PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE DLA WSI CHOLEWY

SPORZĄDZANEGO NA MOCY UCHWAŁY NR VIII/59/15 RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU Z DNIA 18 maja 2015 r.

Zespół autorski:

mgr inż. Monika Popławska

mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz

mgr inż. Bartłomiej Owczarek

mgr inż. Marta Jankowska

WARSZAWA

2015-2020

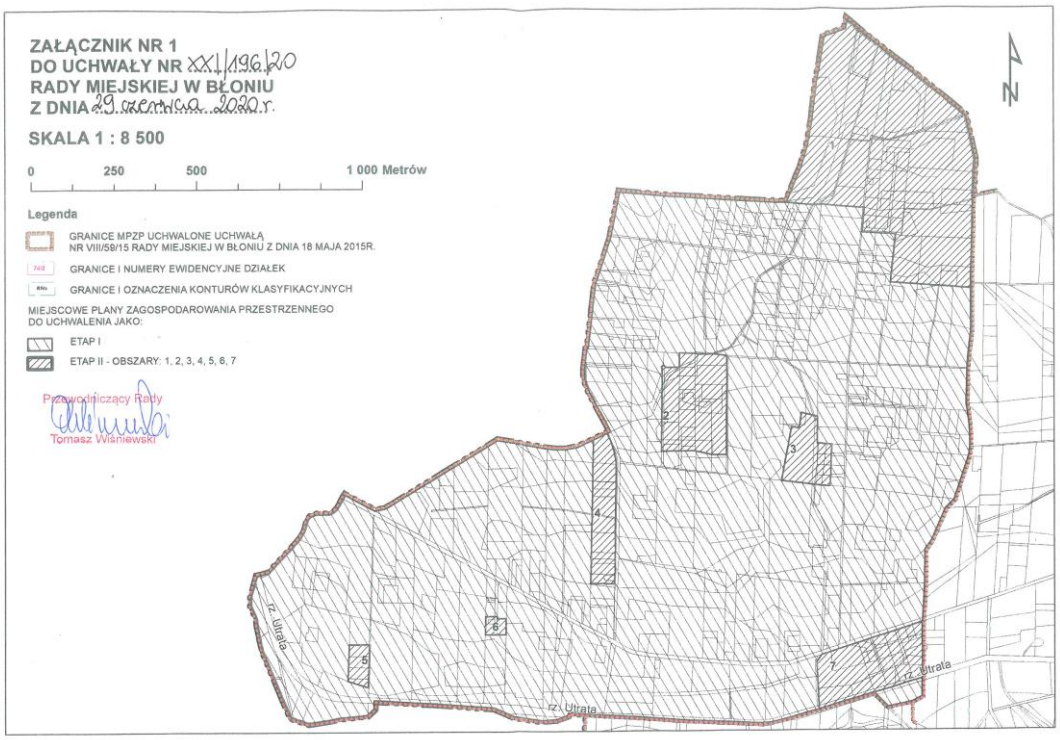
Spis treści

1. INFORMACJE OGÓLNE ... 2
1.1. Przedmiot i cel opracowania ... 2
1.2. Podstawy prawne ... 2
1.3. Zakres przestrzenny prognozy ... 3
1.4. Zakres przedmiotowy prognozy ... 3
1.5. Metodyka ... 3
1.6. Materiały wejściowe ... 3
2. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU ... 4
2.1. Położenie i powiązania komunikacyjne ... 4
2.2. Infrastruktura techniczna ... 4
2.3. Użytkowanie terenów ... 5
2.4. Perspektywy rozwoju ... 5
3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO REJONU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU ... 5
3.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska ... 5
3.2. Obszary chronione ... 8
3.3. Istniejące problemy ochrony środowiska ... 9
4. INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU ... 9
4.1. Główny cel planu ... 9
4.2. Powiązanie z innymi dokumentami ... 9
4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ... 9
4.4. Ustalenia projektu planu ... 10
4.5. Prognoza zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu ... 11
5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ... 12
5.1. Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu planu na środowisko ... 12
Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne ... 12
Wody powierzchniowe i podziemne ... 12
Atmosfera i klimat akustyczny ... 12
Klimat ... 13
Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna ... 13
Krajobraz ... 13
Zabytki i dobra materialne ... 13
Warunki życia ludności ... 14
Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie ... 14
Oddziaływanie na tereny sąsiednie ... 14
Tereny chronione ... 14
5.2. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym ... 15
5.3. Oddziaływanie transgraniczne ... 15
5.4. Podsumowanie ... 15
6. OCENA ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ŚRODOWISKA PRZYJĘTYCH W PLANIE ORAZ PROPOZYCJE ZMIAN I ANALIZY SKUTKÓW ... 16
6.1. Ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu ... 16
6.2. Możliwe rozwiązania alternatywne ... 16
6.3. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu ... 17
7. STRESZCZENIE ... 17

1. Informacje ogólne

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy, sporządzanego na podstawie uchwały Nr VIII/59/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 maja 2015 r. zmienionej uchwałą Nr XXI/196/20 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/59/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy.



Rysunek 1. Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXI/196/59/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 maja 2015 r. - podział obszaru wsi Cholewy na obszary, będące w opracowaniu w etapie I i etapie II

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.

1.2. Podstawy prawne

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonanego zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy (uchwała Nr VIII/59/15) zmienionej uchwałą Nr XXI/196/20 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany

uchwały Nr VIII/59/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy.

Opracowanie wynika z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. – Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

1.3. Zakres przestrzenny prognozy

Niniejsze opracowanie sporządza się na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Cholewy.

Obszar opracowania leży w północno-zachodniej części gminy Błonie, w południowo-zachodniej części powiatu warszawskiego zachodniego położonego w zachodniej części województwa mazowieckiego.

