



# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**GMINY SOCHACZEW**

WARSZAWA 2014



NAZWA OPRACOWANIA:

---

Prognoza oddziaływania na środowisko studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew

ZLECENIODAWCA:

---

Gmina Sochaczew

WYKONAWCA:

---

BUDPLAN Sp. z o.o.  
04-390 Warszawa, ul. gen. Ludwika Kickiego 26B/10  
Tel. 22 870 42 62, 22 870 42 74  
Fax. 22 870 42 62, e-mail: [budplan@vp.pl](mailto:budplan@vp.pl)  
BGKII O/W-wa 74113010200300000000035599  
NIP 527-11-07-422, REGON 011909443  
KRS 0000103293, K.Z. 50 000,00 PLN

**BUDPLAN** 

AUTOR OPRACOWANIA:

---

mgr inż. Magdalena Smoczyńska



## Spis treści

<b>1. WPROWADZENIE</b> .....	<b>7</b>
1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA .....	7
1.2. CEL SPORZĄDZENIA PROGNOZY .....	8
1.3. ZAKRES I STOPIEŃ SZCZEGÓŁOWOŚCI INFORMACJI WYMAGANYCH W PROGNOZIE.....	8
1.4. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.....	9
<b>2. ZAWARTOŚĆ, GŁÓWNE CELE PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI</b> .....	<b>9</b>
<b>3. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA</b> .....	<b>16</b>
<b>4. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO</b> .....	<b>17</b>
<b>5. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM</b> .....	<b>17</b>
<b>6. CHARAKTERYSTYKA I STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO OBSZARU OBJĘTEGO SPORZĄDZENIEM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> <b>20</b>	
6.1. POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE .....	20
6.2. GEOLOGIA I GEOMORFOLOGIA .....	20
6.3. SUROWCE MINERALNE .....	21
6.4. GLEBY.....	22
6.5. WODY POWIERZCHNIOWE .....	22
6.6. WODY PODZIEMNE.....	25
6.7. KLIMAT I POWIETRZE ATMOSFERYCZNE .....	26
6.8. KLIMAT AKUSTYCZNY .....	29
6.9. ROŚLINNOŚĆ .....	30
6.10. FORMY OCHRONY PRZYRODY .....	31
6.11. POWIĄZANIA PRZYRODNICZE .....	35
<b>7. TENDENCJE ZMIAN ŚRODOWISKA PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	<b>37</b>
<b>8. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU</b> .....	<b>37</b>
8.1. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA MOCY USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY .....	39
<b>9. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBY W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU</b> .....	<b>40</b>
<b>10. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA, W TYM ODDZIAŁYWANIE BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE, CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA CELE I PRZEDMIOTY OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU, A TAKŻE NA ŚRODOWISKO 41</b>	
10.1. ODDZIAŁYWANIE NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI .....	42
10.2. ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ.....	45
10.3. ODDZIAŁYWANIE NA POWIETRZE .....	48
10.4. ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT .....	50

10.5.	ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI .....	50
10.6.	ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY.....	55
10.7.	ODDZIAŁYWANIE NA ZWIERZĘTA.....	57
10.8.	ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ .....	58
10.9.	ODDZIAŁYWANIE NA OBSZARY NATURA 2000 I INNE OBSZARY CHRONIONE NA MOCY USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY.....	61
10.10.	ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ .....	65
10.11.	ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE .....	67
10.12.	ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI I DOBRA MATERIALNE .....	68
<b>11.</b>	<b>PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ .....</b>	<b>70</b>
<b>12.</b>	<b>RYZYKO WYSTĄPIENIA POWAŻNYCH AWARII .....</b>	<b>134</b>
<b>13.</b>	<b>ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....</b>	<b>135</b>
13.1.	ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU .....	138
<b>14.</b>	<b>ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE WAZ Z UZASADNIENIEM ICH WYBORU .....</b>	<b>138</b>
14.1.	METODY DOKONANIA OCENY PROWADZĄCEJ DO WYBORU ALBO WYJAŚNIENIA BRAKU ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH.....	138
<b>15.</b>	<b>TRUDNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEDOSTATKÓW TECHNIK LUB LUK WE WSPÓŁCZESNEJ WIEDZY .</b>	<b>139</b>
<b>16.</b>	<b>AKTY PRAWNE UWZGLĘDNIONE W OPRACOWANIU .....</b>	<b>141</b>

## 1. Wprowadzenie

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew, zwanego dalej Studium, sporządzonego zgodnie z Uchwałą Nr LI/197/2006 z dnia 26 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew.

Zgodnie z powyższą uchwałą Studium ma obejmować teren zawarty w granicach administracyjnych gminy Sochaczew. Dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew przyjęte zostało uchwałą Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew.

Dla wyżej wymienionego studium z 2004 r. przeprowadzane były punktowe zmiany studium, stąd zmiany te w niniejszej prognozie nie podlegały już ocenie (w sołectwach: Wójtówka – zamiana nr 1 i 4, Feliksów – zmiana nr 2, Chrzczany – zmiana nr 3, Żdźarów – zmiana nr 5, Czerwonka Parcele – zmiana nr 6).

### 1.1. Podstawa prawna opracowania

Obowiązek sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko wynika z art. 46 oraz art. 51 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. Niniejsza prognoza w myśl wyżej przywołanego art. 46 stanowi element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko organ opracowujący projekt dokumentu:

1. Uzgadnia z właściwymi organami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
2. Poddaje projekt wraz z prognozą opiniowaniu przez właściwe organy;
3. Zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. [Zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym];
4. Bierze pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie organów oraz rozpatruje uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Projekt dokumentu, nie może zostać przyjęty (o ile nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody), jeżeli ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynika, że może on znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.

## **1.2. Cel sporządzenia prognozy**

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

## **1.3. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie**

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko jest zgodny ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, przedstawionym w piśmie z dnia 29 kwietnia 2009 r., znak pisma: RDOŚ-14-WOOŚ-I-DC-7041-792/09 oraz stanowiskiem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie przedstawionym w piśmie z dnia 14 kwietnia 2009 r., znak pisma: ZNS.711-20/09.

W prognozie ocenia się stan i funkcjonowanie środowiska, odporność na degradację i zdolność do regeneracji wynikające z uwarunkowań określonych w projekcie opracowania ekofizjograficznego oraz tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego studium. Rozpatrywane są także skutki realizacji ustaleń projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenów jest rozpatrywane pod kątem zgodności z uwarunkowaniami określonymi w projekcie opracowania ekofizjograficznego, z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, skuteczności ochrony bioróżnorodności i właściwych proporcji pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania. Ocenia się również określone w projekcie studium warunki zagospodarowania przestrzennego, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych. Uwzględniane są ponadto zagrożenia dla środowiska i wpływ na zdrowie ludzi, skutki dla istniejących form ochrony przyrody i innych obszarów chronionych i zakres zmian w krajobrazie, oraz możliwość rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. W prognozie zawarte są, jeżeli zachodzi taka potrzeba, również propozycje innych rozwiązań niż w projekcie studium, sprzyjających ochronie środowiska.

Prognoza wykonana jest zgodnie z art. 51 ust.2 pkt. 1, 2 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko:

- zawiera informacje o zawartościach, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami
- zawiera informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy;
- zawiera propozycje dotyczące przewidywanych metod analiz skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania;
- zawiera informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko oraz streszczenie w języku niespecjalistycznym;
- określa, analizuje i ocenia istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu;
- określa, analizuje, ocenia stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym

znaczącym oddziaływaniem na środowisko;

- określa, analizuje i ocenia istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów chronionych;
- określa, analizuje i ocenia istniejące problemy ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby, w jakich te cele ochrony środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu;
- określa, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko;
- przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu;
- przedstawia rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru.

#### **1.4. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy**

Prognozę sporządzono na podstawie rozpoznania terenowego uwarunkowań ekofizjograficznych i walorów krajobrazowych, identyfikacji potencjalnych zagrożeń i uciążliwości. Przy sporządzaniu prognozy uwzględniono istniejące plany ochrony ustanowione dla obszarów chronionych, jak i ustalenia programów ochrony środowiska, planu gospodarki odpadami.

Analizowano dostępne opracowania planistyczne i dokumentacyjne na poziomie gminy, powiatu, województwa i kraju oraz oceny realizacji obowiązków prawnych i skuteczności rozwiązań chroniących środowisko przed nadmierną eksploatacją zasobów oraz wprowadzaniem zanieczyszczeń antropogenicznych do środowiska.

Ze względu, na fakt iż aktualnie gmina Sochaczew posiada obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oceny wpływu realizacji ustaleń niniejszego projektu Studium dokonano wyłącznie w zakresie obszarów, które podlegały zmianie. Na rysunku, stanowiącym załącznik do prognozy, obwódką wskazano nowe tereny inwestycyjne. Numeracja terenów, dokonana w podziale na sołectwa, jest zgodna z tabelą w tekście.

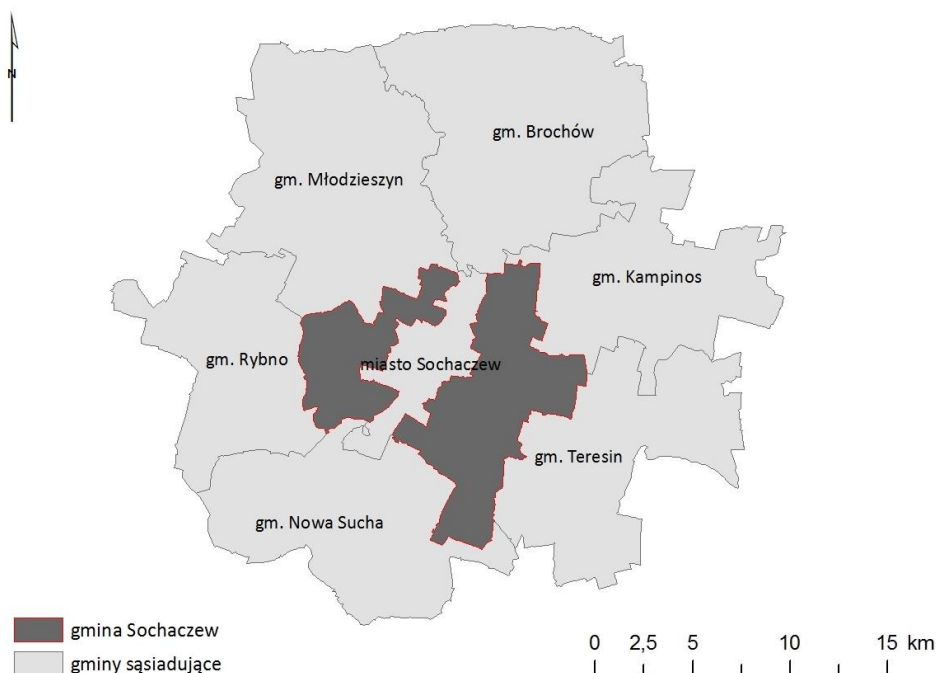
## **2. Zawartość, główne cele projektowanego dokumentu oraz jego powiązania z innymi dokumentami**

Przedmiotem opracowania jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew, obejmująca teren zawarty w granicach administracyjnych gminy.

