URZĄD MIEJSKI W BŁONIU
05-870 BŁONIE, RYNEK 6

PROGNOZA
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA BŁONIE – UL. WIEJSKA – ETAP 1

2017r.-2018

Opracowała: mgr Hanna Kowińska
mgr inż. Aneta Czuba

SPIS TRESCI:

1. PODSTAWA PRAWNA PROGNOZY. 3
2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA. 3
3. PODSTAWY PRAWNE 3
4. METODYKA. 4
5. MATERIAŁY. 4
6. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI. 5
7. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO. 6
8. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA W TYM STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU. 6
8.1. Ogólna charakterystyka. 7
8.2. Warunki przyrodniczo - kulturowe. 7
8.3. Rzeźba terenu, budowa geologiczna, kopaliny oraz warunki glebowo - wodne. 8
8.4. Wpływ istniejącego zainwestowania na środowisko. 9
8.5. Warunki sozologiczne. 9
8.6. Prognoza potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu. 10
9. 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. 11
10. 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
11. ANALIZA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO. 12
11.1.Określenie i ocena przewidywanych skutków dla środowiska mogących wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu. 12
11.2.Określenie i ocena przewidywanych skutków dla poszczególnych elementów środowiska i zagadnień społecznych, mogących wynikać z realizacji ustaleń planu. 13
11.3.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. 19
14. PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU. 19
15. PODSUMOWANIE. 19
16. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM. 20

1. PODSTAWA PRAWNA PROGNOZY.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1 została sporządzona na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późn. zm. (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.)

- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity - Dz. U. z 2017r. poz. 1405 z późn. zm.)

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi część dokumentacji planistycznej, którą przedkłada się do zaopiniowania oraz 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 dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1 sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXXVII/303/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ”Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska” oraz uchwały Nr XLII/335/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 listopada 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII/303/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lipca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie– ul. Wiejska.

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

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

3. PODSTAWY PRAWNE

Opracowanie 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 (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r.

poz. 1405 z późn. zm.) wytycznych: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie – pismo z dnia 4 września 2017 r., WOOŚ-I.411.298.2017.DC oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w powiecie Warszawskim Zachodnim – pismo z dnia 10.08.2017 r., nr ZNS711-135/12/1/17.

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 w tym obszary Natura 2000 i inne obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz na jakość życia ludzi.

4. 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 planistycznych i materiałów wyjściowych;
- przeanalizowania zapisów, w tym ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zostanie w części zastąpiony przez sporządzany plan zagospodarowania;
- 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;
- przeanalizowania 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.

5. MATERIAŁY.

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wyjściowymi:

- Projekt planu,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie – część A, przyjęty uchwałą nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 3 poz. 104 z dnia 21.01.2008 r.,
- 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 2020 r.,
- Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami gminy Błonie; aktualizacja na lata 2009- 2016,
- Obowiązujące przepisy szczególne - 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. (tj Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), ustawa o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (tj. Dz. U. z 2016 r. poz.2134 z późn.zm.), ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.), ustawa Prawo wodne z 18 lipca 2001 r. (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1121 z późn. zm.),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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71).

6. 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 miasta Błonie przy ulicach Wiejskiej, 3-go Maja i Powstańców, którego granice wyznacza:

1) od północy – od punktu wyznaczonego na zachodniej granicy działki ew. nr 81 obr. 17 przez prostą stanowiącą przedłużenie północnej granicy działki ew. nr 59 obr. 12 i dalej w kierunku wschodnim po tej granicy do punktu wyznaczonego na tej granicy przez prostą stanowiącą przedłużenie wschodniej granicy działki ew. nr 40 obr 12;
2) od wschodu - od punktu wyznaczonego na granicy działki ew. nr 59 obr. 12, w kierunku południowym wzdłuż prostej poprowadzonej przez działkę ew. nr 59 obr 12, wschodnią granicę działki ew. 40 obr 12 z przejściem przez działkę ew. nr 64 do punktu na południowej granicy tej działki ew. nr 64 obr 12 wyznaczonym przez prostą stanowiącą przedłużenie wschodniej granicy działki ew. nr 40 obr 12;
3) od południa – od punktu wyznaczonego na granicy działki ew. nr 64 obr. 12, w kierunku zachodnim, wzdłuż południowej granicy tej działki ew. nr 64 obr 12, następnie wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 61 obr. 12 i południowej granicy działki ew. nr 81 obr. 17 do południowego narożnika działki ew. nr 81 obr. 17;
4) od zachodu – od południowego narożnika działki ew. nr 81 obr. 17 w kierunku północnym wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 81 obr. 17 do punktu wyznaczonego na zachodniej granicy działki ew. nr 81 obr. 17 przez prostą stanowiącą przedłużenie północnej granicy działki ew. nr 59 obr. 12.

Analizowany obszar stanowi część obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie – część A, przyjęty uchwałą nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 3 poz. 104 z dnia 21.01.2008 r.), w którym obszar opracowania przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową MU, rów WR i drogi KUL i KUD.

Ustalenia projektu planu przewidują zachowanie ustalonych funkcji z niewielkimi zmianami w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu. Pomimo dziesięcioletniego obowiązywania ustaleń planu , obszar planu wciąż pozostaje niezagospodarowany i wykorzystywany pod uprawy rolnicze.

Ustalenia projektu planu przewidują również przekształcenie struktury funkcjonalnej obszaru, w stosunku do stanu istniejącego. Konieczność wprowadzenia przekształceń wynikła z oczekiwań właścicieli nieruchomości objętych projektem planu oraz ze zmiany ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2011r.

W projekcie planu występuje teren przeznaczony przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, teren istniejącego rowu melioracyjnego, istniejącej urządzonej drogi/ulicy Wiejskiej oraz nieurządzonej drogi/ulicy 3-go Maja. Projekt planu nie wyznacza więc nowych terenów pod zabudowę.

Projekt planu przewiduje następujące formy przeznaczenia terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – symbol MN-U,
- teren usług oświaty – symbol UO,
- teren pod poszerzenie istniejącej publicznej drogi lokalnej - symbol KD-L,
- teren istniejącej publicznej drogi dojazdowej - symbol KD-D,
- teren wód rowu - symbol WR.

Ustalenia planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winny nie mogą 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 wielofunkcyjną B.
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną- zabudowę usługową, w tym użyteczności publicznej – zabudowę produkcyjną, składy, magazyny.

Studium pozostawia więc możliwość wyboru przeznaczenia terenów do ustalenia w planie zagospodarowania.

Przyjęto w projekcie planu przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (MN-U), teren usług oświaty (UO), teren rowu WR i dróg KD-L i KD-D.

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 jest sprzeczny z obowiązującym planem zagospodarowania.

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.

7. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.

Teren objęty granicami projektu miejscowego planu położony jest we wschodniej części miasta Błonie (ok 400 na zachód od wschodniej granicy administracyjnej miasta Błonie) oraz w zachodniej części województwa mazowieckiego. Teren objęty granicami projektu planu, znajduje 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.

8. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA W TYM STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM ORAZ

POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU.

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

8.1. Ogólna charakterystyka.

Teren objęty projektem planu położony jest we wschodniej części miasta Błonie oraz we wschodniej części Gminy Błonie.
Północną granicę stanowi granica rowu melioracyjnego na działce ew. nr 59, wschodnią granicę obszaru planu stanowi granica działki ew. nr 40, południową i zachodnią granicę obszaru planu stanowią granice drogowych działek ul. 3-go Maja i ul. Wiejskiej.

Przedmiotowy teren o powierzchni ok. 2,12 ha jest zagospodarowany tylko jako urządzona droga ul. Wiejska i fragmenty ul. Engelmana. Pozostały teren nie jest urządzony. Jest niezabudowany. Teren uprawiany rolniczo zajmuje ok 1,70 ha, co stanowi 80% powierzchni obszaru planu.