1.4. Zakres przedmiotowy prognozy

Prognoza została sporządzona w zakresie określonym w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

1.5. Metodyka

Ocenę skutków wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko oparto na analizie stanu środowiska na rozpatrywanym obszarze oraz potencjalnych zagrożeń wynikających z realizacji ustaleń zmiany planu. Metodą opisową zaprezentowano przewidywane skutki realizacji ustaleń projektu zmiany planu na środowisko.

1.6. Materiały wejściowe

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wyjściowymi:

- Projekt planu,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie; uchwała Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. Miejski Zespół Urbanistyczny w Żyrardowie - Główny projektant mgr inż. Małgorzata Walczak,
- Prognoza oddziaływania na środowisko do 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.,
- Plan gospodarki odpadami gminy Błonie aktualizacja 2010-2013 z uwzględnieniem lat 2014-2017,
- uchwała Nr XVII/170/20 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 9 marca 2020 r. w sprawie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Błonie,

- Program ochrony środowiska dla Gminy Błonie na lata 2009-2016 (aktualizacja),
- pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków IP.5150.2.3.2015/E Sz z dnia 20.07.2015 r., przesłane w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, WOOŚ-I.411.161.2015.DC,
- Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Powiecie Warszawskim Zachodnim ZNS711-111/17/15 z dnia 08.07.2015 r.

2. Charakterystyka terenu objętego projektem planu

Na potrzeby poniższego opracowania dokonano analizy uwarunkowań i przemian zachodzących na terenie objętym projektem planu. Niniejszy rozdział zawiera krótką charakterystykę wybranych uwarunkowań analizowanego obszaru, które uznane zostały za istotne z punktu widzenia funkcjonowania środowiska. Szczegółowe charakterystyki przedstawione zostały w opracowaniach stanowiących materiały wejściowe do niniejszej prognozy.

2.1. Położenie i powiązania komunikacyjne

Gmina Błonie położona jest w powiecie warszawskim zachodnim. Sąsiaduje z gminami: Leszno, Ożarów Mazowiecki, Brwinów, Grodzisk Mazowiecki, Baranów oraz Teresin. Zewnętrzne powiązania komunikacyjne gminy opierają się w dominującej mierze na drodze krajowej nr 92, która na terenie gminy krzyżuje się z drogą wojewódzką nr 579 (łączącą Trasę Katowicką z Trasą Gdańską) oraz drogą wojewódzką nr 720 (zapewniającą połączenie z Brwinowem). Około 2 km na południe od granic gminy Błonie przebiega autostrada A2 wraz z węzłem „Grodzisk" łączącym autostradę z drogą wojewódzką nr 579. Dodatkowo przez obszar gminy Błonie przebiega międzynarodowa magistrala kolejowa wschód – zachód (Moskwa – Berlin odcinek Warszawa – Sochaczew).

Projektem planu objęty jest obszar wsi Cholewy w jego granicach ewidencyjnych. Obszar planu został podzielony na dwa etapy.

Obszar planu zlokalizowany jest w północno-zachodniej części gminy Błonie i graniczy od zachodu i południa z gminą Teresin, od zachodu i północy z gminą Leszno. Południowa granica opracowania przebiega wzdłuż rzeki Utraty.

Przez teren opracowania nie przebiegają drogi o znaczeniu ponadlokalnym. Zewnętrzne powiązania komunikacyjne zapewniają dwie drogi gminne: droga biegnąca wschód-zachód prowadzi do drogi krajowej nr 92, zaś droga o przebiegu północ-południe zapewnia połączenia z gminą Leszno i łączy się z drogą wojewódzką nr 580. Pozostałe drogi służą obsłudze obszaru objętego opracowaniem.

2.2. Infrastruktura techniczna

Teren opracowania leży w zasięgu sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Ścieki odprowadzane są do szczelnych zbiorników indywidualnych, skąd wywożone są do oczyszczalni poza obszarem planu. Zaopatrzenie w gaz i ciepło rozwiązywane jest indywidualnie.

2.3. Użytkowanie terenów

Projektem planu objęty jest obszar o powierzchni ok. 256 ha (obszar etapu I i II). Dominującą część obszaru opracowania zajmują otwarte tereny. Głównie w formie gruntów ornych, ale także łąk, a miejscami większych i mniejszych kęp zadrzewień. W granicach opracowania znajdują się również niewielkie kompleksy leśne. Zabudowa koncentruje się wzdłuż dróg. Dominuje zabudowa zagrodowa, w granicach opracowania znajduje się również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Wokół obszaru objętego planem dominuje zainwestowanie o podobnym charakterze, tj. tereny rolne (użytkowane i nieużytki) z rozproszoną zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną.

W obszarze planu znajduje się również teren ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków (park podworski).

2.4. Perspektywy rozwoju

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, zatwierdzonym uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r., dominująca, centralna część obszaru opracowania wyznaczona została pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU). Wzdłuż drogi gminnej w południowej części opracowania wydzielono pasy terenów pod zabudowę zagrodową (RM) oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową i usługową (MRU). Fragmenty terenu w północnej i zachodniej części opracowania wyznaczono do zachowania w formie terenów rolnych R. Wzdłuż rzeki Utraty, stanowiącej południową granicę opracowania, wyznaczono tereny zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Z/ZZ. Jako odrębny teren zieleni urządzonej – parkowej (Z) wydzielono pozostałość parku podworskiego w południowej części opracowania.

