URZĄD MIEJSKI W BŁONIU
05-870 BŁONIE, RYNEK 6

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI BŁONIE WIEŚ – UL. BIENIEWICKA, UL. KWIATOWA.

2015r.

Opracowała: mgr inż. Aneta Czuba

SPIS TRESCI:

1. PODSTAWA PRAWNA PROGNOZY.....3
2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....3
3. METODYKA.....4
4. MATERIAŁY.....4
5. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI I GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI.....5
6. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.....6
7. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA W TYM STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYCM ODDZIAŁYWANIEM ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU.....6
7.1 Ogólna charakterystyka 6
7.2 Warunki przyrodniczo-kulturowe.....7
7.3 Rzeźba terenu, budowa geologiczna, kopaliny oraz warunki glebowo-wodne.....8
7.4 Wpływ istniejącego zainwestowania na środowisko.....8
7.5 Warunki sozologiczne.....9
7.6 Prognoza potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.....9
8. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWETNIA 2004 ROKU O OCHRONIE PRZYRODY.....10
9. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO PLANU ORAZ SPSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU.....11
10. ANALIZA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO...11
10.1. Określenie i ocena przewidywanych skutków dla środowiska mogących wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu.....11
10.2. Określenie i ocena przewidywanych skutków dla poszczególnych elementów środowiska i zagadnień społecznych, mogących wynikać z realizacji ustaleń planu.....12
11. OCENA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZENIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI USTALEŃ PLANU ELIMINUJĄCYCH I OGRANICZAJĄCYCH NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO.....16
12. OCENA ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE PLANU.....18
13. MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....18
14. PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU.....18
15. PODSUMOWANIE.....18
16. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....19

1. PODSTAWA PRAWNA PROGNOZY.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Błonie dla części obszaru wsi Stare Faszczyce została sporządzona na podstawie wymogu:

- ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późn. zm. (tekst jednolity - Dz. U. z 2015r. poz. 199)

- 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 (Dz. U. z 2013r. poz. 1235 z późn. zm.)

Według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi część dokumentacji planistycznej, którą wykłada się do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona do projektu planu zagospodarowania przestrzennego jest elementem postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planów i programów.

2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XLV/373/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa.

Celem prognozy jest ocena potencjalnego oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko, określenie ewentualnych zmian w środowisku przyrodniczym oraz weryfikacja poszczególnych ustaleń planu z punktu widzenia zasad ochrony środowiska i zdrowia ludzi, jak również ograniczanie poszczególnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze poprzez formułowanie wniosków odnoszących się do poszczególnych ustaleń planu.

Celem prognozy jest identyfikacja potencjalnych znaczących oddziaływań na środowisko ustaleń planu i określenie rozwiązań eliminujących, ograniczających lub kompensujących negatywne oddziaływania oraz w miarę potrzeb przedstawienie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

Zakres prognozy wynika z art. 51 ust. 2 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) oraz wytycznymi: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie – pismo z dnia 3 czerwca 2015 r., WOOŚ-I.411.133.2015.DC, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w powiecie Warszawskim Zachodnim – pismo z dnia 11 czerwca 2015 r., nr ZNS711-101/13/1/15.

Zgodnie z wymaganiami powyższego aktu prawnego, ocenie podlegają skutki rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń zawartych w projekcie planu, które wpływają na jakość, stan i funkcjonowanie środowiska tym obszary Natury 2000 i inne obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz jakości życia ludzi.

3. METODYKA.

Ocenę skutków realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko sporządzono na podstawie:
- rozpoznania terenowego uwarunkowań ekofizjograficznych i walorów krajobrazowych, identyfikacji potencjalnych zagrożeń i uciążliwości;
- przeanalizowania dostępnych opracowań planistyczne i materiałów wyjściowych;
- przeanalizowania zapisów, w tym ustaleń projektu planu, celem określenia możliwych oddziaływań planowanych funkcji na środowisko, z uwzględnieniem oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska, a także oceny przyjętych w planie rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko;
- przeanalizowaniu zgodności projektu planu z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

Metodą opisową zaprezentowano przewidywane skutki realizacji ustaleń projektu planu na środowisko.
W prognozie zawarte są, jeżeli zachodzi taka potrzeba, również propozycje innych rozwiązań niż w projekcie miejscowego planu zagospodarowania, sprzyjające ochronie środowiska.

4. MATERIAŁY.

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wyjściowymi:
- Projekt planu,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś - Uchwała Nr XIV/81/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2011r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś - Uchwała Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś - Uchwała Nr XXIII/142/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie - Uchwała Nr 74/XIV/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 listopada 2003r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie; uchwała Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011r
- Prognoza oddziaływania na środowisko projektów: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie; mgr M. Paszkowska, mgr A. Grzeluk: Warszawa, czerwiec 2009 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne Gminy i Miasta Błonie; mgr M. Paszkowska, mgr inż. E. Trębińska; Warszawa, maj 2009 r..
- Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Błonie do 2020r.,
- Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami gminy Błonie; kwiecień 2005, ABRYS sp. z o.o.,
- Obowiązujące przepisy prawne - ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2013r. poz. 1235 z późn. zm.), ustawa o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2013r. poz.627z późn.zm.), ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2013r poz. 1205 z późn. zm.), ustawa Prawo wodne z 18 lipca 2001 r. (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 469),ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (Dz. U. z 2014r poz. 1446 z późn. zm.) oraz rozporządzenie R.M. z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących

znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 z 2010 r. z późn. zm,).

5. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI.

Głównym celem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego składa się z części tekstowej i graficznej, a jego zakres jest zgodny z art.15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego sporządzona jest niniejsza prognoza, dotyczy części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa, którego granice wyznacza: od zachodu: zachodnia granica działek ewid. nr 143/5, 143/4, 143/3, 143/2, 143/18 na odcinku do północnej granicy działki ewid. nr 147/1; od północy: przejście przez działkę ewid. nr 147/1, północna granica działek ewid. nr 147/1, 148, 150, 152/6, 152/9, 154/1, 154/6, 154/7; od wschodu: wschodnia granica działki ewid. nr 154/8, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Kwiatowej; od południa: północna linia rozgraniczająca ul. Bieniewickiej.

Analizowany obszar posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczają obszar opracowania częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną /MN/, natomiast pozostały obszar do zachowania jako teren rolniczy /R/.

Ustalenia projektu planu przewidują przekształcenie struktury funkcjonalnej obszaru, w stosunku do stanu istniejącego oraz obowiązujących planów miejscowych. Konieczność wprowadzenia przekształceń wynikła ze zmian w zakresie społecznym i ekonomicznym oraz oczekiwań właścicieli nieruchomości objętych projektem planu.