Teren obsługuje wymieniona droga gminna ul. Wiejska (droga utwardzona). Droga gminna ul. 3-go Maja nie jest utwardzona. Istniejąca ul. Wiejska wyposażona jest w niezbędne media infrastruktury technicznej.

Działki niezagospodarowanie – w użytkowaniu rolniczym, zajmują ok. 77% powierzchni obszaru objętego planem. Grunty te charakteryzują się glebami bardzo dobrych klas bonitacyjnych– RIIIa –. Brak jest występowania na terenie objętym planem obszarów leśnych. Występująca fauna jest uboga, przede wszystkim związana jest z terenami pól.

Obszar objęty projektem planu objęty jest obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie – część A, przyjętym uchwałą nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 3 poz. 104 z dnia 21.01.2008 r.

W/w obowiązujący plan przeznacza omawiany teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (symbol MU), rów (symbol WR) oraz drogi publiczne (symbol KUL i KUD).

Mimo dogodnego połączenia ze zurbanizowaną częścią Błonia oraz dogodnym połączeniem komunikacyjnym (ul. Wiejska i 3-Go Maja), omawiany teren nie został zagospodarowany. Zmienione warunki społeczno – gospodarcze spowodowały zainteresowanie inwestycjami w obszarze planu. Dlatego przystąpiono do nowelizacji planu obowiązującego.

8.2. Warunki przyrodniczo - kulturowe.

Obszar zawarty w projekcie planu, pod względem przyrodniczym jest przekształcony antropogenicznie. Siedliska naturalne zostały przekształcone. Występują zbiorowiska roślin związane z uprawami rolniczymi.
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, mimo przebiegającego rowu melioracyjnego (o pow. ok.0,08ha) nie przebiegają szlaki migracyjne zwierząt. Obszar 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. Pojedyncze krzewy występują wzdłuż rowu melioracyjnego.

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 obszary objęte ochroną prawną zgodnie z przepisami ustawy 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- KPN), zlokalizowana na północ, poza granicami miasta i gminy Błonie (odległość granic obszaru planu do granicy KPN wynosi ok.10 km).

Na terenie objętym projektem planu, nie występują obiekty ani tereny zabytkowe, który podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami W analizowanym obszarze nie występują żadne dobra kultury ani obszary wartościowe, które wymagałyby ochrony. Pod względem krajobrazowym jest to teren otwarty z mozaiką pól, bezpośrednio graniczący i otoczony od północy i zachodu terenami zurbanizowanymi w mieście Błoniu.

8.3. 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 i mułki na iłach, mułkach i piaskach zastoiskowych - czwartorzędowych. 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 89,0 m. n.p.m. Niewielki spadek terenu w kierunku północnym , w kierunku rowu melioracyjnego.

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

Na terenie objętym opracowaniem występują gleby o wysokiej przydatności rolniczej. Występują gleby klasy III a. Dominuje kompleks pszenno- żytni bardzo dobry. Dla obszaru, gdzie obowiązujący plan miejscowym przeznacza teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, uzyskano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 20173 r. poz.1161 z późn. zm.) użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

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, wzdłuż północnej granicy obszaru planu przechodzi rów melioracyjny . 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.

8.4. Wpływ istniejącego zainwestowania na środowisko.

Obecny stan zagospodarowania terenu; tereny uprawiane rolniczo, pozostają bez wpływu na stan środowiska. Oddziaływanie upraw na środowisko jest charakterystyczne jak dla każdego terenu rolniczego. W związku z tym, iż w obszarze planu, w ul. Wiejskiej występują media: sieć kanalizacyjna, wodociągowa oraz elektroenergetyczną więc oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne jest nieznaczne.