Gmina wiejska Sochaczew położona jest w zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie sochaczewskim. Gmina zajmuje powierzchnię 9 138 ha i zamieszkuje ją 9 817

mieszkańców (wg danych statystycznych w banku danych regionalnych GUS z roku 2011). Sąsiaduje z następującymi gminami: Kampinos, Teresin, Nowa Sucha, Rybno, Młodzieszyn, Brochów. Obszar miasta Sochaczew dzieli terytorium gminy Sochaczew na dwie części: zachodnią o powierzchni ok. 3 tys. ha oraz wschodnią o powierzchni ok. 6 tys. ha.

Gmina odznacza się typowym rolniczym charakterem. W strukturze przestrzennej dominują użytki rolne, natomiast tkankę osadniczą rozproszone skupiska wiejskiej, jednorodzinnej zabudowy. Najważniejszą rzeką przecinającą terytorium gminy jest Bzura (lewy dopływ Wisły), odprowadzająca wody powierzchniowe. Udział gruntów leśnych jest niższy od średniego krajowego poziomu i wynosi zaledwie 5% ogólnej powierzchni gruntów.



**Rysunek 1. Lokalizacja gminy Sochaczew na tle gmin sąsiadujących (źródło: opracowanie własne)**

Zmian w Studium dokonano w zakresie aktualizacji części dotyczącej uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przystosowano zapisy kierunków zagospodarowania przestrzennego do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647). Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zastępująca ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 415 ze zm.), a także dokonane zmiany w innych przepisach regulujących politykę przestrzenną, powodują zasadność przystosowania zapisu Studium do aktualnych wymogów formalno-prawnych.

Rysunek Studium został uzupełniony o nowo wyznaczone tereny inwestycyjne wynikające z napływających wniosków osób prywatnych oraz zaobserwowanego zapotrzebowania w gminie Sochaczew na tereny o danej funkcji. Wskazano również obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi. Wyznaczone obszary odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych znajduje się w sołectwie Feliksów, Czyste, Władysławów, Andrzejów Duranowski, Orły Cesin, Nowe Mostki, Dachowa. Wyznaczone obszary odnawialnych

źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia wiatrowa znajduje się w sołectwie Jeżówka.

Ze względu na określoną w Studium dopuszczaną wysokość całkowitą instalacji wykorzystującej do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, będzie to przedsięwzięcia zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z ustawą z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko są to przedsięwzięcia, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane, jeśli obowiązek taki stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wpływ na środowisko realizacji tego typu instalacji będzie oceniany na dalszym etapie procedury administracyjnej (decyzja środowiskowa).



**Rysunek 2. Nowe tereny inwestycyjne lub tereny, dla których zmieniło się przeznaczenie w stosunku do poprzednich opracowań planistycznych (źródło: opracowanie własne na podstawie projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew)**

Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, jednak ww. ustawa z 2003 roku jednoznacznie stwierdza w art. 9 ust. 4 „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”, a w art. 20 ust. 1 „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...”

Cytowana ustawa podnosi, więc znacznie rangę Studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego w stosunku do zapisu ustawy z 1994 roku, według której wymagano jedynie spójności pomiędzy Studium, a planem miejscowym.

Studium jest zgodne z dokumentami nadrzędnymi, tj.:

- Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju 2030
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjętego uchwałą Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 r.

Główną misją określona w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego jest:

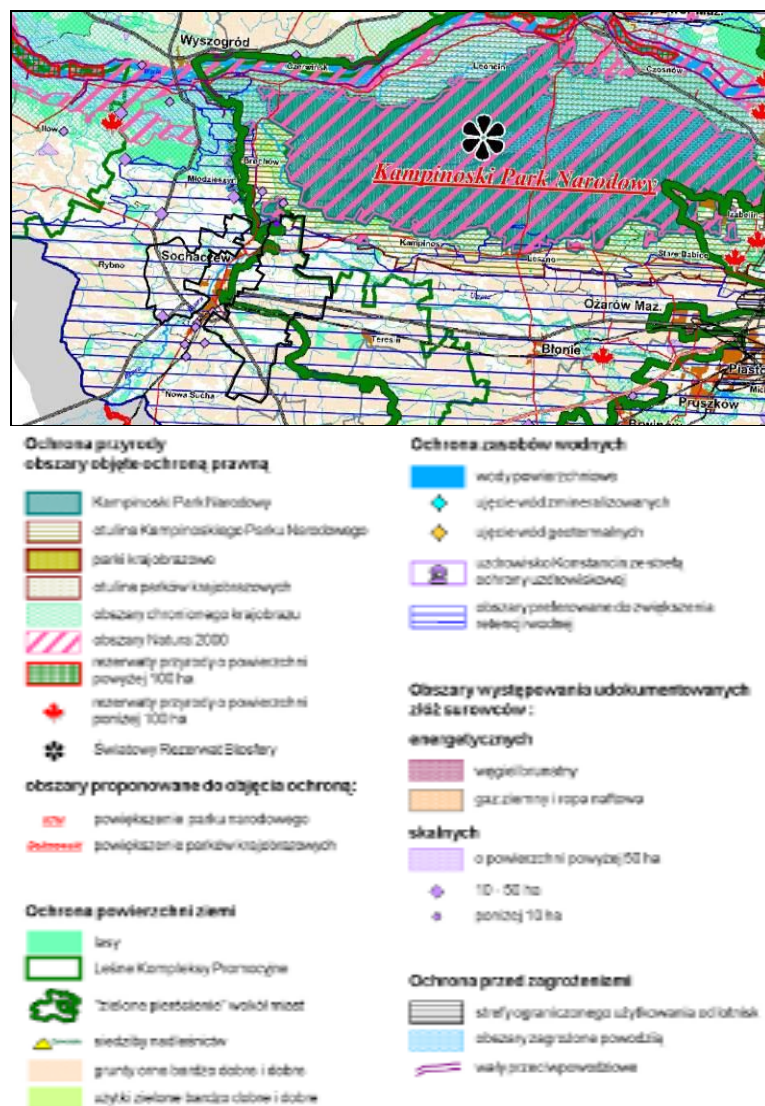
*„Stwarzanie warunków do osiągnięcia spójności terytorialnej oraz trwałego i zrównoważonego rozwoju województwa mazowieckiego, poprawy warunków życia jego mieszkańców, stałego zwiększania efektywności procesów gospodarczych i konkurencyjności regionu”*

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego określa główne kierunki rozwoju:

- budowa Wielkiej Obwodnicy Warszawy – w paśmie ośrodków miejskich Góra Kalwaria, Grójec, Sochaczew, Wyszogród, Wyszaków, Mińsk Mazowiecki oparta na ciągach krajowych nr 50 (GP) na południu i nr 62 (G) na północy, z przyszłościowym ujednoczeniem klasy dróg do GP,
- modernizacja linii magistralnej położonej w europejskim korytarzu transportowym E20 i realizacja zobowiązań wynikających z umów międzynarodowych AGC i AGTC, w celu integracji z systemem europejskim i uzyskiwanie wyższych prędkości (160km/h dla ruchu pasażerskiego i 120km/h dla ruchu towarowego).
- w zakresie środowiska przyrodniczego: zachowanie korzystnych warunków aerosanitarnych, racjonalizacja gospodarki wodnej, ochrona gleb, porządkowanie gospodarki odpadami;
- w zakresie turystyki: rozwój turystyki w wykorzystaniem istniejącej bazy, wartości kulturowych oraz walorów przyrodniczych;
- w zakresie infrastruktury technicznej: budowa linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Warszawa – Sochaczew – Konin, wspieranie budowy i rozbudowy systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę, wyposażenie w komunalne kanalizacje i oczyszczanie ścieków, sukcesywną sanitacji terenów o zabudowie rozproszonej.

Obecnie trwają prace nad aktualizacją planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska określona w projekcie aktualizacji PZPWM wskazują m.in. na utrzymanie potencjału przyrodniczego obszarów objętych ochroną prawną, w tym Kampinoskiego Parku Narodowego, zapewnienie ochrony krajobrazu, wprowadzenie systemu ochrony prawnej korytarzy ekologicznej, ochronę dolin rzecznych, obszarów mokradłowych i kompleksów leśnych, które stwarzają doskonałe warunki do migracyjne zwierząt, dążenie do utrzymania struktury ekologicznej miast powiązanej z terenami otwartymi w ich otoczeniu i ograniczenie presji urbanistycznej na tereny podmiejskie, tworzenie zielonego pierścienia wokół miast, w tym wokół Warszawy, poprzez ochronę i kształtowanie układów terenów

otwartych położonych poza zwarta zabudową i powiązanych funkcjonalnie z miastem (północno-wschodnia część gminy Sochaczew), zwiększenie powierzchni leśnej. Plan województwa ustala kształtowanie połączeń obwodnicowych województwa mazowieckiego, odciażających promienisty kształt podstawowego układu drogowego i zwiększający spójność i dostępność województwa, poprzez m.in. „Dużą Obwodnicę Warszawy”, opartą na ciągach dróg krajowych nr 50 i 62. Teren gminy Sochaczew wskazany jest również jako obszar wymagający zwiększenia retencji wodnej (wysoki priorytet), są to obszary na których występuje susza hydrologiczna. Wskazuje się również jako kierunek działań dla obszarów położonych na Dużej Obwodnicy Warszawy tworzenie i rozwój centrów logistycznych, centrów handlowo-usługowych oraz centrów wypoczynku i rekreacji. W zakresie transportu lotniczego na terenie województwa mazowieckiego, ustala się m.in. rozwój regionalnych lotnisk cywilnych w regionie, w tym lotniska w Sochaczewie, w miejscu byłego lotniska wojskowego. W zakresie transportu zbiorowego wskazuje się na utworzenie nowych połączeń szynowych m.in. poprzez budowę lekkiej kolei lokalnej w kierunku Starych Babc, Kampinosu, Żelazowej Woli i Sochaczewa wzdłuż nowego przebiegu drogi wojewódzkiej 580.



Rysunek 3 Położenie gminy Sochaczew na tle Projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Środowisko Przyrodnicze (źródło: Projekt Planu Zagospodarowania

## Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Środowisko Przyrodnicze. Skala 1 : 200 000)

Dodatkowo zarówno przy sporządzaniu Studium, jak i Prognozy, uwzględniono m.in. takie opracowania jak:

### Polityka ekologiczna Państwa w latach 2009 – 2012 z perspektywą do roku 2016

PEP w zakresie ochrony przyrody określa jako główne zadania między innymi jako dążenie do utworzenia krajowej sieci obszarów chronionych, ze szczególnym uwzględnieniem korytarzy ekologicznych, jako miejsc dopełniających obszarową ochronę przyrody. Ponadto wskazuje się na konieczność tworzenia spójnych kompleksów leśnych połączonych korytarzami ekologicznymi, niemniej jednak zalesienia nie mogą zagrażać utrzymaniu ekstensywnego użytkowania łąk i pastwisk.