W projekcie planu występują tereny przeznaczone przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projekt planu wyznaczył nowe tereny, gdzie jest możliwa realizacja również zabudowy usługowej (m. in: fragment terenu przy drodze powiatowej).

Projekt planu przewiduje następujące formy przeznaczenia terenu:

- *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - symbol MN,*
- *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej - symbol MNU,*
- *tereny dróg wewnętrznych - symbol KDW,*
- *tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych - symbol KDp,*
- *teren wód powierzchniowych śródlądowych - symbol WS,*

Ustalenia planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winny nie naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Gmina Błonie posiada „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie" zatwierdzone Uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011r.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu, nie naruszają ustaleń obowiązującego „Studium...", zarówno w zakresie kierunków zagospodarowania oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów. W „Studium..." obszar objęty projektem planu ma wyznaczone następujące kierunki rozwoju terenów pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową / MNU/ oraz zabudowę mieszkaniową i usługową /MU/.

Ponadto projekt planu nie jest sprzeczny z dokumentami lokalnymi i ponadlokalnymi obowiązującymi na terenie gminy Błonie, w szczególności spójny jest z Programem Ochrony Środowiska dla Gminy Błonie.

Projekt planu nie koliduje z planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego – zatwierdzonego uchwałą Nr 180/2014 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r. (Dz. U. Województwa Mazowieckiego z 15 lipca 2014r., poz. 6868) a także z Koncepcją Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju.

6. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.

Teren objęty granicami projektu miejscowego planu położony jest w centralnej części gminy Błonie (przy zachodniej granicy administracyjnej miasta Błonie) oraz zachodniej części województwa mazowieckiego, znajdujący się w znacznej odległości od granic kraju. Z dalszych przeprowadzanych w niniejszym opracowaniu analiz wynika, iż ustalenia projektu planu nie będą wykraczały swoimi skutkami tak odległych przestrzeni. W związku z powyższym należy uznać, że nie wystąpi oddziaływanie transgraniczne na środowisko.

7. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA W TYM STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYCM ODDZIAŁYWANIEM ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU.

Poniżej dokonano analizy uwarunkowań oraz ocenę stanu środowiska stanowiącą krótką charakterystykę wybranych uwarunkowań analizowanego obszaru, które uznane zostały za istotne z punktu widzenia funkcjonowania środowiska.

7.1 Ogólna charakterystyka.

Teren objęty projektem planu położony jest w centralnej części gminy Błonie oraz południowo - wschodniej części wsi Błonie Wieś.
Północną granicę stanowi przejście przez działkę ewid. nr 147/1, północna granica działek ewid. nr 147/1, 148, 150, 152/6, 152/9, 154/1, 154/6, 154/7. Wschodnią granicę stanowi wschodnia granica działki ewid. nr 154/8, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Kwiatowej. Południowa granicę stanowi północna linia rozgraniczająca ul. Bieniewickiej, natomiast zachodnią granicę stanowią zachodnie granice działek ewid. nr 143/5, 143/4, 143/3, 143/2, 143/18 na odcinku do północnej granicy działki ewid. nr 147/1.

Przedmiotowy teren o powierzchni ok. 19.5ha jest częściowo zagospodarowany. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajduje się przede wszystkim w południowo-wschodniej części planu, zlokalizowanej wzdłuż drogi powiatowej ul. Bieniewickiej. Ponadto pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje w centralnej części planu. Na omawianym terenie nie występuje zabudowa usługowa ani zabudowa produkcyjna.

Tereny zurbanizowane obsługują przede wszystkim: droga powiatowa nr 4107W – ul. Bieniewicka oraz droga gminna ul. Kwiatowa (są to drogi utwardzone), które nie są objęte projektem planu, natomiast przylegają do granic obszaru projektu planu. Ponadto w analizowanym obszarze występują fragmenty wydzielonych dróg wewnętrznych gruntowych. Istniejący układ komunikacyjny wyposażony jest w niezbędne media infrastruktury technicznej.

Tereny zagospodarowane otoczone są gruntami rolnymi, które zajmują ok. 70% powierzchni obszaru objętego planem. Grunty te charakteryzują się glebami dobrych klas – I, II, III i IV – bonitacyjnych. Brak jest występowania na terenie objętego planem obszarów leśnych. Występująca fauna jest uboga, przede wszystkim związana jest z terenami łąk i pól.

Obszar objęty projektem planu objęty jest czterema obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś - Uchwała Nr XIV/81/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2011r.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś - Uchwała Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś - Uchwała Nr XXIII/142/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie - Uchwała Nr 74/XIV/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 listopada 2003r.

W/w plany częściowo przeznaczają omawiany teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną /symbol MN/, natomiast pozostały obszar przeznaczony jest jako teren rolniczy /symbolu R/.

Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest przemieszane z przeznaczeniem rolniczym.

W związku z dogodnym położeniem względem miasta Błonie oraz dogodnym połączeniem komunikacyjnym z miastem (ul. Bieniewicka) oraz występującą w sąsiedztwie obszaru planu zabudową mieszkaniową oraz usługową wzdłuż drogi powiatowej, omawiany teren wykazuje silne tendencje inwestycyjne. Dlatego obszar objęty został projektem planu.

7.2 Warunki przyrodniczo-kulturowe.

Obszar zawarty w projekcie planu, pod względem przyrodniczym jest przekształcony antropogenicznie. Siedliska naturalne zostały przekształcone. Występują zbiorowiska roślinne synantropijne, a głównie roślinność ozdobna, która związana jest z zabudową i infrastrukturą drogową.

Ponadto na obszarze opracowania występują typowe gatunki towarzyszące terenom rolniczym, które podlegają systematycznej wymianie. Generalnie roślinność w obszarze analizowanym jest mało zróżnicowana, brak występowania gatunków cennych i rzadkich. Nie występują tu typy siedlisk przyrodniczych oraz gatunki roślin i zwierząt wymagające ochrony, w tym w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000.

Przez teren opracowania nie przebiegają również szlaki migracyjne zwierząt. Obszar wsi jest ubogi pod względem zadrzewień i zakrzewień, dlatego też fauna i awifauna jest uboga, gdyż nie mają warunków bytowania. Występują gatunki charakterystyczne dla terenów rolnych oraz gatunki pospolite jak; wróble, wrony, nornice, myszy itp.. Obszary zakrzewione występują wzdłuż rowów melioracyjnych.

Teren objęty projektem planu nie stanowi istotnego obszaru z punktu widzenia lokalnych i ponadlokalnych powiązań przyrodniczych. Najbliższy ciąg ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym przebiega przez północno - wschodnią część gminy Błonie i obejmuje dolinę rzeki Utraty w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z ciągiem ekologicznym łączącym Kampinoski Park Narodowy (poza granicami gminy Błonie) z doliną rzeki Utraty.