Tereny istniejącej komunikacji drogowej w obszarze i poza granicami opracowania. mają niewielki wpływ na lokalne zwiększenie zanieczyszczenia powietrza i hałasu spowodowanego ruchem samochodowym. Jest to bowiem dojazd do pojedynczych budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

8.5. Warunki sozologiczne.

Niewielkim źródłem hałasu i drgań jest fragment istniejącej gminnej drogi publicznej ul. Wiejskiej. Ulica 3-go Maja jest nieurządzoną drogą gruntową, stanowiącą południową granicę analizowanego terenu. Należy zakładać, że oddziaływanie w/w dróg zaznaczy się w terenie planu ale nie jest i nie będzie znaczące, ze względu na małe natężenie ruchu na tych drogach oraz ich powiązanie z terenami sąsiadującymi poza obszarem objętym projektem planu.

Źródłami zanieczyszczenia powietrza są indywidualne źródła ciepła funkcjonujące w zabudowie sąsiadującej z obszarem planu i 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 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.

8.6. 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 wprawdzie zmiany w strukturze funkcjonalnej obszaru w stosunku do dotychczasowego sposobu użytkowania obszaru użytkowanego rolniczo, ale zachowuje przeznaczenia projektowane w obowiązującym planie, czyli również pod zabudowę mieszkaniową z usługami, w projekcie planu wyznacza się jedynie konkretną działkę pod usługi o ustalonym profilu- usługi oświaty. W/w tereny przeznacza się w projekcie planu również pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową. Teren pod rów oraz pod drogi nie zmienia przeznaczenia w projekcie planu w stosunku ustaleń w planie obowiązującym.

Z uwagi na położenie terenu względem miasta, wielkość i charakterystykę istniejących działek ewidencyjnych, a także istniejące uzbrojenie terenu w poszczególne media (w drodze publicznej), ustalenia planu nie wpływają na istotną zmianę stanu środowiska.

Tereny zachowują swoje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, pod rów i drogi publiczne zgodne z obowiązującym planem miejscowym. Projekt planu nie zmienia w stopniu znaczącym warunków i parametrów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w stosunku do warunków w obowiązującym planie.

W terenie przeznaczonym pod 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 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie istnieje niebezpieczeństwo wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób chaotyczny w stosunku do działek wykorzystywanych rolniczo.

W związku z tym zaniechanie działalności w tym terenie, poprzez nie wprowadzenie ustaleń projektu planu, z punktu widzenia społeczności lokalnej nie zmienia sytuacji prawnej terenów.

Zmieni się natomiast sposób wykorzystania terenu w zakresie wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych (zmniejszenie powierzchni) oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (zmniejszenie powierzchni), co jest zdecydowanie korzystniejsze dla właścicieli terenów. Zmiany w warunkach zabudowy wynikają z dostosowania do warunków ustalonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Potencjalne zmiany (niewielkie) środowiska, przy zastosowaniu nowych wskaźników zagospodarowania terenu, wynikałyby głównie z dalszego oddziaływania emisji niskiej, potrzeby zagospodarowywania odpadów i ścieków. Tereny nie zostaną bowiem w dalszym użytkowaniu rolniczym. Zmiany przy realizacji ustaleń planu obowiązującego jak również zgodnie z projektem planu 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 w Błoniu.

Realizacja ustaleń projektu planu, będzie się odbywać kosztem środowiska przekształcanego również zgodnie z obowiązującym planem, a także z działalnością człowieka, poprzez uprawy rolnicze na działkach w obszarze planu.

Przewiduje się, że ewentualne skutki środowiskowe jakie mogą być spowodowane realizacją zabudowy wymienione w pkt 11, 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 obowiązujący miejscowy plan, który wprowadził już przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i usługową.

9. 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 czyli Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, obejmujący swymi granicami dolinę rzeki Utraty i Rokitnicy oddalony jest ponad 2 km od granic obszaru objętego projektem 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.

10. 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 ok 10 km 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.

11. ANALIZA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO.

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

Projekt planu, przeznacza obszar planu pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową MN-U;
- teren wód – rowu WR;
- układ komunikacyjny bazujący częściowo na stanie istniejącym, a częściowo stanowiący w obszarze projektu planu poszerzenie tych dróg przylegających do obszaru planu– KD-D i KD-L.