Ze względu na niewielkie zasoby wodne jakie występują na terenie Polski, PEP formułuje racjonalne gospodarowanie wodami jako jednej z najważniejszych priorytetów narodowych. Ważne zadanie stanowi zwiększenie retencji wodnej oraz ochrona przed powodzią.

Głównym celem średniookresowym w zakresie ochrony powietrza jest dążenie do spełnienia przez RP zobowiązań wynikających z Traktatu Akcesyjnego oraz dyrektyw unijnych. Dla województwa mazowieckiego najważniejszym zadaniem jest opracowanie i wdrożenie programów naprawczych w strefach, w których notuje się przekroczenia standardów dla pyłu drobnego PM10 i PM2,5 zawartych w Dyrektywie CAFE.

### Program Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego na lata 2011 – 2014 z uwzględnieniem perspektywy do 2018 roku

Dla Mazowsza wyznaczono pięć zadań priorytetowych:

1. Poprawa jakości środowiska
2. Racjonalne wykorzystanie zasobów naturalnych
3. Ochrona przyrody
4. Poprawa bezpieczeństwa ekologicznego
5. Edukacja ekologiczna społeczeństwa

W Programie Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego określono następujące kierunki działań:

W zakresie ochrony przyrody:

- ochrona, rozwój i uporządkowanie systemu obszarów chronionych m.in. poprzez kontynuację tworzenia sieci obszarów chronionych uwzględniającej utworzenie nowych parków krajobrazowych, **obszarów chronionego krajobrazu**, rezerwatów i innych; odtwarzanie naturalnych terenów zalewowych;
- kształtowanie polityki zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględniającej walory przyrodnicze i krajobrazowe, m.in. poprzez egzekwowanie wymogów ochrony przyrody w dokumentach planistycznych, planowanie inwestycji z zachowaniem wartości przyrodniczych i krajobrazowych, określenie terytorialne obszarów niezbędnych dla zapewnienia ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych;
- udrażnianie, kształtowanie, odtwarzanie korytarzy ekologicznych (leśnych, rzecznych) umożliwiających przemieszczeni się zwierząt i funkcjonowanie populacji;
- ochrona i rozwój zieleni na terenach zurbanizowanych

W zakresie zwiększenia lesistości m.in.:

- zalesianie terenów z uwzględnieniem warunków przyrodniczo-krajobrazowych i potrzeb różnorodności biologicznej;
- przeznaczenie nowych terenów pod zalesienie i ograniczenie wylesień poprzez odpowiednie zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego;
- utrzymanie cennych, naturalnych siedlisk bagiennych i podmokłych.

W zakresie ochrony zasobów wodnych m.in.:

- zmniejszenie deficytu wód powierzchniowych i podziemnych,
- ograniczenie wodochłonności,
- wyznaczenie i wprowadzenie granic obszarów zagrożenia powodzią oraz ustaleń planów zarządzania ryzykiem powodziowym do planów zagospodarowania przestrzennego decyzji o warunkach zabudowy i innych dokumentów planistycznych,
- budowa i modernizacja infrastruktury pozwalającej na zwiększenie retencji wody w sposób techniczny i nietechniczny (poprawa struktury gleby, zwiększenie lesistości, ochrona i odtwarzanie terenów mokradłowych – teren gminy zagrożony jest występowaniem suszy hydrologicznej, wymagającym zwiększenia retencji wodnej;
- rozwój i modernizacja infrastruktury w zakresie ochrony środowiska, szczególnie w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków;

W zakresie ochrony gleb m.in.:

- ograniczenie zmian przeznaczania wartościowych powierzchni gruntów rolnych przez odpowiednie zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego
- zwiększenie skali odzyskiwanych terenów zdegradowanych i zdewastowanych

W zakresie ochrony powietrza:

- zmniejszenie przekroczeń dopuszczalnych poziomów stężeń mitorowanych substancji;
- ograniczenie emisji powierzchniowej m.in. poprzez: rozbudowę centralnych systemów zaopatrzenia w energię ciepłą, zmiana paliw o mniejszej zawartości popiołu lub zastosowanie energii elektrycznej oraz indywidualnych źródeł energii odnawialnej, termoizolację budynków;
- ograniczenie emisji liniowej m.in. poprzez: zintegrowane planowanie rozwoju systemu transportu na terenie miast, modernizacja infrastruktury drogowej w miastach, **kierowanie ruchu tranzytowego z ominięciem miast lub ich części centralnych, budowa obwodnic, dróg szybkiego ruchu,** organizacja systemu bezpiecznych parkingów na obrzeżach miast, budowa ścieżek rowerowych;
- ograniczenie emisji punktowej;
- **ograniczenie emisji substancji do powietrza poprzez odpowiednie zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego** poprzez:
  - uwzględnienie w dokumentach planistycznych sposobów zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiających ograniczenie emisji substancji do powietrza
  - wprowadzenie zapisów dotyczących lokalizacji zakładów przemysłowych, wprowadzających substancje do powietrza, na terenach oddalonych od zabudowy mieszkaniowej oraz terenów cennych kulturowo bądź przyrodniczo.
- poprawa efektywności energetycznej;
- **zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii** m.in. poprzez:
  - zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii do produkcji energii elektrycznej i ciepła,
  - budowę elektrowni wiatrowych,

- wykorzystanie energii odnawialnej poprzez montaż instalacji solarnych oraz ogniw fotowoltaicznych

W zakresie ochrony przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym m.in.:

- budowa obwodnic, modernizacja, przebudowa dróg wraz z budową zabezpieczeń akustycznych;
- tworzenie odpowiednich zapisów w dokumentach planistycznych oddzielających potencjalne źródła hałasu od terenów zamieszkałych;
- uwzględnienie w planach zagospodarowania przestrzennego zasad ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w zasięgu ewentualnego ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego

#### Program Ochrony Środowiska Gminy Sochaczew

W POŚ Gminy Sochaczew przyjęto następujące cele strategiczne:

1. Rozwój infrastruktury
2. Ochrona środowiska
3. Wsparcie przedsiębiorczości
4. Rozwój oświaty, kultury i sportu
5. Rozwój turystyki w gminie

#### Wieloletnia Strategia Zrównoważonego Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Gminy Sochaczew 2005 – 2013, aktualnie trwają prace na jej aktualizację

Jako nadrzędny cel strategiczny przyjęto wzrost jakości życia lokalnej społeczności poprzez zrównoważony rozwój, wspieranie przedsiębiorczości i poszanowanie wartości przyrodniczych. Z analiz stanu istniejącego oraz w wyniku zdefiniowania celów ogólnych wyklarowano pięć celów strategicznych, zawartych w 3 kategoriach: społecznej, gospodarczej i środowiskowej. Cele te brzmią:

1. Rozwój infrastruktury
- 2. Ochrona środowiska**
3. Wsparcie przedsiębiorczości
4. Rozwój oświaty, kultury i sportu
5. Rozwój turystyki w gminie

### **3. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania**

Analiza skutków zapisów projektu Studium zawartych w niniejszym opracowaniu będzie odbywała się na zasadzie monitoringu, będzie on prowadzony przez Radę Gminy Sochaczew. Wskazane jest dokonywanie oceny skutków realizacji ustaleń Studium w cyklach corocznych. Stan środowiska będzie również monitorowany w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki będą prezentowane w corocznych raportach publikowanych w formie ogólnodostępnych publikacji. Systematyczny monitoring podstawowych elementów środowiska tj. powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych pozwoli ocenić tendencje zmian środowiska oraz kierunki jego ochrony.

#### **4. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko**

Realizacja ustaleń Studium nie będzie skutkowała powstawaniem transgranicznych oddziaływań w rozumieniu art. 104 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Gmina nie jest położona na terenie przygranicznym, ani nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu transgranicznym.

#### **5. Streszczenie w języku niespecjalistycznym**

Przedmiotem oceny zawartej prognozie są ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew. Projekt Studium określa podstawowe warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska i gospodarowania zasobami przyrody. Uwzględnia obowiązek ochrony powierzchni ziemi, gleb, powietrza, wód podziemnych i powierzchniowych oraz potrzeby ochrony środowiska wynikające z polityki ekologicznej kraju, obowiązków określonych w ustawach szczegółowych regulujących problematykę ekologiczną oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa i programów ochrony środowiska na poziomie wojewódzkim, powiatowym i gminnym.

W niniejszej prognozie ocenia się skutki, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu pod funkcje określone w projekcie Studium, które mogą wpływać na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza, wytwarzanie odpadów, wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, emitowanie hałasu i pól elektromagnetycznych oraz powodować ryzyko wystąpienia awarii.

Analogicznie ocenia się skutki wpływu realizacji ustaleń projektu Studium na powierzchnię ziemi, glebę, kopaliny, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, zwierzęta i rośliny.

Prognoza odnosi się do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Sochaczew Nr LI/197/2006 z dnia 26 września 2006 r.. Zgodnie z powyższą uchwałą studium ma obejmować teren zawarty w granicach administracyjnych gminy Sochaczew. Dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew przyjęte zostało uchwałą Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew, które podlegało 6 punktowym zmianom.

Zmian w Studium dokonano w zakresie aktualizacji części dotyczącej uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przystosowano zapisy kierunków zagospodarowania przestrzennego do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647). Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zastępująca ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 415 ze zm.), a także dokonane zmiany w innych przepisach regulujących politykę przestrzenną, powodują zasadność przystosowania zapisu Studium do aktualnych wymogów formalno-prawnych.

Rysunek Studium został uzupełniony o nowo wyznaczone tereny inwestycyjne wynikające z napływających wniosków osób prywatnych oraz zaobserwowanego zapotrzebowania w gminie Sochaczew na tereny o danej funkcji. Wskazano również obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi. Wyznaczone obszary odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych znajduje się w sołectwie Feliksów, Czyste, Władysławów, Andrzejów Duranowski, Orły Cessin, Nowe Mostki, Dachowa. Wyznaczony obszary odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia wiatrowa znajduje się w sołectwie Jeżówka.

Ze względu na określoną w Studium dopuszczaną wysokość całkowitą instalacji wykorzystującej do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, będzie to przedsięwzięcia zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z ustawą z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko są to przedsięwzięcia, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane, jeśli obowiązek taki stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wpływ na środowisko realizacji tego typu instalacji będzie oceniany na dalszym etapie procedury administracyjnej (decyzja środowiskowa).