Na terenie opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się inne obszary objęte ochroną przyrodniczą zgodnie z ustawą o ochronie przyrody. Teren opracowania nie wykazuje bezpośrednich powiązań przyrodniczych z obszarem Natura 2000 oraz nie stanowi istotnego obszaru z punktu widzenia powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami Natura 2000.

Najbliższym terenem objętym ochroną w ramach sieci Natura 2000 jest Puszcza Kampinoska PŁCI4001 (również jako Kampinoski Park Narodowy), zlokalizowana na północ, poza granicami gminy Błonie.

Na terenie objętym projektem planu, nie występują obiekty ani tereny zabytkowe, który podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a analizowany obszar nie odznacza się dobrami kultury ani obszarami wartościowymi, które wymagałyby ochrony. Pod względem krajobrazowym jest to teren otwarty z mozaiką zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7.3 Rzeźba terenu, budowa geologiczna, kopaliny oraz warunki glebowo-wodne.

Analizowany teren wg regionalizacji fizyczno – geograficznego J. Kondrackiego należy do części Równiny Łowicko - Błońskiej, mezoregionu Niziny Środkowomazowieckiej.

Przypowierzchniową warstwę terenu budują czwartorzędowe pyły pochodzenia wodnego. Pod nimi zalegają piaski gliniaste (część wschodnia) i piaski na pyłach i mułkach (część zachodnia). Głębiej zalegają utwory trzeciorzędowe, wykształcone jako iły pstre. Miejscami występują płaty piasków eolicznych.

Teren pod względem morfologicznym jest mało urozmaicony. Nie zaistniały wyraźne przekształcenia w rzeźbie terenu. Nie występują tu chronione formy rzeźby terenu. Obszar ten charakteryzuje się płaską powierzchnią o niewielkich różnicach wysokości. Średnia wysokość terenu objętego projektem planu to 88,4 m. n.p.m. Niewielki spadek terenu w kierunku północno-wschodnim. Ponadto niewielkie zmiany w rzeźbie wynikają z prowadzonej działalności rolniczej oraz z prowadzonych prac budowlanych związanych z działaniami inwestycyjnymi.

Na terenie objętym projektem planu nie występują zarejestrowane złoża surowców mineralnych.

Na terenie objętym opracowaniem występują gleby o wysokiej przydatności rolniczej. Występują gleby klasy I w południowej części opracowania, klasy II w północnej części opracowania oraz na fragmencie terenu w centralnej części obszaru objętego planem. Grunty klasy III , które są dominujące w obszarze projektu planu. Ponadto występują gleby klasy IV oraz grunty pod drogami, grunty zabudowane i grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (rowy melioracyjne). Dominuje kompleks pszenno- żytni bardzo dobry. Dla części obszaru, gdzie plan miejscowym przeznacza teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, uzyskano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Omawiany obszar znajduje się w zlewni rzeki Utraty oraz jej lewostronnego dopływu rzeki Rokitnicy. Na terenie opracowania nie występują żadne zbiorniki wodne, rzeki ani związane z nimi tereny zalewowe. Przez obszar opracowania przechodzą rowy melioracyjne (przy północnej granicy planu oraz jeden przechodzący przez centralną część obszaru planu prostopadle do ul. Bieniewickiej). Ponadto omawiany obszar jest w większości zmeliorowany.

Na terenie objętym projektem planu występują podziemne wody trzecio i czwartorzędowe. Głębokość występowania zwierciadła wód pierwszego poziomu jest na analizowanym terenie zróżnicowana. Poziom zwierciadła wody gruntowej uzależnione są od okresu bilansu opadów oraz parowania i podlegają okresowym wahaniom.

7.4 Wpływ istniejącego zainwestowania na środowisko.

Obecny stan zagospodarowania terenu; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana w południowo - wschodniej oraz centralnej części terenu, nie wpływają ujemnie na środowisko w stopniu znaczącym. Oddziaływanie istniejącej zabudowy na środowisko jest charakterystyczne jak dla każdego terenu zainwestowanego tzn: produkcja emisji niskiej w sezonie grzewczym powstawanie ścieków i odpadów, które wymagają odpowiedniego zagospodarowania. Oddziaływania te występują w każdym terenie zurbanizowanym. W związku z tym, iż obszar jest częściowo uzbrojony w media: sieć kanalizacyjną, wodociągową oraz elektroenergetyczną oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne jest nieznaczne.

Tereny istniejącej komunikacji drogowej (poza granicami opracowania) mają wpływ na lokalne zwiększenie zanieczyszczenia powietrza i hałasu spowodowanego ruchem samochodowym.

Tereny rolnicze występujące przede wszystkim w centralnej i północnej części obszaru planu, pozostają bez wpływu na stan środowiska.

W obszarze objętym projektem planu nie jest prowadzona działalność produkcyjna czy usługowa, które stanowiłyby uciążliwość dla środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza czy hałasu.

7.5 Warunki sozologiczne.

Źródłem hałasu i drgań są istniejące fragmenty dróg publicznych: powiatowej nr 4107W (ul. Bieniewicka) oraz drogi gminnej (ul. Kwiatowa), zlokalizowanych poza granicami analizowanego terenu. Należy zakładać, że oddziaływanie w/w dróg zaznacza się w terenie planu ale nie jest znaczące, ze względu na średnie natężenie ruchu na tych drogach oraz ich powiązanie z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym projektem planu.

Źródłami zanieczyszczenia powietrza są drogi, które są przyległe do obszaru planu oraz indywidualne źródła ciepła funkcjonujące w zabudowie powodujące tzw. emisję niską do atmosfery i to głównie w sezonie grzewczym.

W terenie opracowania nie stwierdzono występowania źródeł zanieczyszczenia powietrza związkami pochodzenia przemysłowego bądź usługowego.

W obszarze planu, nie występują obiekty, które stwarzałyby zagrożenie dla środowiska w tym środowiska zamieszkania, ani zakłady przemysłowe o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na stan środowiska przyrodniczego wpływają przeprowadzane na terenie objętym planem zabiegi agrotechniczne. Nawożenie związkami azotu i fosforu użyźnia glebę ale wykorzystywane w dużej ilości zanieczyszczają bezpośrednio na ziemię oraz pośrednio wpływają na wody podskórne poprzez proces infiltracji. Stopień zanieczyszczeń spowodowanych zabiegami agrotechnicznymi jest ciężki do zdiagnozowania, gdyż brak jest danych odnośnie zanieczyszczenia gleb i wód oraz ilości stosowanych nawozów.

7.6 Prognoza potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są dokumentem określającym przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów. Określają warunki zabudowy zgodnie ze zbiorem różnorodnych przepisów odrębnych, które obowiązują całą społeczność na danym obszarze, dla którego obowiązuje plan.

