projektu planu, linii wysokiego napięcia plan wyznacza strefę ograniczeń zagospodarowania. Projekt planu dopuszcza docelowe skablowanie linii EE SN i NN. Nie przewiduje się zagrożeń związanych ze wzrostem promieniowania ponad poziom związany z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem obiektów infrastruktury elektroenergetycznej (sieci EE dystrybucyjne 110 kV i 15 kV).

W obszarze objętym projektem planu nie występują i nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że nie przewiduje się nowych negatywnych oddziaływań na jakość środowiska i życia ludzi, zarówno w obrębie projektu planu, jak i w jego otoczeniu, pod warunkiem przestrzegania właściwych rozwiązań w zakresie

gospodarki cieplnej, wodno-ściekowej i odpadowej ustalonych w projekcie planu oraz ochrony przed hałasem.

Obszary chronione

Nie przewiduje się wpływu na obszary chronione ustawy z dn. 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 br. poz. 916) z uwagi ich występowanie w znacznej odległości poza obszarem projektu planu i poza zasięgiem jego potencjalnych oddziaływań.

Zasoby naturalne

Nie przewiduje się wpływu realizacji ustaleń projektu planu na zasoby naturalne.

Zabytki

Nie przewiduje się oddziaływań ustaleń projektu planu na formy ochrony środowiska kulturowego z uwagi na ich nie występowanie na obszarze projektu planu. Istniejący bunkier z czasu II wojny światowej wskazany został ustaleniami planu do zachowania jako obiekt dziedzictwa kulturowego, związanego z wydarzeniami historycznymi.

Dobra materialne

Nie przewiduje się znaczącego wpływu na dobra materialne oraz dobra kultury współczesnej.

6.3. Oddziaływanie na obszary Natura 2000

Z uwagi na nie występowanie na obszarze objętym projektem planu obszarów Natura 2000 oraz brak powiązań funkcjonalnych z obszarami Natura 2000 położonymi daleko poza obszarem projektu planu nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na te obszary.

7. Informacja o przewidywanych metodach analizy skutków realizacji projektu planu

Nie przewiduje się potrzeby metody analizy skutków realizacji analizowanego planu innej niż przewidziana art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu – „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt,

burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem (...) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”. Analiza zmian dotyczy m.in. uwzględniania w miejscowych planach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

8. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Z uwagi na położenie obszaru objętego prognozą i brak znaczących oddziaływań na środowisko nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko, wymagającego przeprowadzenia postępowania, określonego w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz.1094).

9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko mogących być rezultatem realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Nie występuje potrzeba dodatkowych, poza ustaleniami projektu planu, rozwiązań, w tym alternatywnych, ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko. Rozwiązania przestrzenne i ustalenia projektu planu zapobiegają wystąpieniu negatywnych oddziaływań; dostosowane one zostały w pełni do uwarunkowań środowiskowych oraz wskazań i zaleceń dotyczących zasad zagospodarowania przestrzeni i wymogów ochrony środowiska, przedstawionych w opracowaniu ekofizjograficznym, zabezpieczając m.in. możliwość kształtowania lokalnego systemu powiązań przyrodniczych na wskazanych terenach.

10. Streszczenie w języku niespecjalistycznym (podsumowanie i wnioski)

Prognoza do projektów planów zagospodarowania przestrzennego operuje z reguły językiem niespecjalistycznym (charakterystycznym raczej dla raportów oddziaływania na środowisko przedsięwzięć, związanym z techniką i technologią przedsięwzięcia i specjalistyczną metodyką badań możliwych oddziaływań). Stąd rozdział ten jest raczej podsumowaniem rozważań zawartych w niniejszym opracowaniu prognozy.