Skutkiem nadmiernego miejscowego poboru wód podziemnych, w tym na terenie Sochaczewa, jest występowanie lejów depresyjnych. Realizacja nowych terenów inwestycyjnych wiąże się z jeszcze większym poborem wód. W związku z aktualnym nierównomiernym rozwojem sieci kanalizacyjnej w stosunku do sieci wodociągowej, może nastąpić zwiększenie się poboru wód i związane z tym zwiększenie ilości wytwarzanych ścieków. Do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną, przewiduje się stosowanie rozwiązań indywidualnych (szamb), co może przyczynić się do niekontrolowanego zanieczyszczenia ziemi i wód w wyniku przesieków z nieszczelnych zbiorników. Prawie cała zachodnia część gminy stanowi strefę alimentacyjną (zasobową) ujęć komunalnych i powinna być chroniona przed zanieczyszczeniami. Natomiast większość obszaru wschodniej części gminy stanowią izolowane poziomy z wodami dobrej i trwałej jakości, ale o ograniczonych zasobach. Z tego względu w części zachodniej gminy wyznacza się stosunkowo niewielki obszar przeznaczony pod obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe, których funkcjonowanie wiąże się z potencjalnie największą uciążliwością dla środowiska. Tego typu obiekty Studium wyznacza przede wszystkim w części wschodniej gminy, w oparciu o drogi krajowe oraz lotnisko, gdzie występują izolowane poziomy wodonośne. Na tym etapie procedury administracyjnej brak podstaw merytorycznych do prognozowania znaczącego negatywnego oddziaływania na wody.

W ramach projektu Studium wskazuje się obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi. Energia wytwarzana przez elektrownie wiatrowe oraz ogniwa fotowoltaiczne jest również energią „czystą” (bez-emisyjną), a ich źródło niewyczerpalne. Zastosowanie farm wiatrowych czy fotowoltaicznych zmniejsza negatywne oddziaływanie sektora wytwarzania energii na środowisko. Realizacja niniejszych projektów jest zatem działaniem z zakresu ochrony klimatu, ochrony powietrza. W trakcie eksploatacji inwestycji zostanie wytworzona, bez emisji do atmosfery gazów cieplarnianych, energia elektryczna. Dzięki tak uzyskanej energii w skali

globalnej możliwe jest zredukowanie wytwarzanie energii ze źródeł konwencjonalnych. Stopień oddziaływania planowanej farmy wiatrowej na awifaunę i chiropterofaunę zostanie oceniony na późniejszym etapie procedury administracyjnej. Jest to obszar rolniczy położony poza obszarami specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

W wyniku realizacji ustaleń Studium zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne, w większości wyznaczone tereny budowlane zajmują tereny rolne, pozbawione szaty roślinnej. Zmniejszeniu ulegnie powierzchnia terenów biologicznie czynnych, w miejsce których pojawią się powierzchnie nieprzepuszczalne lub słaboprzepuszczalne.

Na terenie gminy Sochaczew nie występują obszary Natura 2000, stąd nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na obszary Natura 2000. Nie przewiduje się również negatywnego wpływu na cele ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego. W granicach otuliny Parku, obejmującej północno-wschodnią część gminy, nie wyznacza się nowych terenów inwestycyjnych.

W granicach terenów włączonych w sieć korytarzy ekologicznych łączących obszary Natura 2000 – dolina Bzury i południowo-wschodnia część gminy, zmiana Studium nieznacznie poszerza tereny zabudowy mieszkaniowej w sołectwach Dachowa, Lubiejew, Żdżarów oraz wyznacza nowy teren przeznaczony pod lokalizację ogniw fotowoltaicznych (PU) w sołectwie Dachowa. Są to obszary zlokalizowane wzdłuż dróg, stanowiące kontynuację istniejącej rozproszonej zabudowy. Omawiana część gminy w projekcie Studium została zachowana jako obszar o stosunkowo wysokim udziale terenów otwartych z udziałem rozproszonych kompleksów leśnych. Nie przewiduje się, iż realizacja ustaleń projektu Studium wpłynie na obecne funkcjonowanie korytarza ekologicznego, a tym samym na spójność obszarów Natura 2000.

Ustalenia projektu Studium są zgodne z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy Prawo wodne, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy Prawo geologiczne i górnicze, ustawy o ochronie przyrody i innych ustaw oraz przepisów wykonawczych do tych ustaw, zawierających przepisy dotyczące ochrony środowiska.

Projekt Studium określa podstawowe warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska i gospodarowania zasobami przyrody. Uwzględnia obowiązek ochrony powierzchni ziemi, gleb, powietrza, wód podziemnych i powierzchniowych oraz potrzeby ochrony środowiska wynikające z polityki ekologicznej kraju, obowiązków określonych w ustawach szczegółowych regulujących problematykę ekologiczną oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa i programów ochrony środowiska na poziomie wojewódzkim, powiatowym i gminnym.

## **6. Charakterystyka i stan środowiska przyrodniczego obszaru objętego sporządzeniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

### **6.1. Położenie geograficzne**

Gmina Sochaczew zgodnie z podziałem fizyczno – geograficznym Polski położona jest w prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Niziny Środkowopolskie, makroregionie Nizina Środkowomazowiecka, mezoregionie Równina Łowicko-Błońska, której zajmuje północny kraniec. Teren bezpośrednio graniczy z makroregionem Kotlina Warszawska, obejmującym rozszerzenie doliny Wisły, gdzie na wydmach i bagnach zachowała się Puszcza Kampinoska. Od strony zachodniej graniczy z makroregionem Równina Kutnowska.

### **6.2. Geologia i geomorfologia**

Nizina Środkowomazowiecka, w granicach której położona jest gmina Sochaczew, stanowi kotlinowate obniżenie charakteryzujące się zbiegiem dolin: Wisły, Narwi, Bugu, Pilicy oraz Bzury. Charakterystyczna dla makroregionu jest mało urozmaicona rzeźba terenu, w której dominują równiny denudacyjne i tarasy rzeczne, urozmaicone występowaniem wydm. Równina Łowicko-Błońska jest najniższą i najgłębiej wciętą pradoliną Wisły. Równina ta jest jednym z najbardziej płaskich terenów w Polsce, pochyla się w kierunku Bzury.

Równinny krajobraz gminy urozmaicają wydmy występujące m.in. w okolicach wsi Altanka, oraz doliny rzeczne, w tym Bzury oraz we wschodniej części gminy Pisi i Utraty. Tarasy zalewowe Bzury i mniejszych rzek zachowały się fragmentarycznie. Tarasy nadzalewowe Utraty i Bzury zostały silnie przekształcone przez procesy eoliczne i nadbudowane wydmami. Krawędzie tarasów mają niewielkie wysokości, sięgają najwyżej 5 m.

W obrębie równiny spotyka się ostańce erozyjne i zagłębienia bezodpływowe. Ponadto w części południowej, wzdłuż doliny Bzury występują pagórki morenowe zbudowane z piasków i żwirów, wyznaczające prawdopodobnie maksymalny zasięg zlodowacenia Wkry.

W budowie geologicznej gminy Sochaczew najważniejszą rolę odgrywają utwory plejstoceniowe, reprezentowane głównie przez piaski akumulacji lodowcowej, piaski i żwiry moren czołowych, miejscami gliny zwałowe. W zachodniej i północno-wschodniej części gminy w zwartych kompleksach występują ropy i mułki zastoiskowe oraz mady. Doliny rzeczne wypełniają mady i piaski rzeczne pochodzące z holocenu.

#### ***Zagrożenie osuwiskowe***

Zgodnie z polskim prawodawstwem istnieje obowiązek rozpoznania i wskazania obszarów zagrożonych osuwiskami – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z którą ochrona gruntów rolnych polega m.in. na zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych i leśnej oraz szkodom w produkcji rolniczej/leśnej, powstającej w skutek działalności nierolniczej/nieleśnej i ruchów masowych ziem (art. 3 ust.1 pkt. 2 oraz art. 3 ust.2 pkt. 2).

Obowiązek prowadzenia obserwacji i rejestru terenów zagrożonych masowymi ruchami ziemi zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (art. 110 a ust.1) posiada starosta.

Na terenie gminy Sochaczew nie występują wyznaczone obszary zagrożenia osuwiskowego.

### **Warunki podłoża budowlanego**

Przydatność podłoża budowlanego uzależniona jest od rodzaju gruntu w warstwie przypowierzchniowej, głębokości zalegania zwierciadła wody gruntowej oraz ukształtowania terenu. Wschodnia część gminy stanowiąca poziom łożyski charakteryzuje się korzystnymi warunkami budowlanymi. Występują tu grunty niespoiste średniozagęszczone i grunty spoiste, a zwierciadło wody, poza dolinami rzeczny, występuje na głębokości większej niż 2 m. Obszar zachodni gminy w miejscu występowania równin zastoiskowych charakteryzuje się mniej korzystnymi warunkami podłoża budowlanego, gdyż zwierciadło wody gruntowej stabilizuje się blisko powierzchni terenu, a grunt jest słabonośny. Najmniejszą przydatnością budowlaną charakteryzują się tereny podmokłe. Są to tereny dolin rzecznych na gruntach organicznych z bardzo płytkim poziomem występowania zwierciadła wód gruntowych. Są to grunty nienośne, nieprzydatne do bezpośredniego posadowienia budynków.

### **6.3. Surowce mineralne**

Na terenie gminy Sochaczew występują dwa kompleksy litologiczno-surowcowe: ilasty – ility warwowe czwartorzędu, stanowiące surowiec ceramiki budowlanej oraz okruchowy – zbudowany z piasków, stanowiących kruszywo naturalne dla budownictwa i drogownictwa.

Zgodnie z Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2012 r. na terenie gminy występują następujące udokumentowane złoża:

- Żuków – złoża kruszywa naturalnego o zasobach geologicznych bilansowych 23 tys. ton, aktualnie zaniechane;
- Kuznocin – złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej, aktualnie zaniechane;
- fragment złoża Plecewice I — złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej o zasobach geologicznych bilansowych 3 023 tys. ton i przemysłowych 2 822 tys. ton. Udokumentowane (w kategorii B+C<sub>1</sub>). Złoże zagospodarowane, eksploatowane okresowo. Konfliktowe ze względu na bliskie położenie obszaru chronionego krajobrazu oraz lasów ochronnych.

W rejestrze terenów górniczych znajduje się jedynie teren Plecewice I o powierzchni 605 801 m<sup>2</sup> (nr w rejestrze 9/1/87). Jest on zlokalizowany w gminie Sochaczew i gminie Brochów.

Na terenie gminy Sochaczew zgodnie z przeprowadzonymi badaniami istnieją możliwość budowy zakładów geotermalnych wykorzystujących wody ze zbiorników kredowych lub jurajskich. W latach 1990-1991 wykonano otwór geotermalny Skierniewice GT-1 do głębokości 3001 m. Moc utworu oszacowano na 3,4 – 6,5 MW.

#### **6.4. Gleby**

Gleby na terenie gminy Sochaczew wytworzone są na podłożu osadów czwartorzędowych, głównie plejstocenijskich. Dominują gleby bielcowe (A) oraz gleby brunatne wyługowane i kwaśne (Bw) wytworzone z glin zwałowych lekkich oraz piasków leżących na glinach. W dolinach rzecznych występują mady pochodzenia aluwialnego utworzone z piasków, glin, pyłów i ilów rzecznych. Ponadto miejscami pojawiają się czarne ziemie właściwe, czarne ziemie zdegradowane i szare ziemie oraz gleby murszowo-mineralne.