Projekt miejscowego planu, do którego opracowana jest niniejsza prognoza, przewiduje zmiany w strukturze funkcjonalnej obszaru w stosunku do dotychczasowego sposobu użytkowania części obszaru o przeznaczeniu rolniczym i mieszkaniowym jak i obowiązujących na tym terenie planów miejscowych. W/w tereny przeznacza się w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową (tereny zlokalizowane przy drodze powiatowej), tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz pod tereny dróg.

Z uwagi na położenie terenu względem miasta, występującą zabudowę i funkcjonowania obiektów (zgodnie z przewidywanym przeznaczeniem), wielkość i charakterystykę istniejących działek ewidencyjnych a także istniejące uzbrojenie terenu w poszczególne media (w drogach publicznych), ustalenia planu nie wpływają na istotną zmianę stanu środowiska.

Część terenu zachowuje swoje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodną z obowiązującymi planami miejscowymi. Projekt planu nie zmienia w stopniu znaczącym warunków i parametrów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w stosunku do warunków w obowiązujących planach.

W terenie przeznaczonym pod nowe zainwestowanie, realizacja planu będzie miała odbicie w zmianie stosunków biotycznych. Środowisko przyrodnicze na tym terenie jest już nieznacznie zmienione przez działalność człowieka, więc nie posiada szczególnych walorów naturalnych.

Brak realizacji ustaleń projektu planu, skutkuje pozostawieniem dla obszaru analizowanego ustaleń i zasad obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tym przypadku możliwe byłoby wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób chaotyczny w stosunku do działek o przeznaczeniu rolniczym, gdyż przeznaczenie działek ewidencyjnych pod zabudowę jest przeplatane działkami ewidencyjnymi o przeznaczeniu rolniczym tworząc tzw. mozaikę różnych przeznaczeń.
W związku z tym zaniechanie działalności w tym terenie poprzez nie wprowadzenie ustaleń projektu planu, z punktu widzenia społeczności lokalnej byłby nie do końca korzystny (obecnie chaotyczne zagospodarowania terenu). Projekt planu porządkuje i systematyzuje charakter zabudowy, w celu stworzenia spójnego zainwestowania obszaru opracowania.

Potencjalne zmiany (niewielkie) środowiska, przy pozostawieniu istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zainwestowanych, wynikałyby głównie z dalszego oddziaływania emisji niskiej, potrzeby zagospodarowywania odpadów i ścieków, a przy pozostawieniu terenów jako rolne, zmiany dotyczyłyby głównie gleb i wód oraz dalszego zubażania zbiorowisk roślinnych.

Środowisko na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Można prognozować, że realizowane budynki i inwestycje zgodne z warunkami planu nie spowodują istotnych zmian, które spowodowałyby zachwianie równowagi przyrodniczej terenów gminy Błonie.

Realizacja ustaleń projektu planu, będzie się odbywać kosztem środowiska już przekształconego działalnością człowieka, poprzez już wykształconą częściowo zabudowę mieszkaniową oraz możliwością realizacji budynków i budowli zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi na tym terenie. W terenach przeznaczonych pod nowe zainwestowanie w zasięgu bezpośredniego oddziaływania znajdują się zbiorowiska synantropijne głównie ruderalne.

Przewiduje się, że ewentualne skutki środowiskowe jakie mogą być spowodowane realizacją zabudowy wymienione w punkcie 10, będą minimalizowane poprzez stosowanie ograniczeń i wymogów ustalonych planem w zakresie urządzeń chroniących środowisko i kompensowane poprzez stosowanie wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach działek budowlanych.

Realizacja ustaleń planu nie będzie znacząco oddziaływać na istniejący stan środowiska w ujęciu całościowym. Wprowadzone funkcje nie będą oddziaływać ujemnie na otoczenie, gdyż obszar posiada obowiązujące miejscowe plany, które wprowadziły już częściowo przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową.

8. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWETNIA 2004 ROKU O OCHRONIE PRZYRODY.

W obszarze projektu planu nie występują obszary chronione zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

Ponadto w/w obszar nie leży w zasięgu obszarów Natura 2000, nie należy również do terenów istotnych z punktu widzenia połączeń przyrodniczych pomiędzy obszarami Natura 2000. Teren objęty projektem planu nie sąsiaduje bezpośrednio z terenami objętymi ochroną zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

Najbliższy teren objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, obejmujący swymi granicami dolinę rzeki Utraty znajduje się ponad 2km od granic projektu planu

W związku z powyższym można prognozować, że realizowane budynki i inwestycje zgodne z warunkami planu nie spowodują zmian, które spowodowałyby zachwianie równowagi przyrodniczej (w poszczególnych komponentach środowiska) na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

9. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO PLANU ORAZ SPSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU.

W granicach planu nie występują obszary podlegające ochronie w ujęciu krajowym czy międzynarodowym (ECONET, CORINE, NATURA 2000). Teren objęty projektem planu nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to Puszcza Kampinoska PLC140001 znajdujący się kilka kilometrów poza granicami gminy Błonie. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na w/w obszar Natura 2000.

W związku z powyższym nie określa się celów ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.

10. ANALIZA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO.

10.1. Określenie i ocena przewidywanych skutków dla środowiska mogących wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu.

Projekt planu, przeznacza obszar planu pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową;
- teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- układ komunikacyjny bazujący częściowo na stanie istniejącym tj.: drogi wewnętrzne oraz tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

Realizacja ustaleń projektu planu ma na celu wytworzenie osiedla podmiejskiego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji zabudowy usługowej, poprzez uzupełnienie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej, oraz realizację nowej zabudowy, która może być częściowo realizowana zgodnie z obowiązującymi dla tego obszaru planami miejscowymi.

Zgodnie z powyższym realizacja planu ma na celu usystematyzowanie struktury funkcjonalnej obszaru, w stosunku do stanu istniejącego oraz obowiązujących planów miejscowych, poprzez systematyczne zabudowywanie się obszarów wyznaczonych pod zabudowę przez okres najbliższych kilku lat. Istnieje prawdopodobieństwo, iż tereny przeznaczone pod zainwestowanie mogą ulec zabudowie tylko w kilkunastu procentach, gdyż właściciele mogą nie dokonywać podziałów nieruchomości.

Na etapie opracowania projektu planu nie jest szczegółowo znana działalność, jaka będzie prowadzona w ramach terenów dotychczas niezagospodarowanych. Prawdopodobnie będzie to działalność handlowa. Obecnie jednak w warunkach ekonomiczno-gospodarczych często dochodzi do zmiany rodzaju prowadzonej działalności.

Zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem i określonymi warunkami, w tym zachowanie minimalnej powierzchni działki budowlanej czy powierzchni terenu biologicznie czynnej, nie powinno spowodować niekorzystnych zmian w środowisku.

W zabudowie usługowej plan wprowadza zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub

dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

Dodatkowo plan wprowadza przez ustalenie obowiązek ograniczenia uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności usługowej do granic własności terenu, w związku z czym ogranicza realizację przedsięwzięć, u których występuję brak możliwości zamknięcia uciążliwości w granicach własności. Ponadto plan wprowadza ograniczenia dotyczące ochrony akustycznej poprzez zaliczenie terenów o symbolu MNU do „terenów mieszkaniowo-usługowych", natomiast terenów o symbolu MN zalicza się do „ terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska.

Realizacja ustaleń planu wpłynie na wzrost zaludnienia tej części gminy, a w konsekwencji na zwiększenie poboru wody, powstanie większej ilości ścieków bytowych oraz zwiększenie ilości odpadów stałych, wymagających zagospodarowania.

Istnieje zagrożenie niedotrzymania warunków planu w zakresie mediów infrastruktury technicznej na etapie realizacji i funkcjonowania inwestycji. Plan dla projektowanej zabudowy, w tym służącej prowadzeniu działalności usługowej, dopuszcza, do czasu rozbudowy istniejących oraz budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnych, rozwiązania indywidualne. Rozwiązania te mogą stać się docelowe, a często nie kontrolowane mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gleb i wód.

Powyższe zagrożenie nie wynikają z założeń planu, ponieważ w planie istnieją zapisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie infrastruktury technicznej.

Wielkość i zasięg ewentualnego oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko w tym środowisko gruntowo-wodne, w znacznym stopniu będą uzależnione od zastosowania urządzeń chroniących środowisko zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów i wymogów ustalonych planem w zakresie ochrony środowiska, w tym szczególnie infrastruktura techniczna.

Reasumując realizacja ustaleń planistycznych w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu nie powinna oddziaływać niekorzystnie na środowisko, przy respektowaniu ustaleń planu w zakresie wymogów dotyczących ochrony środowiska w tym realizacji infrastruktury technicznej.

W przypadkach awaryjnych lub niedających się wykluczyć sytuacjach nierespektowania założeń w zakresie ochrony środowiska narzuconego planem i przepisami odrębnymi, skutki niekorzystnych oddziaływań będą posiadały charakter lokalny o bardzo małym zasięgu i niskim stopniu zagrożenia i najprawdopodobniej będą względnie do usunięcia.

10.2. Określenie i ocena przewidywanych skutków dla poszczególnych elementów środowiska i zagadnień społecznych, mogących wynikać z realizacji ustaleń planu.

Prognozowanie ewentualnego oddziaływania na środowisko (w wyniku realizacji omawianych funkcji) może dotyczyć poszczególnych komponentów środowiska:

- **ŚRODOWISKO GRUNTOWO-WODNE** – generalnie ustalenia planu nie powinny oddziaływać negatywnie na zanieczyszczenie gleb i wód. Możliwość taka powstaje czasowo podczas procesu inwestycyjnego poprzez gromadzenie odpadów budowlanych. Realizacja budynków i budowli, jak również częściowe utwardzenie terenu, mogą obniżyć i zanieczyścić miejscami poziom wód gruntowych.

Plan miejscowy ustala zakaz zabudowy w miejscach gdzie poziom wód gruntowych jest podwyższony na 5,0m od rowów melioracyjnych celem zachowania istniejącej gospodarki wodnej.

Ponadto, niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie zabudowy (do czasu ich odbioru przez firmy uprawnione do tego) lub nieprawidłowo utylizowane ścieki bytowe i technologiczne z obiektów usługowych może wpłynąć bezpośrednio na zanieczyszczenie gleb, a pośrednio wód poprzez proces infiltracji. Dlatego niezbędne jest zabezpieczenie w obrębie terenu, odpowiednio przygotowanych miejsc do segregacji i tymczasowego składowania odpadów.

Plan ustala zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi tj. zgodnie z zasadami określonymi przez gminę. W związku z czym powyższy czynnik nie powinien stwarzać zagrożenia dla środowiska. Obecnie na etapie planu nie ma podstaw do przewidywania, ile i jakie odpady poza bytowymi, będą wytwarzane w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.

Plan ustala, że ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, realizowane zgodnie z przepisami odrębnym.

Biorąc pod uwagę wymogi projektu planu w zakresie gospodarki ściekami w tym wodami opadowymi i roztopowymi, można stwierdzić, ze na terenie tym realizacja ustaleń planu nie będzie skutkować zagrożeniami dla środowiska gruntowo-wodnego.

- **POWIETRZE** – należy zaznaczyć, że zwiększenie intensywności zabudowy zwiększy emisję zanieczyszczeń do środowiska z tytułu emisji niskiej w sezonie grzewczym pochodzącej z indywidualnych źródeł ciepła, jeżeli nie są oparte o proekologiczne nośniki energii cieplnej. Przewiduje się, że emisja niska nie spowoduje zmian stanu powietrza atmosferycznego w obszarze objętym planem, ponieważ emitory które funkcjonują w sezonie grzewczym coraz częściej zaopatrzone są w nośniki proekologiczne.

  Dodatkowym zanieczyszczeniem atmosfery są spaliny oraz ich pochodne (m.in.: ołów), powstałe z tytułu wzrostu ruchu samochodowego związanego z funkcjonowaniem nowych terenów zurbanizowanych. Zanieczyszczenie owe będzie niewielkie o charakterze lokalnym. Wzrost emisji spalin komunikacyjnych na tym etapie jest trudny do określenia gdyż projekt planu obejmuje swymi granicami tylko drogi wewnętrzne, dla obsługi osiedla mieszkaniowego, natomiast nie obejmuje swym zasięgiem drogi powiatowej (ul. Bieniewicka) i drogi gminnej (ul. Kwiatowa). Wielkość emisji uzależniona będzie od intensywności zabudowy oraz rodzaju prowadzonej działalności usługowej.

- **KLIMAT AKUSTYCZNY** – podobnie jak w zakresie powietrza atmosferycznego zapisy planu nie dają podstaw do szacowania poziomu wytwarzanego hałasu spowodowanego prowadzoną działalnością czy komunikacją. Wobec czego trudno prognozować na etapie planu, czy nastąpi przekroczenie dopuszczalnych norm w tym zakresie.

  Tak jak powyżej aspekt będzie rozstrzygnięty na etapie realizacji inwestycji przy spełnieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska. Plan ustala, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich oraz określa rodzaje terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu.

Zasięg oddziaływania akustyczno-komunikacyjnego posiadać będzie charakter lokalny. Ponadto na terenie objętym projektem planu nie przewiduje się ewentualnego oddziaływania procesów technologicznych generujących hałas w obszarze planu.