Na obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego rejonu objętego projektem planu

3.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska

Położenie terenu, powiązania przyrodnicze

Omawiany teren położony jest w północno-zachodniej części gminy Błonie i obejmuje obręb Cholewy w jego granicach ewidencyjnych. Obszar planu został podzielony na dwa etapy. Przez teren opracowania, przy jego południowej granicy, przepływa rzeka Utrata i rzeka Teresinka stanowiąca dopływ do Utraty. Jest ona, wraz z pasem szerokości 100 m wzdłuż koryta, objęta ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dolina Utraty stanowi podstawę ciągu przyrodniczego o znaczeniu regionalnym. W granicach opracowania jej koryto zostało uregulowane, jednak tereny wzdłuż brzegu pozostają niezabudowane i w dominującej części porasta je roślinność łąkowa z kępami zadrzewień.

Na terenie opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się inne obszary objęte ochroną przyrodniczą. Najbliższym terenem objętym ochroną w ramach sieci Natura 2000 jest Puszcza Kampinoska PLC14001 (objęta jednocześnie ochroną jako Kampinoski Park Narodowy), zlokalizowany ok. 3,5 km na północ od granic opracowania. Teren opracowania nie wykazuje

bezpośrednich powiązań przyrodniczych z obszarem Natura 2000, nie stanowi również terenu istotnego z punktu widzenia powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami Natura 2000.

Rzeźba terenu, budowa geologiczna, kopaliny, gleby

Analizowany teren wg regionalizacji fizyczno – geograficznej Kondrackiego należy do części Równiny Łowicko – Błońskiej, mezoregionu Niziny Środkowopolskiej.

Teren położony jest na obszarze o niewielkich różnicach wysokości. Teren wznosi się na wysokości od ok. 82 m n.p.m. w części południowej do ok. 87 m n.p.m. w części północnej. Nie występują tu chronione formy rzeźby terenu. Największe urozmaicenie w ukształtowaniu terenu stanowi dolina rzeki Utraty, która jednak w granicach planu została uregulowana, w związku z czym jej kształt został silnie przekształcony w porównaniu do naturalnego.

Przypowierzchniową warstwę terenu budują czwartorzędowe pyły pochodzenia wodnego. Pod nimi zalegają piaski gliniaste i gliny zwałowe zlodowacenia środkowopolskiego. Głębiej zalegają utwory trzeciorzędowe, wykształcone jako iły pstre, dalej mioceńskie piaski drobnoziarniste i muły. Na głębokości ok. 180 m p.p.t. zalegają utwory oligoceńskie.

Na analizowanym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

W granicach opracowania występuje mozaika gleb klas od III do klas VI. Dominują gleby klasy IV i V, które miejscami uzupełniane są kompleksami gleb klasy III. Grunty klasy III zajmują 43,6018 ha, co stanowi ok 17% powierzchni wsi. Tereny zainwestowane zostały ewidencyjnie wydzielone jako grunty budowlane (B, Bi kub dr). Stan gleb uległ na tym terenie przekształceniom w związku z prowadzoną tu działalnością rolniczą. Doprowadziła ona do przekształceń w strukturze gleby, a także do zmian składu chemicznego, w związku ze stosowaniem nawozów i środków ochrony roślin. Ponieważ analizowany teren pozostaje w dominującej części niezainwestowany gleby zachowały naturalne zdolności retencyjne i infiltracyjne.

Wody podziemne i powierzchniowe

Jedynym obszarem podlegającym ochronie i obejmującym granice opracowania jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 2151 "Subniecka Warszawska – część centralna", obejmujący cały obszar opracowania. Granice zbiornika i jego zasoby nie są jednak rozpoznane. Nie ma tym samym możliwości precyzyjnego określenia zasadności uwzględnienia jego ochrony w granicach planu i tym bardziej określenia szczegółowych zasad ochrony jego zasobów wodnych.

Na terenie gminy Błonie znaczenie dla zaopatrzenia w wodę mają głównie poziomy trzeciorzędowe. Poziom czwartorzędowy, ze względu na niekorzystne warunki hydrogeologiczne, jest wykorzystywany w mniejszym stopniu. Głębokość występowania zwierciadła wód pierwszego poziomu jest na analizowanym terenie zróżnicowana. Okresowe wahania zwierciadła wody gruntowej uzależnione są od okresu bilansu opadów i parowania. Nie jest to jednak obszar występowania płytkich wód gruntowych, zagrożony podsiąkaniem. Brak jest danych dotyczących stanu wód podziemnych na analizowanym terenie. Na terenie gmin wody gruntowe zaliczane są do IV klasy jakości, przy czym w ilościach ponadnormatywnych występują głównie związki azotu, potas, wodorowęglany i zanieczyszczenia organiczne.

Przez obszar opracowania, wzdłuż jego południowej granicy, przepływa rzeka Utrata i jej dopływ Teresinka. Zgodnie z monitoringiem stanu jakościowego wód na rok 2014, przeprowadzonym przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, wody w Utracie zostały zakwalifikowane do IV

klasy czystości pod względem elementów biologicznych, zaś pod względem parametrów fizykochemicznych zostały zakwalifikowane jako wody poniżej stanu dobrego (PSD). Zły stan wód wiąże się przede wszystkim z zanieczyszczeniami azotem i fosforanami, które wynikają w znacznej mierze ze spływu powierzchniowego nawozów z okolicznych terenów rolnych. W granicach opracowania znajduje się również stosunkowo rozbudowany system rowów melioracyjnych. Spośród wód stojących, w obszarze planu występują jedynie niewielkie, sztuczne zbiorniki.