W strukturze terenów rolnych (według klas bonitacyjnych) na terenie gminy dominują słabe gleby klas IV – V, gleby najlepsze klasy I nie występują. Gleby klas II i III stanowią 26,4 % gruntów rolnych i występują:

- w południowej części gminy w miejscowościach: Jeżówka, Bielice, Duranów,
- we wschodniej części zajmują zwarty kompleks w miejscowościach: Wójtówka, Czyste, Kazimierzów, Kożuszki-Parcel i Chrzczany,
- w części zachodniej w miejscowościach: Kąty, Rozlazłów i Nowe Mostki.

Najlepsze gleby występują w części północnej i północno-wschodniej gminy, w części południowo-zachodniej gleby klas II-III występują na nieznacznych powierzchniach, dominują gleby klasy IV i niższych.

#### ***Stan gleb***

Gleba należy do nieodnawialnych zasobów środowiska i spełnia szereg funkcji, przede wszystkim stanowi siedlisko wzrostu i rozwoju roślin i zwierząt, a także transformacji składników mineralnych i organicznych. Różne czynniki pochodzenia naturalnego oraz antropogenicznego wpływają na spadek urodzajności gleb, powodując ich degradację. Skutkiem ich działania jest obniżenie jakości i ilości próchnicy w glebach, zmiana kwasowości i struktury gleb, a w konsekwencji spadek zasobności i żyzności gleby. Na terenie gminy udział gleb kwaśnych wynosi 40%. Z dużą kwasowością gleb wiąże się ich duża i bardzo duża odporność na degradację. Małą odpornością odznaczają się jedynie gleby w dolinach rzek. Nie występują problemy związane z erozją gruntów.

Na przeszkodzie rozwojowi rolnictwa może stanąć jednak zanieczyszczenie gleby. Rozwój cywilizacyjny, a zwłaszcza rozwój komunikacji i przemysłu naraża środowisko glebowe na skażenie. Zwiększone zanieczyszczenie gleb występuje wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w związku z występującym ruchem kołowym oraz z zimowym odśnieżaniem dróg, w wyniku którego następuje zasolenie terenów przyległych. Efektem zbyt dużego stężenia soli w wodzie zawartej w glebie jest utrudniona zdolność do pobierania wody przez rośliny. Największy wpływ wywierają drogi krajowe – nr 92 oraz nr 50, stanowiące ważną drogę tranzytową. Ponadto wzmożony ruch kołowy występuje na drodze wojewódzkiej nr 580 relacji Sochaczew – Żelazowa Wola – Warszawa.

#### **6.5. Wody powierzchniowe**

Główną rzeką przepływającą przez teren gminy Sochaczew jest Bzura, będąca lewym dopływem Wisły. Stanowi ona regionalną bazę drenażu – od jej stanów uzależniony jest poziom wód

powierzchniowych i podziemnych. Charakterystyczna dla Bzury szeroka dolina w okolicach Sochaczewa znacznie zwęża się, jest tu dość głęboka i ma stromo zarysowany prawy brzeg. Rzeka posiada kręty bieg, ma liczne meandry i starorzecza. Największymi dopływami Bzury, znajdującymi się na terenie gminy są rzeki: Utrata i Pisia-Gągolina. Ponadto do Bzury spływa szereg mniejszych strumieni powiązanych gęstą siecią rowów melioracyjnych.

Pisia-Gągolina jest prawobrzeżnym dopływem Bzury. Ma ona charakter meandrowy, lokalnie została uregulowana podczas prac melioracyjnych.

Utrata jest również prawobrzeżnym dopływem Bzury. Źródła rzeki znajdują się w okolicach miejscowości Żelechów. Przepływa ona przez większe miejscowości, takie jak Pruszków i Józefów, a następnie uchodzi do Bzury w Sochaczewie. Rzeka na odcinku od Żelazowej Woli do ujścia płynie korytem głęboko wciętym w teren (10-15m), powyżej jej dolina jest szeroka z licznymi towarzyszącymi jej podmokłymi łąkami.

Poza wymienionymi ciekami na terenie gminy występują małe zbiorniki wodne oraz podmokłości w obrębie dolin Bzury, Pisi i Utraty.

#### **Stan wód**

Na teren województwa mazowieckiego Bzura wprowadza wody zanieczyszczone z województwa łódzkiego. Później znaczący dla stanu jej wód jest dopływ nieoczyszczonych ścieków z miasta Sochaczewa (co jednak stopniowo ulega zmianie, dzięki wybudowanej przez miasto oczyszczalni). Największy negatywny wpływ wywierają wody rzeki Utraty, po przyjęciu tych wód stężenia zanieczyszczeń wód Bzury gwałtownie rosną. Odnotowano wzrost stężeń azotu azotynowego, fosforanów i fosforu ogólnego. Należy zauważyć, że stan czystości wód Bzury w ostatnich latach uległ dużej poprawie, ze względu na uporządkowanie gospodarki ściekowej w województwie łódzkim.

Wody Utraty są złej jakości. Spowodowanej jest to faktem, iż zlewnia jest silnie uprzemysłowiona i nie ma uregulowanej gospodarki wodno – ściekowej. Ponadto wody rzeki Utraty zbierają zanieczyszczenia aglomeracji warszawskiej.

Źródłem zanieczyszczeń wód powierzchniowych na terenie gminy są w głównej mierze ścieki komunalne pochodzące z zabudowy mieszkaniowej, przemysłowe, ścieki deszczowe spływające z dróg, placów i stacji paliw oraz spływy powierzchniowe pochodzące z gruntów rolnych (szczególnie w okresach nawożenia).

Stan wód poszczególnych rzek przepływających przez teren gminy kształtuje się następująco:

**Tabela 1. Klasyfikacja stanu jednolitych części wód w 2012 r. (źródło: WIOŚ Warszawa)**

Rzeka	odcinek (jcw)	punkt pomiarowy	klasa elementów biologicznych	klasa elementów hydromorfologicznych	klasa elementów fizyko-chemicznych	stan/potencjał ekologiczny	stan chemiczny
Bzura	Bzura od Rawki do ujścia	Bzura – Wyszogród (przy mieście)	III	I	PSD	UMIARKOWANY	PSD_sr
Utrata	Utrata od Rokitnicy do ujścia	Utrata – Kistki (uj. Do Bzury)	III	I	PSD	UMIARKOWANY	-
Pisa-Gągolina	Pisa Gągolina od źródeł do Okrzeszy z Okrzeszą	Pisa – Radziejowice (most)	IV	I	PSD	SŁABY	-

Objaśnienia:

**KLASA ELEMENTÓW BIOLOGICZNYCH:**

- I – stan bdb/potencjał maksymalny
- II – stan db/potencjał db
- III – stan/potencjał umiarkowany
- IV – stan/potencjał słaby
- V – stan/potencjał zły

**KLASA ELEMENTÓW HYDROMORFOLOGICZNYCH:**

- I – stan bdb/potencjał maks.

**KLASA ELEMENTÓW FIZYKOCHEMICZNYCH:**

- I – stan bdb/potencjał maksymalny
- II – stan db/potencjał db
- PSD – poniżej stanu/potencjału dobrego

**STAN / POTENCJAŁ EKOLOGICZNY:**

- BARDZO DOBRY – stan bdb/potencjał maksymalny
- DOBRY – stan db/potencjał db
- UMIARKOWANY – stan/potencjał umiarkowany
- SŁABY – stan/potencjał słaby
- ZŁY- stan/potencjał zły

**STAN CHEMICZNY:**

- DOBRY – stan dobry
- PSD\_sr – stan poniżej dobrego, przekroczone stężenia średnioroczne
- PSD\_max – stan poniżej dobrego, przekroczone stężenia maksymalne
- PSD – stan poniżej dobrego, przekroczone stężenia średnioroczne i maksymalne

**Zagrożenie powodziowe**

Przez teren gminy Sochaczew przepływają trzy rzeki: Bzura, Utrata i Pisia-Gągolina. Dolina Bzury w obrębie miasta Sochaczewa i gminy Sochaczew nie jest obudowana wałami.

Dla przedmiotowych rzek wykonano Studium ochrony przeciwpowodziowej, gdzie ustalono zasięg terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz sporządzono mapy zagrożenia powodziowego. Niezwykle istotna jest zatem odpowiednia polityka przestrzenna. Z oczywistych względów doliny rzeczne powinny zostać wyłączone z zainwestowania. Sposób zagospodarowania tych terenów, a w szczególności możliwości lokalizacji zabudowy, sadzenia drzew i krzewów oraz zmian ukształtowania terenu, w znacznym stopniu ogranicza ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Profilaktyka przeciwpowodziowa to odpowiednie kształtowanie zabudowy obszarów zalewowych poprzez uzgadnianie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, mające na celu przeciwdziałanie nadmiernej zabudowie dolin rzecznych, zmianie ukształtowania terenów zalewowych mającego negatywny wpływ na przepływ wód wezbraniowych.

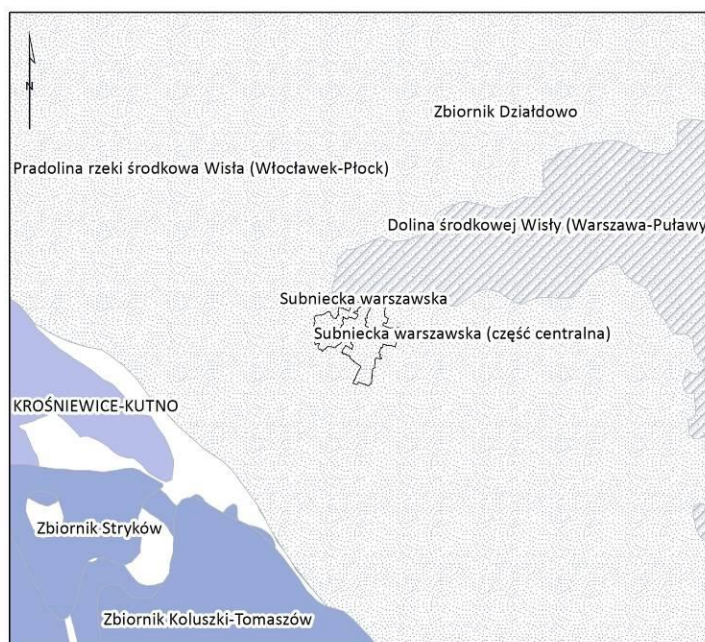
## **6.6. Wody podziemne**

Teren gminy znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: zbiornik znajduje się w utworach trzeciorzędu Nr 215A – Subniecka Warszawska (część centralna), o bardzo dużej waloryzacji wód podziemnych. Cechy hydrogeologiczne systemu trzeciorzędowego są następujące:

- wodnoprzewodność – 00-500m<sup>3</sup>/d,
- głębokość występowania warstwy wodonośnej - >150m,
- wydajność potencjalnej studni – do 120 m<sup>3</sup>/h,
- jakość wody wysoka.