- **KRAJOBRAZ I ZABYTKI** – realizacja planu wprowadzi zmiany w strukturze istniejącego krajobrazu. Obecna częściowo otwarta przestrzeń rolnicza zostanie zabudowana zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz częściowo usługową, tworząc zurbanizowane osiedle o charakterze podmiejskim. Obraz krajobrazu zurbanizowanego uzależniony będzie od formy architektonicznej budynków i sposobu zagospodarowania działek zielenią. Dlatego plan określa wskaźniki w zakresie charakteru zabudowy oraz gabarytów budynków, pozwalające stwierdzić, iż na terenie objętym planem nie powstaną obiekty wpływające dysharmonijnie na krajobraz.
  Wprowadzono następujące parametry i wskaźniki zabudowy: maksymalna wysokość budynków, geometria i kolorystyka dachów, kolorystyka elewacji. Ponadto plan reguluje sprawę reklam w pasie drogowym oraz określa ich sytuowania na terenie działek budowlanych z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max. 1.5m^2.
  Nie przewiduje się niekorzystnych zmian w zakresie zabytków. Ze względu na brak występowania obiektów oraz obszarów zabytkowych w terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, ustalenia projektu planu nie będą wywierały wpływu na zabytki.

- **ROŚLINY, ZWIERZĘTA, RÓŻNORODNOŚĆ PRZYRODNICZA** – w zakresie tym nie nastąpi znaczne, niekorzystne przekształcenie ekologiczne, gdyż obecna szata roślinna i świat zwierzęcy są ubogie i nie przedstawiają wartości przyrodniczych. W wyniku zabudowy (uzupełnienie już istniejącej) nastąpi częściowe przerwanie powiązań florystycznych i faunistycznych w terenach związanych z agrocenozami. Należy przypuszczać, iż zwiększy się ilość roślinności krzewiastej w związku z tworzeniem zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej Jednocześnie zwiększy się ilość gatunków obcych dla tego siedliska, w tym gatunków roślin ozdobnych. Zmiany te będą dotyczyły przede wszystkim terenów o przeznaczeniu rolniczym w obowiązujących planach miejscowych. W terenach przeznaczonych w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową nakazane jest zachowanie na terenie działki budowlanej min. 50% powierzchni biologicznie czynnej. W projekcie planu nakazuje się zachowanie na poszczególnych terenach zabudowy określonej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 40% powierzchni działki budowlanej, na której możliwe będzie zachowanie roślinności.

- **POWIERZCHNIA ZIEMI I GLEBY** — obszar objęty planem charakteryzuje się płaską powierzchnią. Ustalenia planu nie przewidują zmian w ukształtowaniu przestrzeni co w rezultacie nie wpłynie na ukształtowanie terenu, natomiast przekształceniu ulegnie wierzchnia warstwa ziemi. Przekształcenie owe będzie związane z wprowadzeniem zabudowy oraz utwardzenia (tylko pierwszej warstwy ziemi) na częściowym obszarze planu. Zmiany te będą dotyczyły przede wszystkim terenów o przeznaczeniu rolniczym w obowiązujących planach miejscowych, gdyż na pozostałych terenach gleby i tak uległyby przekształceniom zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów (przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową). W związku z tym, że gleby są dobrych klas bonitacyjnych, konieczne będzie uzyskanie zgody na przeznaczenie tego terenu na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazane jest przed zainwestowaniem zdjęcie wierzchniej próchnicznej warstwy ziemi i wykorzystanie jej np.: w rolnictwie. W obszarze objętym planem nie występują złoża surowców naturalnych.

- **KLIMAT** — realizacja ustaleń planu poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy i terenów utwardzonych oraz zwiększenie emisji ciepła, podwyższa temperaturę powietrza oraz zwiększa dobowe wahania temperatur. Ze względu na niewielką powierzchnię analizowanego terenu oraz położenie względem miasta, docelowa realizacja ustaleń planu nie powinna istotnie wpłynąć na cechy mikroklimatu lokalnego.

- **ODDZIAŁYWANIA PÓL ELEKTROMAGNETYCZNYCH** — ustalenia planu nie powodują powstawania nowych stref oddziaływania pól elektromagnetycznych.

- **POWAŻNE AWARIE** — ustalenia planu zakazują lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ponadto w obszarze objętym planem nie występują obiekty, które zostały by zaliczone do powyższych zakładów.

- **KOPALINY** – ustalenia projektu planu nie mają wpływu na kopaliny, gdyż na omawianym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

- **ZAGADNIENIA SPOŁECZNE** — ustalenia planu wprowadzą skutki pozytywne. Realizacja ustaleń zawartych w planie pozwoli właścicielom nieruchomości, które są przeznaczone w obowiązującym planie pod tereny rolnicze, na zabezpieczenie swych potrzeb w zakresie mieszkaniowym i prowadzenia działalności gospodarczej, ponieważ rolnictwo, nie cieszy się zainteresowaniem właścicieli. Ponadto realizacja planu spowoduje zwiększenie się obrotu nieruchomości.

Analiza zakresu oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe:

- **Oddziaływanie bezpośrednie** występować będzie podczas nieodpowiedniego przechowywania oraz eksploatacji odpadów stałych bądź ciekłych (w przypadku braku kanalizacji sanitarnej), w sytuacji, przeniknięcia szkodliwych substancji do środowiska gruntowo-wodnego (nieszczelne szambo czy odprowadzenie ścieków bezpośrednio do rowów melioracyjnych).

- **Oddziaływanie pośrednie** zagospodarowanie obszaru, szczególnie obiektami usługowymi, spowoduje zwiększone wytwarzanie odpadów komunalnych czy ścieków, które wymagają zagospodarowania i utylizacji, w związku z czym stan ten spowoduje niewielkie pośrednie oddziaływanie na środowisko w tym na gospodarkę wodną przy nieodpowiednim składowaniu nieczystości. Jest to jednak nieuniknione przy rozwoju wsi. Ponadto utylizacja będzie się odbywała na wysypisku i oczyszczalni ścieków poza terenem opracowania.

- **Oddziaływanie skumulowane** jako skumulowane oddziaływanie terenów zabudowy z całego terenu objętego planem oraz terenów sąsiednich. Oddziaływanie owe raczej nie będzie występowało, ze względu na rozłożenie zagospodarowania terenu objętego planem w czasie.

- **Oddziaływanie krótkoterminowe** występować będzie podczas procesu budowlanego. Związane będzie z hałasem wytwarzanym przez maszyny i urządzenia wykorzystywane w procesie budowlanym, emisją zanieczyszczeń na etapie inwestycyjnym poprzez wytwarzanie odpadów budowlanych oraz okres transportu charakterystycznych przy realizacji przedsięwzięć. Powyższe oddziaływania znikną z chwilą zakończenia robót budowlanych.