Tereny wzdłuż rzeki Utraty i Teresinki, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Klimat

Obszar objęty planem leży w środkowo-mazowieckim regionie klimatycznym. Średnia roczna temperatura wynosi 7,9°C. Średnia temperatura miesiąca najchłodniejszego (stycznia) wynosi -3,6 °C, średnia temperatura miesiąca najcieplejszego (lipca) 18,2°C. Teren opracowania znajduje się w strefie najniższych opadów w Polsce – średni roczny opad wynosi ok. 518 mm. Dominują wiatry z kierunku zachodniego i południowo-wschodniego. Ze względu na fakt, że analizowany teren jest płaski, bez zieleni wysokiej, prędkość wiatru, a tym samym przewietrzenie, jest większa w porównaniu do terenów przyleśnych, czy zabudowanych. Udział wiatrów słabych wynosi dla terenu około 22%, zaś wiatry 6-10 m/sek. stanowią ponad 26%.

Stan sanitarny powietrza i klimat akustyczny

Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Warszawie, poziomy wybranych substancji w gminie nie przekraczają wartości dopuszczalnych przepisami odrębnymi. Obszar planu położony jest poza zasięgiem oddziaływania tras komunikacyjnych o znacznym natężeniu ruchu, które stanowią źródło emisji. Nie występują na tym terenie, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie, również znaczące punktowe źródła zanieczyszczeń. Na stan powietrza na terenie planu wpływ wywiera głównie istniejąca zabudowa mieszkaniowa, emitująca w głównej mierze zanieczyszczenia z indywidualnych źródeł ogrzewania. Ze względu na fakt, iż jest to zabudowa ekstensywna, a warunki przewietrzania na tym terenie są korzystne, zanieczyszczenia związane z jej funkcjonowaniem są niewielkie.

Brak jest pomiarów, które określałyby poziom hałasu na obszarze objętym planem. Obszar opracowania położony jest z dala od większych źródeł hałasu. Drogi w obszarze opracowania nie prowadzą ruchu o dużym natężeniu.

Roślinność i świat zwierzęcy

W granicach opracowania dominują tereny otwarte – głównie w formie terenów rolnych. Przeważają grunty orne, ale wyraźny jest również udział łąk. Na obszarach tych występuje roślinność typowa dla tego rodzaju użytków. W obszarze planu znajdują się stosunkowo liczne zadrzewienia przydrożne oraz śródpolne. Ich skład jest zróżnicowany – najczęściej spotykanymi gatunkami jest olsza, brzoza, jesion, sosna. W północnej części obszaru znajdują się również dwa kompleksy leśne o łącznej powierzchni niespełna 1,5 ha. Jedne z kompleksów stanowi las mieszany świeży, zaś drugi bór mieszany świeży. W obydwu gatunek dominujący stanowi brzoza.

Występującą na tym terenie zoocenozę stanowią głównie gatunki typowe dla terenów rolnych. Wynika to z obecnego wykorzystania tych terenów oraz faktu, że w okolicy brak jest większych kompleksów leśnych. Dolina rzeki Utraty stanowi podstawę ciągu przyrodniczego o znaczeniu

regionalnym. Powiązania przyrodnicze na odcinku w granicach opracowania pozostają niezakłócone. Tereny wzdłuż koryta rzeki zachowane zostały w formie terenów zieleni – łąk, miejscami z kępami zadrzewień.

Walory krajobrazowe

Teren opracowania generalnie nie wyróżnia się istotnie z terenów okolicznych. W tej części województwa powszechny jest krajobraz rolniczy z rozproszoną zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną. W południowej części obszaru znajduje się pozostałość parku podworskiego, jednak ze względu na stan jego zachowania (ogromne zaniedbania) nie wyróżnia się on znacząco spośród okolicznych zadrzewień. W obszarze tym nie występują obiekty, które stanowiłyby dominanty wysokościowe lub krajobrazowe.

3.2. Obszary chronione

Obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Południowy fragment obszaru objętego opracowaniem – pas terenu o zmiennej szerokości wzdłuż koryta rzeki Utraty, objęty jest ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK). Podstawą prawną dla istnienia i wyznaczenia granic WOChK jest rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 roku w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. WOChK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Dla terenów położonych w granicach WOChK obowiązują zasady ochrony określone w powyższym rozporządzeniu. Dolina Utraty stanowi podstawę ciągu przyrodniczego o znaczeniu regionalnym.

W obszarze objętym planem znajdują się cztery drzewa objęte ochroną jako pomniki przyrody. Trzy z nich – dwa wiązy szypułkowe oraz jesion wyniosły – znajdują się na terenie zabytkowego parku podworskiego (nr rej 848). Jedno drzewo – lipa drobnolistna – znajduje się w pasie zadrzewień przydrożnych wzdłuż drogi gminnej Cholewy-Nowy Łuszczewek (nr rej 847).

Na terenie planu nie występują inne obszary i obiekty chronione z mocy ustawy o ochronie przyrody. W strukturze przyrodniczej obszaru objętego projektem planu nie stwierdzono obszarów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych (ECONET, NATURA 2000, CORINE Biotops, EMERALD).

Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków

W granicach opracowania znajdują się cztery zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerami AZP 57-61/13, AZP 57-61/19, AZP 57-61/21 oraz AZP 57-61/22 oraz zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków pod numerem C-108 (część stanowiska AZP 57-61/13). Stanowiska te stanowią pozostałości osad i miejsc produkcji żelaza, osadnictwa z okresu lateńskiego, okresu wpływów rzymskich, średniowiecza i nowożytności. Datowane są na okres od III w. p.n.e. do XVII w. n.e.