Główny użytkowy poziom wodonośny w gminie Sochaczew znajduje się w utworach czwartorzędowych. Cechy hydrogeologiczne systemu czwartorzędowego są następujące:

- wodnoprzewodność - <100m<sup>3</sup>/d,
- głębokość występowania warstwy wodonośnej – ok. 15 m,
- wydajność potencjalnej studni – do 30 m<sup>3</sup>/h,
- jakość wody średnia.



**Rysunek 4. Położenie gminy Sochaczew na tle GZWP (źródło: opracowanie własne na podstawie danych CBDGiK PiG)**

### **Stan wód**

Cały teren gminy Sochaczew mieści się w obszarze postępującego deficytu wód podziemnych. Poza tym ocenia się, że około 30% powierzchni gminy posiada bardzo wysoki stopień podatności na zanieczyszczenia z powierzchni terenu pierwszego użytkowego poziomu wód podziemnych. Według Atlasu Map Obszaru (GZWP) w Polsce, w części południowo-wschodniej gminy występuje obszar najwyższej i wysokiej ochrony wód podziemnych (ONO i OWO). Obecnie żaden z głównych zbiorników wód podziemnych nie ma strefy ochronnej ustanowionej aktem prawnym. Program wieloletnich prac nad wyznaczaniem i ustanawianiem obszarów ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych zakłada wykonanie dokumentacji hydrogeologicznych dla wszystkich GZWP do końca 2015 r., ustalenia zawarte w dokumentacjach hydrogeologicznych poszczególnych zbiorników służyć mają między innymi formalnemu ustanawianiu ich obszarów ochronnych

Został też wyznaczony obszar wód podziemnych chroniony ze względu na potrzeby komunalne miasta Sochaczewa. Znajduje się on głównie w gminie Młodzieszyn, przechodząc nieco poza granice gminy Sochaczew, w jej północnej części, sołectwie Żuków.

### **6.7. Klimat i powietrze atmosferyczne**

Klimat występujący na terenie gminy Sochaczew należy do obejmującej znaczną część kraju dzielnicy klimatycznej, nazwanej przez Romera dzielnicą klimatu Wielkich Dolin. Typ klimatyczny Wielkich Dolin występuje na terenach nizinnych, między innymi Mazowsza i Wielkopolski. Charakteryzuje się niewielkimi, najniższymi w Polsce, opadami (450-500 mm). Jest to klimat łagodny, przyjazny dla rolnictwa pod względem długości okresu wegetacyjnego jednak w związku z małymi opadami zdarzają się często niedobory wody. W ramach tego typu klimatu występuje niewielkie, terytorialne zróżnicowanie temperatur – część zachodnia Krainy Wielkich Dolin jest

znacznie cieplejsza od części wschodniej. Według rolniczo-klimatycznej rejonizacji Polski obszar gminy leży w zasięgu dzielnicy środkowej.

Najważniejsze elementy klimatyczne w rejonie gminy Sochaczew to (Atlas klimatu Polski pod redakcją Haliny Lorenc, Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej. Warszawa 2005):

- Średnie roczne ciśnienie atmosferyczne na poziomie morza: 1015 – 1016 hPa.
- Średnie prędkości wiatru (10-cio minutowe na wysokości 10 m n.p.g.): > 5 m/s. Na terenie gminy przeważają wiatry z kierunku zachodniego.
- Temperatura średnia roczna: > 8°C.
- Najzimniejszy miesiąc: styczeń (temperatura średnia -2 – -2,5°C).
- Najcieplejszy miesiąc: lipiec (temperatura średnia > 18°C).
- Liczba dni przymrozkowych: 100 – 110.
- Liczba dni gorących: 30 – 40.
- Długość okresu wegetacyjnego: > 210 dni.
- Średnia roczna wilgotność względna powietrza: 78 – 80%.
- Zachmurzenie średnie roczne w skali 0 – 8 pokrycia nieba chmurami (0 – pogodnie, 8 – pochmurno): 4,8 – 5,0.
- Średnie roczne opady atmosferyczne: < 550 mm.
- Liczba dni w sezonie z pokrywą śnieżną: 50 – 60.
- Średnie roczne parowanie terenowe: 500 – 520 mm.

Jak wynika z powyższych danych na omawianym terenie występuje ujemny klimatyczny bilans wodny. Spowodowane jest to faktem, iż parowanie terenowe jest niewiele mniejsze bądź równe sumie rocznej opadów atmosferycznych. Wynikiem tego może być deficyt wody w glebie.

### ***Jakość powietrza***

Roczną Ocenę Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim prowadzi WIOŚ w Warszawie według kryteriów dotyczących ochrony zdrowia dla: benzenu, dwutlenku azotu, dwutlenku siarki, tlenku węgla, ozonu, pyłu zawieszonego PM10, arsenu w pyle (As), kadmu w pyle (Cd), niklu w pyle (Ni), ołowiu w pyle (Pb), benzo/a/pirenu w pyle (B(a)P) oraz kryteriów określonych w celu ochrony roślin dla: dwutlenku siarki, tlenku azotu, ozonu. W wyniku klasyfikacji, w zależności od analizy stężenia w danej strefie wyróżnia się następujące klasy stref:

- **klasa C** – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny powiększony o margines tolerancji;
- **klasa B** – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji;
- **klasa A** – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Poziom dopuszczalny – jest standardem jakości powietrza, określa poziom substancji, który ma być osiągnięty w określonym terminie i który po tym terminie nie powinien by przekraczany.

Poziom docelowy – ma by osiągnięty w określonym czasie za pomocą ekonomicznie uzasadnionych działań technicznych i technologicznych. Poziom ten określa się w celu zapobiegania lub ograniczenia szkodliwego wpływu

Zgodnie z klasyfikacją stref dla zanieczyszczeń mających określone poziomy dopuszczalne dla ochrony zdrowia, strefa mazowiecka ze względu na zawartość poszczególnych związków w powietrzu została zakwalifikowana do klasy A. Jedynie ze względu na stężenie pyłu PM<sub>2,5</sub> oraz benzo(a)piranu w pyłe PM<sub>10</sub> została zakwalifikowana do klasy C. Ich wysokie stężenie w powietrzu wiąże się z dominacją w terenie emisji niskiej z indywidualnego ogrzewania budynków. W sezonie grzewczym wielkość stężeń rośnie, natomiast w okresie letnim jest niska.

Sumy emisji zanieczyszczeń dla powiatu sochaczewskiego w 2011 r. kształtują się następująco:

**Tabela 2. Suma emisji zanieczyszczeń przemysłowych dla powiatu sochaczewskiego w 2011 r. (źródło: Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2011 roku. WIOŚ, Warszawa 2012)**

powiat	SO <sub>2</sub> [mg]	NO <sub>x</sub> [mg]	CO [mg]	PM <sub>10</sub> [mg]	PM <sub>2,5</sub> [mg]	B(a)P [kg]	As [kg]	Cd [kg]	Ni [kg]	Pb [kg]
sochaczewski	28	14	97	18	9	0,002	0,318	0,141	0,480	0,619

**Tabela 3. Suma emisji zanieczyszczeń związanych z indywidualnym ogrzewaniem domów dla powiatu sochaczewskiego w 2011 r. (źródło: Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2011 roku. WIOŚ, Warszawa 2012)**

powiat	SO <sub>2</sub> [mg]	NO <sub>2</sub> [mg]	CO [mg]	PM <sub>10</sub> [mg]	PM <sub>2,5</sub> [mg]	B(a)P [kg]	As [kg]	Cd [kg]	Ni [kg]	Pb [kg]	C6H6 [kg]
sochaczewski	657	350	5480	1515	830	159,327	109,166	165,963	523,016	1039,418	32,831

**Tabela 4. Suma emisji zanieczyszczeń związanych z komunikacją samochodową dla powiatu sochaczewskiego w 2011 r. (źródło: Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2011 roku. WIOŚ, Warszawa 2012)**

powiat	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	CO	PM <sub>10</sub>	PM <sub>10S</sub>	PM <sub>10T</sub>	PM <sub>10U</sub>	PM <sub>2,5</sub>	PM <sub>2,5S</sub>	PM <sub>2,5T</sub>	PM <sub>2,5U</sub>	B(a)P	Ni	Cd	Pb	C6H6
	[mg]											[kg]				
sochaczewski	100	1271	2425	574	88	32	454	137	74	10	53	6,7	29,7	3	123,1	13,6

Objaśnienia:

PM<sub>10S</sub>, PM<sub>2,5S</sub> – emisja z „rury”

PM<sub>10T</sub>, PM<sub>2,5T</sub> – emisja ze ścierania opon i klocków hamulcowych

PM<sub>10U</sub>, PM<sub>2,5U</sub> – „pylenie wtórne” z nawierzchni dróg

Również ze względu na ochronę roślin nie zostały przekroczone poziomy dopuszczalne, docelowe i celów długoterminowych i zakwalifikowano strefę do klasy A.

Zadowalający stan powietrza na terenie gminy wiąże się z małą ilością zakładów, największy zakład w gminie Masterfoods Polska ma system ochrony zanieczyszczeń.

Na stan powietrza w gminie mają wpływ przede wszystkim:

danej substancji na zdrowie ludzi lub środowisko jako całości

Poziom celu długoterminowego – jest to poziom substancji, którego bezpośredni szkodliwy wpływ na zdrowie ludzi lub środowisko jako całość jest prawdopodobny. Poziom ten ma być osiągnięty w długim okresie czasu, z wyjątkiem sytuacji, gdy nie może być osiągnięty za pomocą ekonomicznie uzasadnionych działaniach technicznych i technologicznych.

- kotłownie opalane zanieczyszczonym węglem w gospodarstwach domowych;
- kotłownie zakładów przetwórczo – usługowych;
- pojazdy samochodowe z niesprawnymi układami spalinowymi, ciągniki rolnicze.

Wpływ na jakość powietrza w gminie mają poruszające się samochody po drogach krajowych i wojewódzkich, w tym ruch tranzytowy.

Ponadto na stan czystości powietrza uzależniony jest od sytuacji meteorologicznej. W zależności od kierunków wiatrów zaznacza się w tym aspekcie wpływ aglomeracji warszawskiej, łódzkiej i petrochemii płockiej. Ponadto zanieczyszczenia na teren gminy napływają z emisji zanieczyszczeń na terenie miasta Sochaczew.

### 6.8. Klimat akustyczny

W 2010 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad przeprowadziła całoroczny cykl pomiarowy obejmujący 9 dni pomiarowych na drogach krajowych. Pomiar natężenia ruchu odbywał się w godzinach dziennych 6 – 22 oraz w godzinach nocnych 6 – 22. W trakcie trwania pomiarów rejestrowano wszystkie pojazdy silnikowe oraz rowery. Największe natężenie ruchu samochodowego na terenie gminy zanotowano na odcinku Sochaczew /obwodnica 1/ (20158 poj./dobę).