- **Oddziaływanie długoterminowe** związane będzie z emisją zanieczyszczeń z nowych terenów zabudowy poprzez zmiany w środowisku gruntowo-wodnym (ograniczenie naturalnej retencji czy zwiększenie odprowadzenia powierzchniowego wód opadowych i wód roztopowych) czy zmian związanych z emisją hałasu i odpadów.

- **Oddziaływanie krótkoterminowe i bezpośrednie** wystąpi w trakcie w sezonie grzewczym, poprzez emisję spalin do atmosfery, przy założeniu proekologicznych rozwiązań grzewczych w/w oddziaływanie nie wystąpi.

- **Oddziaływanie stałe** występować będzie podczas zniszczenia wierzchniej warstwy ziemi poprzez zabudowanie i utwardzenie części terenu (budynki, dojazdy miejsca do parkowania), co spowoduje nieodwracalnie zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej oraz likwidacja warstwy gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I, II i III klas),

- **Oddziaływanie chwilowe** występować będzie podczas utwardzenia i zniszczenia części terenu, istniejącej powierzchni biologicznie czynnej. Po zakończeniu procesu inwestycyjnego i po realizacji powierzchni biologicznie czynnej zgodnej z warunkami planu poza powierzchnią zabudowy, oddziaływanie to zostanie zrekompensowane.

11. OCENA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZENIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI USTALEŃ PLANU ELIMINUJĄCYCH I OGRANICZAJĄCYCH NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO.

Ustalenia projektu planu mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego oraz dla kształtowania prawidłowej struktury funkcjonalno – przestrzennej, mają charakter ogólny. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu poruszające problematykę ochronną można uznać za optymalne.

W obszarze planu nie znajdują się obszary chronione Natura 2000 oraz inne tereny chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Ponadto obszar planu nie wyróżnia się różnorodnością biologiczną, stąd nie zachodzi potrzeba nadania priorytetu funkcji ochrony przyrodniczej dla tych terenów.

Ustalenia planu nie kolidują z przepisami i wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

Projekt planu zawiera zasady zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska przyrodniczego w tym zasady zrównoważonego rozwoju, które mają na celu kształtowanie ładu przestrzennego objętego planem.

Zasady te dotyczą:

- Określenia podstawowych zasad wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej, a szczególnie w zakresie odprowadzania i utylizacji ścieków i gospodarki odpadami oraz nośnikami energii (cyt. z planu).

  „ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi"

„ścieki komunalne nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają czyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania"

„odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 100mm"

„dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia";
„odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich".

- Ustalony jest wymóg dla ochrony powietrza atmosferycznego (cyt. z planu).

„Ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny"

- Ustalony jest wymóg ochrony przed hałasem (cyt. z planu).

„Ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich"

„Tereny o symbolu MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych", natomiast tereny o symbolu MN zalicza się do „ terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska"

- Ustalone są warunki realizacji rodzaju usług (cyt. z planu).

„W obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji"

„W obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi"

- Ustalone są warunki zagospodarowania oraz usytuowania budynków; w stosunku do dróg, górnych krawędzi koryta rowu.

- Wprowadzony jest obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej oraz zachowania minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego wg wskaźników określonych w procentach dla poszczególnych terenów (min. 40% powierzchni działki budowlanej).

W związku z powyższym można stwierdzić, iż przyjęte w projekcie planu rozwiązania i zasady ochrony środowiska przed różnorodnymi oddziaływaniami przytoczonymi wcześniej są wystarczające. Z tego względu nie proponuje się również działań kompensacyjnych.

12. OCENA ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE PLANU.

Projekt planu zawiera ustalenia, które wywierają w sposób bezpośredni lub pośredni wpływ na poszczególne komponenty środowiska. Skala oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko zależeć będzie w decydującej mierze od zastosowanych rozwiązań technicznych oraz od przestrzegania zasad określonych w planie miejscowym i towarzyszących im przepisów odrębnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określania szczegółowych rozwiązań technicznych dotyczących ustaleń zawartych w planie, gdyż określają to przepisy odrębne.

Ustalenia zawarte w projekcie planu na tym etapie planistycznym, w dostatecznym stopniu rozwiązują zdiagnozowane wcześniej problemy środowiska.

13. MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.

Analiza różnych wariantów zagospodarowania terenu objętego projektem planu przeprowadzona została na etapie sporządzania projektu planu przy uwzględnieniu kierunku rozwoju zgodnego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie – Uchwała Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011r.

W związku z powyższym wyboru rozwiązań alternatywnych dokonano na etapie projektowym. Przy sporządzaniu projektu planu wykorzystano prawidłowo możliwości stosowania zapisów z zakresu ochrony środowiska oraz innych przepisów odrębnych dostępnych na tym etapie planistycznym.

Należy zaznaczyć, iż plan miejscowy jest dokumentem, o znacznym stopniu ogólności, w którym prognoza oddziaływania na środowisko towarzyszy procesowi formułowania ustaleń z zakresu przede wszystkim ochrony środowiska.

Możliwe korekty zapisów dokonano na etapie projektowym.

W związku z powyższym nie proponuje się rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

14. PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU.

Realizacja ustaleń projektu planu pociągnie za sobą zmiany środowiskowe, dlatego stan środowiska należy kontrolować w celu zidentyfikowania i ograniczenia skutków najbardziej niekorzystnych.

Na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2015r poz. 199) organ wykonawczy gminy dokonuje oceny aktualności studium i planów zagospodarowania przestrzennego raz na kadencję.

Proponuje się aby analizę skutków realizacji ustaleń planów przeprowadzać w ramach w/w oceny z częstotliwością raz na kadencję.

15. PODSUMOWANIE.

Analizowany obszar charakteryzuje się tendencjami do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Biorąc pod uwagę istniejące przeznaczenie w obowiązujących planach miejscowych dla terenu oraz dogodnym położeniem względem miasta Błonie (obszar przyległy do granic Błonia), teren wykazuje silne tendencje inwestycyjne.

Realizacja ustaleń projektu planu, nie powinna wpłynąć na zmianę istniejącego stanu środowiska ze względu na występującą już możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnej z zapisami w planach obowiązujących. Nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, gdyż projekt planu określił wystarczające zasady i warunki zagospodarowania terenu w tym zasady realizacji infrastruktury technicznej dla

zminimalizowania możliwych niekorzystnych oddziaływań. Z tego względu nie proponuje się również działań kompensacyjnych.
W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nie wystąpi oddziaływanie transgraniczne.

Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie negatywnie na obszary Natura 2000 oraz obszary objęte ochroną przyrodniczą zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.
Warunki i zasady zawarte w projekcie planu dotyczące realizacji inwestycji i zagospodarowania terenów ukierunkowane są na zapobieganie powstawaniu konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i środowiskowych w stopniu możliwie optymalnym na etapie planu miejscowego, ponadto nie powinny wpłynąć negatywnie na: zagadnienia społeczne, zagrożenie oddziaływania pól elektromagnetycznych, powstanie ryzyka nadzwyczajnych zagrożeń oraz dobra kultury i obszary wartościowe.

Reasumując należy przyjąć, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu w celu ochrony środowiska oraz możliwości ich realizacji są sprzyjające i wystarczające, dlatego nie precyzuje się wniosków (zmian) do uwzględnienia w projekcie planu.

16. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.

Niniejsza prognoza została sporządzona do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XLV/373/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa.

Prognoza oddziaływania na środowisko ma na celu przeprowadzenie analizy, czy w wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi niekorzystne, znaczące oddziaływanie na środowisko. W przypadku wystąpienia takiego oddziaływania, w prognozie winny być wskazane rozwiązania ograniczające niekorzystny wpływ na środowisko lub sposoby kompensacji tego środowiska.

Obszar planu miejscowego położony jest w centralnej części gminy Błonie oraz południowo - wschodniej części wsi Błonie Wieś.

Północną granicę stanowi przejście przez działkę ewid. nr 147/1, północna granica działek ewid. nr 147/1, 148, 150, 152/6, 152/9, 154/1, 154/6, 154/7. Wschodnią granicę stanowi wschodnia granica działki ewid. nr 154/8, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Kwiatowej. Południowa granicę stanowi północna linia rozgraniczająca ul. Bieniewickiej, natomiast zachodnią granicę stanowią zachodnie granice działek ewid. nr 143/5, 143/4, 143/3, 143/2, 143/18 na odcinku do północnej granicy działki ewid. nr 147/1.

Przedmiotowy teren o powierzchni ok. 19.5ha jest częściowo zagospodarowany.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajduje się przede wszystkim w południowo-wschodniej części planu, zlokalizowanej wzdłuż drogi powiatowej ul. Bieniewickiej. Ponadto pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje w centralnej części planu. Na omawianym terenie nie występuje zabudowa usługowa ani zabudowa produkcyjna.

Tereny zurbanizowane obsługują przede wszystkim: droga powiatowa nr 4107W – ul. Bieniewicka oraz droga gminna ul. Kwiatowa (są to drogi utwardzone), które nie są objęte projektem planu, natomiast przylegają do granic obszaru projektu planu. Ponadto w analizowanym obszarze występują fragmenty wydzielonych dróg wewnętrznych gruntowych. Istniejący układ komunikacyjny wyposażony jest w niezbędne media infrastruktury technicznej.

Grunty rolne zajmujące ok. 70% powierzchni obszaru objętego planem, charakteryzują się glebami dobrych klas –I, II, III i IV – bonitacyjnych.
Brak jest występowania na terenie objętego planem obszarów leśnych. Występująca fauna jest uboga, przede wszystkim związana jest z terenami łąk i pól. W granicach obszaru projektu planu nie występują obiekty i tereny zabytkowe ani obiekty i obszary chronione.

Obszar objęty projektem planu objęty jest czterema obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś - Uchwała Nr XIV/81/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2011r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś - Uchwała Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś - Uchwała Nr XXIII/142/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie - Uchwała Nr 74/XIV/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 listopada 2003r.

W/w plany częściowo przeznaczają omawiany teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną /symbol MN/, natomiast pozostały obszar przeznaczony jest jako teren rolniczy /symbolu R/.
Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest przemieszane z przeznaczeniem rolniczym.

Oddziaływanie istniejącej zabudowy na środowisko jest charakterystyczne jak dla każdego terenu zainwestowanego tzn: produkcja emisji niskiej w sezonie grzewczym powstawanie ścieków i odpadów, które wymagają odpowiedniego zagospodarowania. Ponieważ istniejące zagospodarowanie terenu nie jest duże wymienione oddziaływanie spowodowane istniejącym stanem zabudowy nie jest również duże.

Teren objęty planem nie należy do obszarów szczególnie cennych pod względem przyrodniczym. Nie występują tu obiekty ani obszary chronione, czy też predysponowane do objęcia ochroną. Są to tereny o niskiej wartości przyrodniczej.

Projekt planu jest sporządzany w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Głównym celem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie warunków zagospodarowania i zabudowy oraz ochronę środowiska przy zachowaniu zasady „zrównoważonego rozwoju". Ustalenia projektu planu przewidują przekształcenie struktury funkcjonalnej obszaru, w stosunku do stanu istniejącego oraz obowiązujących planów miejscowych. Konieczność wprowadzenia przekształceń wynikła ze zmian w zakresie społecznym i ekonomicznym oraz oczekiwań właścicieli nieruchomości objętych projektem planu.

Plan w swych ustaleniach przeznacza obszar w granicach opracowania pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej /symbol MNU/, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej /symbol MN/, tereny dróg wewnętrznych /symbol KDW/, tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych /symbol KDp/ oraz teren wód powierzchniowych śródlądowych / symbol WS/

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie.

W projekcie planu, ustalone są wymogi w zakresie potrzeb ochrony środowiska.
Można prognozować, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie oddziaływać negatywnie na środowisko. Zgodnie z ustaleniami projektu planu gospodarka wodno-ściekowa tych terenów winna być docelowo oparta o komunalny system wodny i kanalizacyjny.

Projekt planu wprowadza zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz wprowadza zakaz realizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku powstania awarii przemysłowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto w planie ustalone są warunki zagospodarowania (gabaryty, kolorystyka dachów i elewacji, minimalna powierzchnia działki budowlanej, powierzchnia zabudowy i biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki budowlanej) oraz warunki usytuowania budynków (w stosunku do dróg, górnych krawędzi koryta rowu).

Zainwestowanie nowych terenów zgodnie z ustaleniami projektu planu będzie prowadziło do przekształceń w środowisku typowych dla terenów nowych inwestycji w zakresie poszczególnych jego komponentów czyli: środowiska gruntowo-wodnego,

powierzchni biologicznie czynnych, powietrze, klimatu w tym akustykę, krajobrazu, rośliny czy różnorodność przyrodniczą. Za największy negatywny wpływ ustaleń projektu planu uznać należy likwidację gleb o dobrej przydatności rolniczej.
Natomiast projekt planu porządkuje i systematyzuje charakter zabudowy, w celu stworzenia spójnego zainwestowania obszaru opracowania (ze względu na istniejące chaotyczne przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych).

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu w celu ochrony środowiska oraz możliwości ich realizacji są sprzyjające i wystarczające.