W południowej części obszaru objętego planem znajduje się pozostałość parku podworskiego. Pierwotnie dwór w Cholewach stanowił dwór myśliwski Michała Poniatowskiego (brata Króla Stanisława Augusta). Budynek dworu nie przetrwał do dnia dzisiejszego. Pozostałość parku znajduje się obecnie w bardzo złym stanie. Pierwotny układ założenia parkowego jest nieczytelny. Roślinność, ze względu na brak zabiegów pielęgnacyjnych, uległa degradacji. Na całym terenie występują bujne

samosiewy. W granicach parku znajdują się trzy drzewa pomniki przyrody (dwa wiązy szypułkowe oraz jesion wyniosły).

3.3. Istniejące problemy ochrony środowiska

Obszar planu nie leży w zasięgu obszarów Natura 2000, nie należy też do obszarów istotnych z punktu widzenia funkcjonowania powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami Natura 2000. Na terenie planu wzdłuż rzeki Utraty pas terenu objęty jest ochroną w ramach WOChK. W chwili obecnej funkcjonowanie obszaru chronionego jest niezakłócone. Nie stwierdzono występowania istotnych problemów z zakresu ochrony środowiska.

4. Informacje o projekcie planu

4.1. Główny cel planu

Nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Celem sporządzanego planu jest wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, a także wydzielenie terenów rolnych, terenów zieleni oraz układu hydrograficznego. O decyzji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla analizowanego terenu zadecydowała konieczność zabezpieczenia terenów umożliwiających dalszy rozwój zgodnie z aktualnymi potrzebami.

4.2. Powiązanie z innymi dokumentami

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, przyjętym uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r., obszar opracowania wyznaczony jest pod tereny (symbole i przeznaczenie jak na rysunku Studium): zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej (MRU), zabudowy zagrodowej (RM), zieleni urządzonej – parkowej (Z), zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Z/ZZ), rolnicze (R).

Projekt planu nie jest sprzeczny z dokumentami lokalnymi i ponadlokalnymi obowiązującymi na terenie gminy Błonie. Na terenie objętym projektem planu nie są projektowane inwestycje wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego ani Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.

4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy składa się z części tekstowej i graficznej. Obszar planu został podzielony na dwa etapy.

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). W planie określa

się m.in. przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania, zasady kształtowania i parametry zabudowy, zasady ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego, obsługę komunikacyjną terenu, zasady obsługi w infrastrukturę techniczną. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań i parametrów technicznych zainwestowania poszczególnych terenów funkcjonalnych. W planie zakłada się, przy realizacji poszczególnych inwestycji, uwzględnienie zapisów przepisów odrębnych.

4.4. Ustalenia projektu planu

Poniżej przedstawione syntetycznie ujęte, główne ustalenia projektu planu, które uznane zostały za szczególnie istotne z punktu widzenia wpływu na środowisko oraz warunki życia ludności. Szczegółowe ustalenia zawiera projekt planu.

Struktura funkcjonalno – przestrzenna

W projekcie planu przewiduje się następujące formy przeznaczenia terenu (zgodnie z kierunkami przeznaczenia ustalonymi w Studium):

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym - MNL,

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – MN-U,

tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – MR,

tereny rolnicze – R,

teren zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – ZP/MN/U;

tereny zieleni nieurządzonej – Z,

tereny wód powierzchniowych – WS,

tereny wód -rowów - WR,

tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL,

tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD,

tereny dróg wewnętrznych – KDW.

Dla poszczególnych terenów w projekcie planu ustala się:

Min. powierzchnia działki	Min. pow. biologicznie czynna	Min. wskaźnik intensywności zabudowy	Maks. wskaźnik intensywności zabudowy	Maks. wysokość zabudowy
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				
2000 m^2	60%	0,01	0,8	10 m

MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług				
2000 m^2	50%	0,01	1,0	10 m
R – tereny rolnicze dopuszczenie zabudowy zagrodowej				
3000 m^2	70%	0,01	0,6	12 m
ZP/MN/U – tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług				
-	70%	0,001	0,3	10 m
Min. powierzchnia działki	Min. pow. biologicznie czynna	Min. wskaźnik intensywności zabudowy	Maks. wskaźnik intensywności zabudowy	Maks. wysokość zabudowy
MNL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym				
2000 m^2	80%	0,01	0,4	10 m
Min. powierzchnia działki	Min. pow. biologicznie czynna	Min. wskaźnik intensywności zabudowy	Maks. wskaźnik intensywności zabudowy	Maks. wysokość zabudowy
RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych				
3000 m^2	40%	0,01	0,8	10 m

W projekcie planu dominującą część terenu objętego opracowaniem przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz pod uprawy rolne R i zielone Z. W części południowej, wzdłuż drogi, wydziela się pas terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W części północnej i zachodniej zachowuje się tereny w formie terenów rolnych. Wzdłuż Utraty, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wyznacza się tereny do zachowania w formie zieleni- łąki. Jako odrębne przeznaczenie wydziela się pozostałość zabytkowego parku podworskiego.

4.5. Prognoza zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu

Na analizowanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tym samym ewentualne zainwestowanie tego obszaru mogłoby następować na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych (decyzja o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego). Ze względu na występowanie na tym terenie powierzchni gleb o wysokiej przydatności rolniczej (klasy III) zainwestowanie na podstawie indywidualnych decyzji będzie na tym obszarze ograniczone. Możliwa będzie tam realizacja zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na pozostałym terenie możliwe będzie wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tak jak ma to miejsce w chwili obecnej. Realizacja zabudowy na podstawie decyzji indywidualnych może prowadzić do powstawania obiektów o skali i charakterze niedostosowanych do zainwestowania istniejącego, realizacji zabudowy na terenach, które powinny zachować charakter otwarty czy też do braku terenów rezerwowanych pod obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną powstającej zabudowy. Zjawiska te mogłyby prowadzić do niekorzystnych zmian w środowisku, jak też pogorszenia walorów użytkowych tego terenu.

5. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu zagospodarowania przestrzennego

5.1. Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu planu na środowisko

Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne

Zgodnie z projektem planu znaczna część terenu objętego opracowaniem przeznaczona została pod rozwój zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej. W planie dopuszczono zabudowę o stosunkowo ekstensywnym charakterze, z nakazem zachowania wysokiego (40%-95%) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Na obszarach realizacji nowego zainwestowania dochodzić będzie do niszczenia gleb, niwelacji terenu oraz wprowadzania powierzchni nieprzepuszczalnych, jednak ze względu na ustalony w projekcie dopuszczalny poziom zainwestowania, nie będą to zmiany o dużej skali. Biorąc pod uwagę fakt, iż w projekcie wyznacza się znaczne powierzchnie terenów do zachowania w formie terenów otwartych, a na terenach zabudowy nakazuje się zachowanie wysokiego poziomu powierzchni biologicznie czynnej, na dominującej części obszaru opracowania zachowane zostaną utwory powierzchniowe. Na analizowanym obszarze nie występują chronione formy rzeźby terenu, a teren jest praktycznie płaski. Największe urozmaicenie pod względem rzeźby terenu stanowi dolina Utraty, którą w projekcie planu wyznacza się do zachowania.

Wody powierzchniowe i podziemne

Ze względu na ustalony w projekcie planu poziom minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, oraz fakt wyznaczenia znacznych terenów zieleni, na terenie opracowania zachowana zostanie możliwość naturalnej infiltracji do wód podziemnych. W projekcie planu ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku wód niewymagających oczyszczenia, do gruntu. Nie przewiduje się, by realizacja ustaleń projektu planu miała wiązać się z istotnym pogorszeniem stanu jakościowego wód.

W planie ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji do oczyszczalni poza obszarem planu. Do czasu rozbudowy sieci kanalizacji dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych.

W projekcie planu wydziela się jako odrębny teren funkcjonalny koryto rzeki Utraty, a także główny układ hydrograficzny rowów melioracyjnych.

Atmosfera i klimat akustyczny

Skutkiem realizacji planu na terenie opracowania zwiększy się poziom tzw. „niskiej emisji" związanej z indywidualnymi źródłami ogrzewania. Biorąc pod uwagę niską skalę intensywności projektowanej zabudowy oraz zachowanie znacznego udziału terenów otwartych, nie przewiduje się zagrożenia emisją ponadnormatywną.

W związku z realizacją ustaleń planu na obszarze opracowania dojdzie do zwiększenia ruchu samochodowego, a w związku z tym do zmian związanych z emisją hałasu pochodzenia komunikacyjnego. Na analizowanym terenie przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, która będzie wiązała się z niezbyt intensywnym ruchem samochodów osobowych – nie przewiduje się więc oddziaływania ponadnormatywnego.

Klimat

Nie przewiduje się istotnego wpływu realizacji ustaleń analizowanego planu na klimat.

Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna

Realizacja projektu planu spowoduje przekształcenie powierzchni dotychczas biologicznie czynnych. Będzie wiązało się to z bezpośrednim i pośrednim (wynikającymi ze zmian zachodzących w glebie oraz wodach podziemnych) niszczeniem dotychczasowej roślinności na tych terenach. Ze względu na fakt, iż są to tereny na których brak jest cennych skupisk roślinności, nie będzie mieć to dużego znaczenia. W planie nakazuje się zachowanie na poszczególnych terenach zabudowy, wysokiej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, na której możliwe będzie zachowanie roślinności. Rozwój zieleni towarzyszącej zabudowie będzie wiązał się z wprowadzaniem nowych gatunków.

W wyniku wprowadzenia ustaleń projektu planu, zmieni się dostępność tego terenu dla zwierząt. Jednak obszar ten nie stanowi szczególnie istotnego terenu z punktu widzenia bytowania zwierząt, jako że tereny o podobnym charakterze powszechnie występują w rejonie opracowania. Występują tu gatunki charakterystyczne dla terenów rolnych i porolnych, które dobrze tolerują sąsiedztwo człowieka. Przez teren opracowania przebiega ciąg przyrodniczy o znaczeniu regionalnym, którego podstawę stanowi dolina rzeki Utraty. W projekcie planu zachowuje się koryto rzeki w niezmienionym kształcie, wyznacza się również do zachowania tereny zieleni nadrzecznej. Tym samym nie będzie dochodziło do zakłócania ciągłości powiązań przyrodniczych wzdłuż rzeki.

Krajobraz

W wyniku realizacji założeń projektu planu przewiduje się zabudowę znacznej części analizowanego terenu. Ustalone w projekcie planu wskaźniki i parametry gwarantują rozwój zabudowy o skali i charakterze dopasowanych do zabudowy istniejącej, tj. niezbyt intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji dominant przestrzennych lub wysokościowych. Wyróżniający się w obszarze planu park podworski ma szansę, w przypadku odrestaurowania, stanowić istotny element krajobrazu.