**Tabela 5. Natężenie ruchu na drogach krajowych nr 2 (obecnie droga krajowa nr 92) i nr 50 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze strony internetowej <http://www.gddkia.gov.pl/987/gpr-2010>)**

Numer punktu pomiar.	Numer drogi	Opis odcinka				Pojazdy silnikowe ogółem	Rodzajowa struktura ruchu pojazdów silnikowych							
		Pikietaż		Długość (km)	Nazwa		Motocykle	Sam. osob. mikrobusy	Lekkie sam. Ciężarowe (dostawcze)	Sam. Ciężarowe		Autobusy	Ciągniki rolnicze	rowery
		Pocz.	Końc.							Bez przycz.	Z przycz.			
10901	2	400,4	420,6	20,2	ŁOWICZ – SOCHACZEW	18025	36	8568	1961	1202	6173	83	2	14
10930	2a	0,0	3,8	3,8	SOCHACZEW/O BWODNICA1/	20158	54	9882	2155	1622	6349	91	5	33
10931	2a	3,8	5,9	2,1	SOCHACZEW/O BWODNICA 2/	14448	35	8891	1697	945	2795	77	8	4
10903	2	425,4	450,1	24,6	SOCHACZEW – BŁONIE	17634	46	11428	1997	1068	2960	125	10	13
10924	50	78,7	82,3	3,6	RUSZKI – SOCHACZEW	15312	37	7439	1153	817	5768	90	8	28
10925	50	82,3	85	2,7	SOCHACZEW /OBWODNICA/	11763	23	4380	831	784	5715	28	2	4
10912	50	88,1	105,7	17,6	SOCHACZEW – WISKITKI	10621	33	4792	921	701	4113	57	4	40

Z przeprowadzonych badań wynika, iż największy wzrost ruchu w porównaniu z rokiem 2005 wystąpił dla samochodów ciężarowych z przyczepą. Największy przyrost zanotowano na punkcie Sochaczew /obwodnica/ z 2479 poj./dobę do 5715 poj./dobę. W większości porównywanych punktów ruch wzrósł i to w znaczny sposób co ma wpływ na warunki ruchu na drogach oraz stan nawierzchni drogi.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w 2010 r. przeprowadziła również całoroczny cykl pomiarowy obejmujący 5 dni pomiarowych na drogach wojewódzkich. Pomiar dzienny wynosił 8 lub 16 godzin natomiast pomiar nocny 8 godzin. Rejestrowane były pojazdy silnikowe oraz rowery. Na drodze nr 580 najwięcej zanotowano samochodów osobowych (6062 poj/dobę), następnie lekkich samochodów ciężarowych (dostawczych) – 890 poj/dobę. Poniższa tabela przedstawia natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej nr 580.

**Tabela 6. Natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej nr 580 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze strony internetowej <http://www.gddkia.gov.pl/987/gpr-2010>)**

Numer punktu pomiar.	Numer drogi	Opis odcinka				Pojazdy silnikowe ogółem	Rodzajowa struktura ruchu pojazdów silnikowych						
		Pikietaż		Długość (km)	Nazwa		Motocykle	Sam.osob. mikrobusy	Lekkie sam. Ciężarowe (dostawcze)	Sam. Ciężarowe		Autobusy	Ciągniki rolnicze
		Pocz.	Końc.							Bez przycz.	Z przycz.		
14065	580	27,4	49,8	22,4	LESZNO – ŻELAZOWA WOLA – SOCHACZEW	7483	75	6062	890	239	142	60	15

## 6.9. Roślinność

Według geobotanicznego podziału Polski (W. Szafera, B. Pawłowskiego) gmina Sochaczew znajduje się w: Dziale Bałtyckim, Pasie Wielkich Dolin i Okręgu Warszawskim w Krainie Mazowieckiej.

Potencjalną roślinność naturalną (wg W. Matuszkiewicza) stanowią: na wyniesionych terenach subkontynentalne grądy w odmianie mazowieckiej – postać uboga i bogata, kontynentalne bory mieszane i sosnowe w odmianie sarmackiej, miejscami także świetliste dąbrowy. W dolinach rzek i cieków: łągi jesionowo-olszowe i łągi jesionowo-wiązowe, a także w dolinach dużych rzek, takich jak Wisła – nadrzeczne łągi wierzbowo-topolowe. Miejscami, obniżenia terenu stanowią potencjalne miejsce występowania olsów w odmianie środkowoeuropejskiej.

Gmina charakteryzuje się rolniczym krajobrazem, stąd dominacja zbiorowisk roślinnych związanych z danymi siedliskami przekształconymi w wyniku działalności człowieka i mała lesistość terenu. Wyżej wymienione potencjalne zbiorowiska roślinne spotkać można na niewielkich powierzchniach w dolinach rzecznych (np. w dolinie rzeki Utraty – łąg z udziałem wiązów). Lasy na terenie gminy stanowią nieznaczny obszar i charakteryzują się znacznym stopniem rozczłonkowania. Jedynie większe kompleksy, stanowiące własność Skarbu Państwa,

występują w trzech kompleksach:

- w rejonie miejscowości Gawłów (Lasy Gawłowskie) – gatunkiem lasotwórczym jest sosna pospolita, porastająca i stabilizująca piaski na wydmach;
- w rejonie miejscowości Czerwonka – Parcel (Las Czerwonkowski),
- w rejonie miejscowości Wójtkówka-Zosin.

Lasy te należą do Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi, Nadleśnictwa Radziwiłłów, obręb Sochaczew. Poza większymi państwowymi kompleksami leśnymi występują małe, rozczłonkowane kompleksy lasów prywatnych. Gatunkiem lasotwórczym jest głównie sosna pospolita, brzoza brodawkowata oraz olcha czarna, występujące w zależności od warunków wodno-gruntowych.

Według danych Nadleśnictwa Radziwiłłów ogólna powierzchnia lasów wynosi 491,48 ha (stan na styczeń 2007) co stanowi 5% powierzchni gminy. Lasy Skarbu Państwa zajmują 293,48 ha, a lasy innej własności 198 ha.

Na terenie gminy Sochaczew występują, charakterystyczne dla krajobrazu mazowieckiego, wierzby głowiaste. Ze względu na swoją wartość krajobrazową wskazane jest ich zachowywanie i systematyczne ogławianie. W przypadku wierzby ogławianie, w przeciwieństwie do innych gatunków drzew, jest zabiegiem wskazanym. Wynikiem przycinania pędów na stałej wysokości jest powstanie charakterystycznego zgrubienia wraz z licznymi dziuplami i szczelinami stanowiącymi schronienie dla wielu ptaków m.in. dla: pliszek, wróbli, szpaków, sikor, dudka.

Większe skupiska roślinności drzewiastej występują ponadto w parkach podworskich. W parku w Żelazowej Woli założonym przez Franciszka Krzywdę-Polkowskiego w latach 1931-37, którego powierzchnia wynosi 7 hektarów, występuje około 3040 gatunków i odmian roślin.

Oprócz parku w Żelazowej Woli na terenie gminy występuje 7 parków podworskich w: Bielicach, Jeżówce, Kątach, Kożuszkach Parcele, Kuznociu, Żukowie i Żdźzarowie.

#### **6.10. Formy ochrony przyrody**

Na terenie gminy Sochaczew nie występują obszarowe formy ochrony przyrody tj.: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, Obszar Natura 2000, zespół przyrodniczo-krajobrazowy czy użytek ekologiczny. Jedynie niewielki fragment gminy wchodzi w granice otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.

Kampinoski Park Narodowy położony jest na północ od granic gminy, został utworzony Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 1959 r. dla ochrony dziedzictwa historyczno-kulturowego Puszczy Kampinoskiej wraz z kompleksem wydm śródlądowych. W styczniu 2000 r. KPN wraz z otuliną uznany został przez UNESCO za Rezerwat Biosfery MaB Puszcza Kampinoska.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody celem otuliny jest zabezpieczenie formy ochrony przyrody przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ww. ustawą wymaga

w takim przypadku uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego, w celu ograniczenia potencjalnych negatywnych oddziaływań ustaleń studium na ochronę przyrody parku narodowego.

Dla Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązuje, zgodnie z art. 22 ust.1, ust. 2 pkt 1 i ust. 3 oraz art. 12 ust. 2 ww. ustawy, plan zadań ochronnych. Plan ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego jest w fazie projektowej.

Wśród zagrożeń dla Parku wymienia się presję urbanizacji na terenie otuliny Parku. W celu eliminacji lub ograniczenia zagrożeń i ich skutków ustala się prowadzenie uzgodnień w ramach projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jedyną formą ochrony przyrody występującą na terenie gminy są pomniki przyrody. Pomniki przyrody – według definicji ustawowej – to pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupienia o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów.

W gminie Sochaczew drzewa – pomniki przyrody to jedna aleja oraz pojedyncze drzewa występujące w parkach podworskich: w Żelazowej Woli, Kożuszkach, Żdźdarowie i Jeżówce.

**Tabela 7. Wykaz pomników przyrody zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124).**

Lp.	Obiekt poddany ochronie	Nazwa obiektu		Obwód	Wysokość	Miejscowość	Bliższa lokalizacja
		nazwa gatunkowa polska	nazwa gatunkowa łacińska				
1	drzewo	topola biała	<i>Populus alba</i>	635	33	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew w odl. 7 m w kierunku wschodnim od stawu
2	drzewo	topola biała	<i>Populus alba</i>	460	33	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew – na południowym skraju drogi
3	drzewo	topola biała	<i>Populus alba</i>	475	32	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew – na południowym skraju drogi
4	drzewo	topola biała	<i>Populus alba</i>	510	32	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew – na południowym skraju polany
5	drzewo	topola biała	<i>Populus alba</i>	570	30	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew – na południowym skraju polany
6	drzewo	lipa drobnolistna	<i>Tilia cordata</i>	365	22	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew w odl. 5 m w kierunku południowym od stawu
7	drzewo	lipa drobnolistna	<i>Tilia cordata</i>	370	28	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew – północno-zach. Skraj polany
8	drzewo	jesion wyniosły	<i>Fraxinus excelsior</i>	350	25	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew – północny skraj polany
9	drzewo	jesion wyniosły	<i>Fraxinus excelsior</i>	390	27	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew – północny skraj polany