- W niniejszej prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono opisowo przewidywane przekształcenia/zmiany w środowisku, biorąc pod uwagę oddziaływanie skumulowane w wyniku realizacji przeznaczenia terenów całego danego obszaru zmian. Zwrócono szczególną uwagę na ich trwałość i zasięg oddziaływania oraz ewentualny wpływ na funkcjonowanie lokalnego systemu powiązań przyrodniczych. Określono oddziaływania pośrednie i wtórne, skumulowane, rozumiane jako przekształcenia i zmiany poszczególnych elementów środowiska i jego stanu, będące skutkami oddziaływań bez-pośrednich i pośrednich realizacji projektowanego zagospodarowania i użytkowania.
- Celem analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie rozmieszczenia i sposobów realizacji funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej, usług, zabudowy zagrodowej rolniczej wraz z towarzyszącymi: zielenią urządzoną, infrastrukturą i komunikacją, z uwzględnieniem predyspozycji i wymagań środowiskowych oraz ochrony istniejących zespołów zieleni. Na obszarze nie przewiduje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem ewentualnej budowy i rozbudowy infrastruktury oraz komunikacji.
- Projekt planu wykazuje zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni ok. 45 ha położony jest na zachód od miasta Sochaczewa, graniczy od wschodu z obszarem zabudowy mieszkaniowej i usługowej miasta Sochaczewa, w granicach Obszaru Metropolitalnego Warszawy.
- Omawiany obszar objęty projektem planu jest w znacznej części teren upraw polowych, wraz z systemem rowów melioracyjnych i zadrzewień śródpolnych, z zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową zagrodową z tendencją do przekształcania w zabudowę jednorodziną oraz znacznym ruchem budowlanym.
- Omawiany obszar nie posiada szczególnych walorów przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych, Nie występują tu przyrodnicze obszary i obiekty chronione, oraz zabytki i dobra kultury współczesnej podlegające ochronie. Natomiast, posiada predyspozycje

do projektowanego sposobu zagospodarowania – m.in. korzystne dla posadowienia niskich obiektów budowlanych, dobre warunki bioklimatyczne, swobodne przewietrzanie, istniejącą w części obszaru infrastrukturę techniczną oraz dobrą dostępność komunikacyjną.

- Brak planu, wobec coraz silniejszej presji budowlanej, może spowodować rozwój chaotycznej zabudowy o indywidualnych, nieskoordynowanych rozwiązaniach w zakresie infrastruktury, powodujących wzrost zanieczyszczenia środowiska (powietrza, wody, hałas), przekreślających możliwość kształtowania lokalnego systemu powiązań przyrodniczych, a w konsekwencji utratę predyspozycji, stanowiących o atrakcyjności terenu dla podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej.
- Szczegółowa analiza ustaleń projektu planu pozwala na stwierdzenie, że są one zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska oraz zgodne z celami strategicznymi wyznaczonymi w Strategii Rozwoju Gminy Sochaczew na lata 2016-2022.
- Skutki oddziaływań bezpośrednich wynikające realizacji projektowanego przeznaczenia terenu w przewadze zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w odniesieniu do rzeźby terenu, gleb i przypowierzchniowej struktury gruntu będą miały charakter punktowy, nie powodujący oddziaływań wtórnych na inne elementy środowiska.
- Wskutek pełnej realizacji planu przewiduje się przede wszystkim zmiany całkowite i trwałe przekształcenie roślinności (dotychczas roślinność pól uprawnych) i krajobrazu – dotychczas typowego dla terenów otwartych. Zmiany te będą zachodziły stopniowo, w miarę realizacji projektowanej zabudowy. Mają one charakterze lokalny i są typowe dla urbanizujących się terenów podmiejskich.
- Docelowe znaczne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, a więc i powierzchni zasilania przyczyni się do pogłębienia stałej i powszechnej tendencji obniżania poziomu wód gruntowych.
- Nie przewiduje się oddziaływań ponadlokalnych, z wyjątkiem ewentualnego wpływu na stan i podaż wód gruntowych. Nie przewiduje się oddziaływań transgranicznych.

- Nie przewiduje się wpływu realizacji ustaleń projektu planu na zasoby naturalne (kopaliny), zabytki i dobra materialne oraz dobra kultury współczesnej.
- Z uwagi na brak na obszarze projektu planu obszarów Natura 2000 oraz brak powiązań funkcjonalnych z tymi obszarami – nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na obszary Natura 2000.
- Nie przewiduje się innej metody analizy skutków realizacji analizowanego planu innej niż przewidziana art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu.
- Rozwiązania przestrzenne i ustalenia projektu planu zapobiegają wystąpieniu negatywnych oddziaływań, gdyż dostosowane zostały w pełni do uwarunkowań środowiskowych oraz wskazań i zaleceń dotyczących zasad zagospodarowania przestrzeni i wymogów ochrony środowiska, przedstawionymi w opracowaniu ekofizjograficznym. Rysunek projektu planu dostosowuje się do zróżnicowania przestrzennego warunków środowiska i struktury istniejących wartości przyrodniczych, uwzględniając m.in. predyspozycje do kształtowania lokalnego systemu powiązań przyrodniczych. W związku z tym nie wskazuje się dodatkowych, poza ustaleniami projektu planu, rozwiązań, alternatywnych.

Opracowanie:

arch. Ewa Murawska

Opracowano - 11.08.2023 r.

Zaktualizowano - 15.05.2024 r.