Realizacja ustaleń projektu planu ma na celu powiększenie osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji zabudowy usługowej, w tym usług oświaty na odrębnej nieruchomości, która może być również realizowana zgodnie z obowiązującymi dla tego obszaru planem miejscowym.

Zgodnie z powyższym realizacja planu ma na celu niewielkie zmiany wskaźników zagospodarowania, w stosunku do stanu istniejącego oraz obowiązującego planu miejscowego, poprzez systematyczne zabudowywanie się obszarów wyznaczonych pod zabudowę przez okres najbliższych kilku lat.

Na etapie opracowania projektu planu nie jest szczegółowo znana działalność, jaka będzie prowadzona w ramach terenów dotychczas niezagospodarowanych. Prawdopodobnie będzie to działalność usługowa prowadzona w formie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym. 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 biologicznie czynnej na działce budowlanej czy terenie, 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 ustala obowiązek ograniczenia uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, w związku z czym ogranicza realizację przedsięwzięć, których oddziaływanie nie może być ograniczone do granic własności lub władania. Ponadto plan wprowadza ustalenie dotyczące ochrony akustycznej poprzez zakwalifikowanie terenów o symbolu MN-U do „terenów mieszkaniowo - usługowych”. W przypadku dopuszczenia na terenie MN-U realizacji żłobka lub przedszkola plan wprowadza ustalenie dotyczące ochrony akustycznej poprzez zakwalifikowanie tych terenów do „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”. Jeżeli, w lokalu użytkowym lub odrębnym budynku znajdą się domy opieki społecznej, tereny te należy zakwalifikować do „terenów domów opieki społecznej”.

Natomiast teren o symbolu UO został zakwalifikowany do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, 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 miasta, 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 zagrożenia nie wynikają z założeń planu, ponieważ w planie istnieją zapisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie infrastruktury technicznej. Plan prawidłowo ustala warunki w tym zakresie.

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 związanych z infrastrukturą techniczną.

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

W przypadkach awaryjnych lub niedających się wykluczyć sytuacji 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 możliwe do szybkiego usunięcia – będą krótkotrwałe i odwracalne.

11.2. 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 odległości 5,0 m od rowu melioracyjnego celem zachowania istniejącej gospodarki wodnej.

  Ponadto, niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie zabudowy (do czasu ich odbioru przez firmy uprawnione do tego) lub nieprawidłowo odprowadzane ścieki bytowe 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 odpadów 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 bytowo - komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej do rozbudowy komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 0,20 m, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe, 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, powstałe z tytułu wzrostu ruchu samochodowego związanego z funkcjonowaniem nowych terenów zurbanizowanych. Zanieczyszczenie to będzie niewielkie, o charakterze lokalnym. Wzrost emisji spalin komunikacyjnych na tym etapie jest trudny do określenia gdyż projekt planu obejmuje swymi granicami tylko fragmenty dróg gminnych, dla obsługi osiedla mieszkaniowego. 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 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, w granicach lokalu, w którym prowadzona jest działalność 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 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. 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 odpowiednie parametry i wskaźniki zabudowy: maksymalną wysokość budynków, geometrię i kolorystykę dachów, kolorystykę elewacji.
  Nie przewiduje się niekorzystnego oddziaływania na zabytki ze względu na brak występowania obiektów oraz obszarów zabytkowych w terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie. .