Zabytki i dobra materialne

W projekcie planu uwzględnia się znajdujące się w granicach opracowania zabytki archeologicznie, w tym stanowisko archeologiczne ujęte w rejestrze konserwatora zabytków, nakazując postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Wyznacza się do ochrony i zachowania, w formie zieleni parkowej, pozostałość parku podworskiego znajdującego się w południowej części opracowania. Ochroną obejmuje się całość dawnego założenia parkowego, zgodnie z granicami oznaczonymi na materiałach z archiwum konserwatora zabytków. Na terenie tym jako przeznaczenie podstawowe ustala się zieleń parkową. Dopuszcza się realizację zabudowy jedynie w miejscach zabudowy już istniejącej, oraz w miejscu lokalizacji dawnego dworu. Dopuszcza się wykorzystanie zabudowy na cele mieszkaniowe lub usługowe (o ograniczonym zakresie). W projekcie planu ustala się ściśle określoną skalę zabudowy, sposób jej sytuowania, rodzaj dachów, kolorystykę, materiały wykończeniowe oraz zasady i warunki sytuowania ogrodzeń. Wskazuje się oś widokową, która stanowić ma odtworzenie dawnej osi od strony drogi na budynek dworu. Generalnie w projekcie planu uwzględnia się istniejącą pozostałość parku podworskiego o wartościach historycznych, stwarzając właściwe warunki dla jego zachowania, ochrony, a także docelowej rewaloryzacji.

Warunki życia ludności

Na warunki życia ludności wpływ wywiera ogólny stan środowiska danego terenu, na który składa się stan poszczególnych jego komponentów. Wpływ realizacji ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został omówiony powyżej.

Projekt planu zakłada na analizowanym terenie znaczny rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dostosowuje się parametry zabudowy projektowanej do zabudowy już istniejącej. Wyznacza się strukturę funkcjonalną, która stwarzała będzie warunki do racjonalnego zainwestowania nowych terenów, przy zachowaniu odpowiednich parametrów zabudowy oraz struktury funkcjonalnej. W planie przewiduje się strefę z dopuszczeniem realizacji podstawowego zakresu usług, który służył będzie obsłudze zabudowy mieszkaniowej. Przewiduje się zachowanie i ochronę, a docelowo także odtworzenie zabytkowego parku podworskiego, który będzie mógł pełnić funkcję przestrzeni rekreacyjno-usługowej.

Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie

Nie przewiduje się, aby ustalenia planu niosły ze sobą zagrożenie poważnych awarii na terenach objętych opracowaniem. Na terenie opracowania nie przewiduje się również zagrożenia promieniowaniem niejonizującym. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalono pasy technologiczne z zakazem pobytu ludzi.

Oddziaływanie na tereny sąsiednie

Nie przewiduje się oddziaływania z terenu opracowania na tereny sąsiednie.

Tereny chronione

Na terenie planu, wzdłuż rzeki Utraty, znajduje się teren objęty ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Projekt planu zapewnia ochronę obszaru chronionego oraz zapewnia jego właściwe funkcjonowanie, w szczególności w roli ciągu przyrodniczego o znaczeniu regionalnym. Ustalenia projektu planu są zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody w zakresie zagospodarowania w granicach WOChK. W projekcie planu oznacza się znajdujące się w granicach opracowania drzewa, objęte ochroną jako pomniki przyrody. Wyznacza się wokół nich piętnastometrowe strefy ochronne, w których obowiązują ograniczenia w zainwestowaniu zgodne z przepisami odrębnymi. Nie prognozuje się, by realizacja ustaleń projektu planu wiązała się z negatywnym oddziaływaniem na tereny chronione.

Tabela 1. Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty i cechy środowiska

Potencjalny wpływ realizacji mpzp na:	Duży	Średni	Mały	Brak
Powierzchnia ziemi				
- unikatowe cechy geologiczne				X
- zmiany topograficzne			X	
- zniszczenie warstw powierzchniowych			X	
Wody powierzchniowe i podziemne				
- poziom wód podziemnych			X	
- poziom wód powierzchniowych				X

- jakość wód podziemnych			X	
- jakość wód powierzchniowych				X
Atmosfera i klimat				
- wzrost zanieczyszczeń powietrza			X	
- powstanie odorów				X
- wzrost hałasu			X	
- wibracje				X
- zmiany cech klimatu				X
Rośliny				
- zmiany różnorodności gatunkowej			X	
- wprowadzenie nowych gatunków			X	
- zmniejszenie liczby dotychczasowych gatunków				X
Zwierzęta				
- zmiany różnorodności gatunkowej			X	
- przecięcie szlaków migracji zwierząt				X
Krajobraz				
- zmiany w krajobrazie			X	

5.2. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym

W strukturze przyrodniczej obszaru nie występują obszary, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych (ECONET, NATURA 2000, CORINE Biotops, EMERALD). Plan nie narusza zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

5.3. Oddziaływanie transgraniczne

Biorąc pod uwagę położenie terenu objętego projektem planu, a także ustalenia zawarte w dokumencie, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko.

5.4. Podsumowanie

Omawiany projekt planu przewiduje na dominującej części terenu rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o stosunkowo ekstensywnej formie. Będzie to prowadziło do typowych dla realizacji nowej zabudowy przekształceń komponentów środowiska. Ze względu na charakter projektowanej zabudowy, a także lokalne uwarunkowania środowiskowe, nie będzie prowadziło to do intensywnych zmian w środowisku ani wiązało się z zagrożeniem postania ponadnormatywnego oddziaływania. W projekcie planu zachowuje się tereny zieleni wzdłuż rzeki Utraty, która stanowi podstawę ciągu przyrodniczego o znaczeniu regionalnym. Wyznacza się oraz wskazuje warunki zagospodarowania pozostałości parku podworskiego w południowej części obszaru opracowania. W planie zapewnia się ochronę najcenniejszych terenów przyrodniczych występujących

w granicach opracowania (dolina Utraty). Projekt planu zapewnia ochronę stanu i funkcjonowania środowiska w granicach opracowania.