- **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 terenów 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 terenu wykorzystywanego rolniczo. W terenach przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową nakazane jest zachowanie na terenie działki budowlanej min. 40% lub 50% powierzchni biologicznie czynnej, a na działkach wyłącznie z zabudową usługową 20%. W projekcie planu nakazuje się zachowanie na terenie zabudowy MN-U powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 30% powierzchni działki budowlanej, na której możliwe będzie zachowanie roślinności, a na terenie zabudowy UO powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 20% powierzchni działki budowlanej

- **POWIERZCHNIA ZIEMI I GLEBY** — obszar objęty planem charakteryzuje się płaską powierzchnią. Ustalenia planu nie przewidują zmian w ukształtowaniu tej powierzchni, 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 dotychczas wykorzystywanych rolniczo, gdyż i tak uległyby przekształceniom zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu (przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i usługową). W związku z tym, że gleby są bardzo dobrych klas bonitacyjnych, pomimo iż i uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, konieczne jest przed zainwestowaniem zdjęcie wierzchniej próchnicznej warstwy ziemi i wykorzystanie jej np.: w rolnictwie lub zagospodarowaniu terenów zieleni na działkach. 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 w mieście, 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. Istniejąca linia elektroenergetyczna 15kV przebiega na południe od obszaru planu wzdłuż ul. 3-go Maja w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy, a nieprzekraczalną linią zabudowy (poza obszarem planu).

- **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** — należy podkreślić pozytywne skutki ustaleń planu. Realizacja ustaleń zawartych w planie pozwoli właścicielom nieruchomości, które są przeznaczone w obowiązującym planie pod również pod zabudowę mieszkaniową z i usługową, na lepsze zabezpieczenie swych potrzeb w zakresie mieszkaniowym i prowadzenia działalności gospodarczej, a realizacja usług oświaty (szkoły) poprawi warunki obsługi mieszkańców. Zwiększenie liczby działek budowlanych poprzez zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej spowoduje zwiększenie się obrotu nieruchomości.

Analiza zakresu oddziaływania, w tym oddziaływanie 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 rowu melioracyjnego).

- **Oddziaływanie pośrednie** zagospodarowanie obszaru, szczególnie obiektami usługowymi, spowoduje zwiększone wytwarzanie odpadów komunalnych czy ścieków, które wymagają zagospodarowania i unieszkodliwianie, 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 miasta. 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 przez transport charakterystyczny 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 (klasy IIIa).

- **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.

12. 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).
  - odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci sanitarnej kanalizacji rozdzielczej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
  - dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
  - dopuszczenie zastosowania innych rozwiązań niż grawitacyjny zrzut ścieków, w tym sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (przepompowni);

  oraz
  - ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, a w szczególności: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające, drenaż, deszczowe studnie chłonne, zbiorniki retencyjne lub inne formy zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
  - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg oraz terenów usługowych do sieci kanalizacji deszczowej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m,
  - podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymaga kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych.

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

  „W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, obszar oddziaływania obiektu winien być ograniczony do terenu, do którego prowadzący

działalność posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalno – usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność."

- 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"

„Teren o symbolu MN-U zalicza się do „terenów mieszkaniowo - usługowych", natomiast teren o symbolu UO zalicza się do „ terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży", 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).

Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

„Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

- Ustalone są warunki zagospodarowania oraz usytuowania budynków; w stosunku do dróg, granic terenu WR (teren 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. odpowiednio 30% lub 20% powierzchni działki budowlanej, 0,1% powierzchni terenu drogi KD-L albo 90% powierzchni terenu rowu.

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.

13. 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.

14. 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. oraz nie naruszeniu w sposób istotny ustaleń obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie – część A, przyjętego uchwałą nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 3 poz. 104 z dnia 21.01.2008 r., który zostanie zastąpiony przez sporządzany projekt planu.

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.

15. 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) 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.

16. PODSUMOWANIE.

Analizowany obszar charakteryzuje się tendencjami do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Biorąc pod uwagę istniejące przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym dla terenu oraz dogodnym położeniem w mieście Błoniu, 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 i usługowej zgodnej z zapisami w planie obowiązującym. 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.

17. 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.

18. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.

Niniejsza prognoza została sporządzona do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska etap 1, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXXVII/303/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska oraz uchwały Nr XLII/335/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 listopada 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII/303/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lipca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie– ul. Wiejska.

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 we wschodniej części miasta Błonie, w odległości ok. 400 na zachód od wschodniej granicy administracyjnej miasta Błonie.