Tabela 2. Synteza prognozowanego oddziaływania na środowisko

bezpośrednie stałe	- redukcja powierzchni biologicznie czynnej w związku z przeznaczeniem terenu pod zabudowę - likwidacja warstwy gleb wysokich klas - zmiany w klimacie akustycznym w związku ze zwiększoną liczbą użytkowników przestrzeni
bezpośrednie długoterminowe	- emisja zanieczyszczeń z nowych terenów zabudowy i terenów komunikacji
bezpośrednie krótkoterminowe	- uciążliwości w okresie prac inwestycyjnych - emisja zanieczyszczeń w wyniki awarii i zdarzeń losowych
pośrednie długoterminowe	- oddziaływanie terenów zainwestowania związanych z emisją zanieczyszczeń, odpadów, hałasu
pośrednie krótkoterminowe	- emisja zanieczyszczeń na etapie inwestycyjnym - generowanie hałasu przez sprzęt budowlany
skumulowane	- skumulowane oddziaływanie terenów zabudowy z terenu opracowania i terenów sąsiednich

6. Ocena rozwiązywania problemów środowiska przyjętych w planie oraz propozycje zmian i analizy skutków

6.1. Ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu

W projekcie planu zawarto szereg ustaleń, które w miarę możliwości rozwiązują zdiagnozowane istniejące i prognozowane problemy środowiska. Zostały one opisane we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania.

Szczegółowy wpływ poszczególnych inwestycji na środowisko zależeć będzie w decydującej mierze od zastosowanych rozwiązań technicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań technicznych dotyczących ustaleń zawartych w planie. Ustalenia zawarte w projekcie planu, biorąc pod uwagę prawnie określone możliwości określania zasad zagospodarowania terenów na tym etapie planistycznym, w dostatecznym stopniu rozwiązują zdiagnozowane problemy środowiska.

6.2. Możliwe rozwiązania alternatywne

Analizy różnych wariantów zagospodarowania terenu objętego projektem planu przeprowadzane były na etapie sporządzania projektu planu. W związku z tym wybór rozwiązań alternatywnych będzie następował na etapie projektowym. Na terenie objętym planem nie występują obszary Natura 2000. Nie zidentyfikowano również terenów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych. W planie wykorzystano prawidłowo

możliwości stosowania zapisów z zakresu ochrony środowiska dostępnych na tym etapie planistycznym. Przy sporządzaniu projektu planu kierowano się zasadą, iż prognoza oddziaływania na środowisko towarzyszy procesowi formułowania ustaleń w planie miejscowym, w wyniku czego ewentualne korekty zapisów z zakresu ochrony środowiska dokonywane były na bieżąco na etapie projektowym. Biorąc pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, nie było możliwe rozważanie rezygnacji z wprowadzania na tym obszarze zainwestowania. W związku z powyższym nie proponuje się rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

6.3. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

Ponieważ z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) wynika obowiązek wykonywania przez organ wykonawczy gminy oceny aktualności studium i planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się, aby analizę skutków realizacji postanowień planu wykonać w ramach tej oceny. Ocenę aktualności studium i planów sporządza się, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Z tą samą częstotliwością wykonywana byłaby analiza skutków realizacji postanowień planu.

7. Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy, sporządzanego na podstawie uchwały Nr VIII/59/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 maja 2015 r. oraz uchwały Nr XXI/196/20 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/59/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Cholewy. Zmiana polegała na podzieleniu obszaru sporządzanego planu na dwa etapy.

Projektem planu objęty jest obszar o łącznej powierzchnia ok. 256 ha (obszar etapu I i II) i stanowi go obszar wsi Cholewy w jego granicach ewidencyjnych. Zlokalizowany jest on w północno-zachodniej części gminy Błonie i graniczy od zachodu z gminą Teresin, zaś od północy z gminą Leszno. Dominującą część obszaru opracowania zajmują tereny otwarte. Głównie w formie gruntów ornych, ale także łąk, a miejscami większych i mniejszych kęp zadrzewień. W granicach opracowania znajdują się również niewielkie kompleksy leśne. Zabudowa koncentruje się wzdłuż dróg. Dominuje zabudowa zagrodowa, w granicach opracowania znajduje się również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Wokół obszaru objętego planem dominuje zainwestowanie o podobnym charakterze, tj. tereny rolne (użytkowane i nieużytki) z rozproszoną zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną.

Teren objęty projektem planu nie obejmuje obszarów szczególnie cennych pod względem przyrodniczym. Dominuje tu rolnicza przestrzeń produkcyjna w użytkowaniu ornym. Południową granicę opracowania stanowi rzeka Utrata, która wraz z pasem terenu o zmiennej szerokości objęta jest ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Cenny element środowiska stanowią również gleby o wysokiej przydatności dla rolnictwa.

Omawiany projekt planu przewiduje na dominującej części terenu rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o stosunkowo ekstensywnej formie. Będzie to prowadziło do typowych dla realizacji nowej zabudowy przekształceń komponentów środowiska. Ze względu na

charakter projektowanej zabudowy, a także lokalne uwarunkowania środowiskowe, nie będzie prowadziło to do intensywnych zmian w środowisku ani wiązało się z zagrożeniem postania ponadnormatywnego oddziaływania. W projekcie planu zachowuje się tereny zieleni wzdłuż rzeki Utraty, która stanowi podstawę ciągu przyrodniczego o znaczeniu regionalnym. Wyznacza się oraz wskazuje warunki zagospodarowania pozostałość parku podworskiego w południowej części obszaru opracowania. W planie zapewnia się ochronę najcenniejszych terenów przyrodniczych występujących w granicach opracowania. Projekt planu zapewnia ochronę stanu i funkcjonowania środowiska w granicach opracowania.

OŚWIADCZENIE AUTORA

PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 283, z późn. zm.) oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74 a ust. 2 pkt 2.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

/-/

mgr inż. Monika Popławska