Północną granicę stanowi linia przecinająca działki ew. 81 obr. 17 i 61 obr. 12 stanowiąca przedłużenie północnej granicy rowu na działce ew. nr 59 obr. 12, a następnie północna granica rowu na działce ew. nr 59 obr. 12. Wschodnią granicę stanowi wschodnia granica działki ew. 40 obr.12, południowa granica obszaru planu przebiega po granicy działki ew. nr 64 obr.12 stanowiącej granicę części drogi ul. 3-go Maja, a zachodnią granicę obszaru planu stanowi wschodnia linia rozgraniczająca ul. Wiejskiej na działce ew. nr 81 obr.17.

Przedmiotowy teren o powierzchni ok. 2,1 ha jest zagospodarowany wyłącznie w liniach rozgraniczających ul. Wiejskiej.

W obszarze planu, poza urządzona ul. Wiejską nie występuje zabudowa.

Teren obsługuje przede wszystkim: droga gminna ul. Wiejska i nieurządzona, gruntowa droga gminna aul. 3-go Maja.

W analizowanym obszarze występują wydzielone fragmenty terenu pod poszerzenie ul. Wiejskiej i 3-go Maja. Istniejąca ul. Wiejska wyposażona jest w niezbędne media infrastruktury technicznej.

Grunty rolne zajmujące ok. 80% powierzchni obszaru objętego planem, charakteryzują się glebami bardzo dobrych klas bonitacyjnych– IIIa.

Brak jest występowania na terenie objętym planem obszarów leśnych. Występująca fauna jest uboga, przede wszystkim związana jest z terenem pól i rowu. W granicach obszaru projektu planu nie występują obiekty i tereny zabytkowe ani obiekty i obszary chronione.

Obszar objęty projektem planu objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie – część A, przyjętego uchwałą nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 3 poz. 104 z dnia 21.01.2008 r.

W/w plan przeznacza omawiany teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oznaczoną symbolem MU, natomiast pozostały obszar przeznaczony został jako teren rowu WR i dróg KUL i KUD.

W obszarze planu nie występuje zabudowa, a jedynie urządzona droga gminna ul. Wiejska, a jej oddziaływanie na środowisko nie jest 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 zmiana wskaźników zagospodarowania terenu w dostosowaniu do ustaleń obowiązującego studium, określenie warunków zagospodarowania i zabudowy oraz ochrona środowiska przy zachowaniu zasady „zrównoważonego rozwoju". Ustalenia projektu planu przewidują przekształcenie struktury funkcjonalnej obszaru, w stosunku do stanu istniejącego, ale zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Konieczność wprowadzenia przekształceń wynikła ze zmian w zakresie społecznym i ekonomicznym oraz oczekiwań właścicieli nieruchomości objętych projektem planu i dostosowania do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Błonie.

Plan w swych ustaleniach przeznacza obszar w granicach opracowania pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (symbol MN-U), teren rowu (symbol WR), tereny dróg istniejących dróg publicznych z poszerzeniem (symbol KD-L i KD-D).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującego 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 zawsze 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 nowo wydzielanej działki budowlanej, maksymalna powierzchnia zabudowy i minimalna powierzchnia biologicznie czynna: odpowiednio 30% (teren MN-U) lub 20% (teren UO) powierzchni działki budowlanej; 90% (teren WR) oraz 0,1% (teren drogi KD-L) oraz warunki usytuowania budynków (w stosunku do dróg, granic terenu rowu lub granic działek).

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, powietrza, klimatu w tym akustyki, krajobrazu, roślin czy

różnorodności przyrodniczej. Za największy negatywny wpływ ustaleń projektu planu uznać należy likwidację gleb o dobrej przydatności rolniczej.
Natomiast projekt planu, podobnie jak plan obowiązujący porządkuje i systematyzuje charakter zabudowy, w celu stworzenia spójnego zainwestowania obszaru opracowania z terenami otaczającymi.

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