10	drzewo	jesion wyniosły	<i>Fraxinus excelsior</i>	425	22	Kożuszki	właśc. Przedsiębiorstwo Badań Geodezyjnych w Warszawie, zarządca i użytkownik Dzirżawa „Expansis” Sp. z o.o. Sochaczew – Kożuszki. Parcela – Pałac ok. 15 m w kierunku wschodnim od narożnika pałacu
11	drzewo	lipa drobnolistna	<i>Tilia cordata</i>	290	24	Kożuszki	właśc. Przedsiębiorstwo Badań Geodezyjnych w Warszawie, zarządca i użytkownik Dzirżawa „Expansis” Sp. z o.o. Sochaczew – Kożuszki. Parcela – Pałac ok. 19 m w kierunku południowo-zachodnim od narożnika pałacu
12	drzewo	lipa drobnolistna	<i>Tilia cordata</i>	545	26	Kożuszki	właśc. Przedsiębiorstwo Badań Geodezyjnych w Warszawie, zarządca i użytkownik Dzirżawa „Expansis” Sp. z o.o. Sochaczew – Kożuszki. Parcela – Pałac ok. 40 m w kierunku południowym od pałacu
13	drzewo	lipa drobnolistna	<i>Tilia cordata</i>	395	25	Kożuszki	właśc. Przedsiębiorstwo Badań Geodezyjnych w Warszawie, zarządca i użytkownik Dzirżawa „Expansis” Sp. z o.o. Sochaczew – Kożuszki. Parcela – Pałac ok. 26 m w kierunku południowo-zachodnim od narożnika pałacu
14	drzewo	jesion wyniosły	<i>Fraxinus excelsior</i>	355	26	Kożuszki	właśc. Przedsiębiorstwo Badań Geodezyjnych w Warszawie, zarządca i użytkownik Dzirżawa „Expansis” Sp. z o.o. Sochaczew – Kożuszki. Parcela – Pałac, na zachód w odległości 15 m od ogrodzenia parku i drogi
15	aleja	lipa drobnolistna – 164 szt. Klon jesionolistny – 14 szt. Klon pospolity – 22 szt. Klon jawor – 4 szt. Kasztanowiec zwyczajny – 1 szt. Klon srebrzysty	<i>Tilia cordata</i> , <i>Acer negundo</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> , <i>Acer platanoides</i> , <i>Acer pseudoplatanus</i> , <i>Aesculus hippocastanum</i> , <i>Acer saccharinum</i> , <i>Robinia pseudoacacia</i> , <i>Salix fragilis</i>	70 – 360	10 – 22	Żelazowa Wola	właśc. Skarb Państwa, zarządca Zarząd Dróg Publicznych w Sochaczewie, użytkownik Dyrekcja Okręgowa Dróg Publicznych w Warszawie, aleja rozpoczyna się w Sochaczewie w dzielnic Chodaków, w pobliżu stadionu sportowego, a kończy w bezpośrednim sąsiedztwie parku przy dworku Chopina w Żelazowej Woli, długość

		– 1 szt. Robinia akacja – 1 szt. Wierzba krucha – 2 szt.					ok. 2 km
16	drzewo	dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	465	23	Żdźarów	P. Teresa i Janusz Miszewscy, ok. 40 m w kierunku południowo-zachodnim od budynku dawnego dworu
17	drzewo	kasztanowiec pospolity	<i>Aesculus hippocastanum</i>	380	18	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
18	drzewo	kasztanowiec pospolity	<i>Aesculus hippocastanum</i>	240	26	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
19	drzewo	dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	330	25	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
20	drzewo	wierzba biała	<i>Salix alba</i>	405 +360	20	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
21	drzewo	wierzba biała	<i>Salix alba</i>	455	14	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
22	drzewo	kasztanowiec pospolity	<i>Aesculus hippocastanum</i>	275	22	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
23	drzewo	kasztanowiec pospolity	<i>Aesculus hippocastanum</i>	375	20	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
24	drzewo	kasztanowiec pospolity	<i>Aesculus hippocastanum</i>	250	16	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
25	drzewo	kasztanowiec pospolity	<i>Aesculus hippocastanum</i>	410	22	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park

Łącznie pomniki przyrody w gminie Sochaczew to: 1 aleja i 24 pojedyncze drzewa.

W trakcie przeprowadzonej w parkach inwentaryzacji stwierdzono występowanie kolejnych drzew o charakterze pomnikowym w Kożuszkach, Jeżówce.

W północnej części gminy, w rejonie miejscowości Mokas występuje niewielki kompleks bagien w obniżeniu terenu. Należałoby zbadać wartość przyrodniczą i ekologiczną tego miejsca, a także stosunki własnościowe pod kątem utworzenia tu użytku ekologicznego.

W granicach gminy proponuje się również wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu, obejmującego strefę otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego sięgającą po Żelazową Wolę. Teren ten w skali gminy wyróżnia się pod względem atrakcyjności przyrodniczo – krajobrazowej.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody obszar chronionego krajobrazu może być utworzony przez wojewodę na mocy rozporządzenia lub też przez Radę Gminy mocą uchwały. Rada Gminy Sochaczew powinna rozważyć taką możliwość. Wcześniej jednak należałoby uzgodnić przebieg (kontynuację) granic obszaru chronionego krajobrazu w gminach sąsiednich

### **6.11. Powiązania przyrodnicze**

Gmina poprzez dolinę rzeki Bzury wykazuje silne powiązania ekologiczne z obszarami przyległymi charakteryzującymi się wysokimi walorami przyrodniczymi. W ramach krajowej sieci ekologicznej ECONET-PL, w granicach gminy wyznaczono korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym obejmujący dolinę Bzury. Korytarz ten łączy obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym jakim jest Dolina Wisły i Kampinoski Park Narodowy z obszarem węzłowym o znaczeniu krajowym – Bolimowskim Parkiem Krajobrazowym.

Krajowa sieć ekologiczna ECONET-Polska nie stanowi sama w sobie prawnej ochrony przyrody, jest wieloprzestrzennym systemem obszarów węzłowych, najlepiej zachowanych pod względem przyrodniczym i reprezentatywnych dla różnych regionów przyrodniczych kraju, wzajemnie ze sobą powiązanych korytarzami ekologicznymi, które zapewniają ciągłość więzi przyrodniczych w obrębie tego systemu. W skład sieci wchodzi obszary objęte ochroną prawną. Celem jest opracowanie spójnego systemu obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym.

Tereny położone na północ od gminy włączone zostały w sieć obszarów Natura 2000 są to obszary specjalnej ochrony (OSO) oraz specjalne obszary ochrony (SOO) tj.: Dolina Środkowej Wisły PLB140004, Kampinoska Dolina Wisły PLH140029 oraz Puszcza Kampinoska PLC140001. Stanowią fragment jednego z najważniejszych europejskich korytarzy ekologicznych.

Dolina Środkowej Wisły PLB140004 stanowi bardzo ważną ostoję ptaków wodno-błotnych – gniazduje tu około 40-50 gatunków. Występują co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Jest to obszar bardzo ważny dla ptaków zimujących i migrujących.

Kampinoska Dolina Wisły PLH140029 obejmuje fragment naturalnej doliny rzeki nizinnej o charakterze roztopowym wraz z charakterystycznym strefowym układem zbiorowisk roślinnych reprezentujących pełne spektrum wilgotnościowe i siedliskowe w obrębie obu tarasów.

Puszcza Kampinoska PLC140001 – do głównych walorów przyrodniczo-krajobrazowych należą wyraziście ukształtowane równoleżnikowo zespoły wydm, rozległe i bardzo zróżnicowane

ekosystemy leśne, rozległe ekosystemy bagienne. Obszar charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem siedlisk, z czym wiąże się występowanie ponad 50 zbiorowisk roślinnych oraz duże bogactwo fauny. Niezwykle bogactwo tego terenu stanowi awifauna, w tym związany z terenami otwartymi derkacz, gatunek zagrożony wyginięciem w skali światowej. Na terenie ostoi udokumentowano występowanie ponad 150 lęgowych gatunków ptaków. Fauna szacowana jest na ok. 16 000 gatunków. Jest to ostoja ptasia o randze europejskiej E45, obszar wchodzi w skład Rezerwatu Biosfery „Puszcza Kampinoska”. Ma on duże znaczenie dla zachowania bioróżnorodności w centralnej Polsce.

Obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska PLC140001 powierzchniowo pokrywa się z Kampinoskim Parkiem Narodowym.

KPN pełni funkcję głównego węzła ekologicznego Mazowsza. W jego rejonie zbiegają się doliny dużych rzek: górnej i środkowej Wisły, Bugu, Narwi, Wkry i Bzury. Obszar ten posiada powiązania z pasem Wyżyn Środkowopolskich z bagnami Polesia, puszciami, bagnami i jeziorami północno-wschodniego rejonu kraju. Układ ten ma ważne znaczenie dla wpływu gatunków roślin i migracji zwierząt.

Dla prawidłowego funkcjonowania przyrody Parku ważne znaczenie mają powiązania z innymi cennymi przyrodniczo kompleksami położonymi wokół KPN poprzez system ciągów ekologicznych.

Na południe od gminy Sochaczew położony jest Bolimowski Park Krajobrazowy utworzony 26 września 1986 roku Uchwałą Nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady w Skierniewicach. W obecnych granicach został powołany Rozporządzeniem Nr 31 Wojewody Skierniewickiego z dnia 19 czerwca 1995 roku oraz Rozporządzeniem Nr 32 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 czerwca 2003 r. Park został utworzony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe. Szczególnej ochronie podlegają pozostałości Puszczy Bolimowskiej, która wraz z Puszciami Wiskicką, Korbiewską, Jaktorowską i Kampinoską tworzyła niegdyś jeden, potężny kompleks. Celem utworzenia BPK jest przede wszystkim tworzenie i funkcjonowanie spójnego systemu obszarów chronionych. Puszcza Bolimowska i dolina rzeki Rawki, poprzez dolinę Bzury przepływającą przez teren gminy Sochaczew, łączy ważne ekologiczne obszary węzłowe – dolinę rzeki Wisły i rzeki Pilicy. Wzmocnienie korytarza rzeki Rawki stanowią doliny rzeki Suchej Nidy oraz Pisi-Gągoliny – przepływającej przez teren gminy Sochaczew, umożliwiające połączenie z Puszcza Kampinoską.

Największym zagrożeniem, ze strony gminy Sochaczew dla zewnętrznych obszarów przyrodniczych prawnie chronionych, jest zły stan wód powierzchniowych, na który negatywnie wpływają również zanieczyszczenia odprowadzane z rejonu miasta i gminy Sochaczew, w tym zanieczyszczenia obszarowe z powierzchni rolniczych.

## **7. Tendencje zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

W przypadku braku realizacji niniejszego projektu studium zmiany w środowisku będą następowały zgodnie z wyznaczonymi kierunkami w obowiązującym aktualnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew przyjętym uchwałą Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew, oraz zgodnie ze zmianami punktowymi Studium (w sołectwach: Wójtówka – zamiana nr 1 i 4, Feliksów – zmiana nr 2, Chrzczany – zmiana nr 3, Żdźarów – zmiana nr 5, Czerwonka Parcele – zmiana nr 6).

W związku z obserwowaną presją zabudowy na obszary rolnicze w terenach w pobliżu granicy miasta Sochaczew, przewiduje się szczególnie rozwój zabudowy mieszkaniowej w danym rejonie. Zabudowa będzie w szczególności wkraczała na tereny położone w części północnej, gdzie obszary nie wykazują dużej przydatności rolniczej, a mają dogodne połączenie z aglomeracją warszawską oraz niedalekie położenie w stosunku do Żelazowej Woli.

Nie przewiduje się, w szczególności w części południowej gminy, znacznej zmiany dominującego sposobu użytkowania terenu, jakim jest rolnictwo. Część obszarów, na których zaniechano działalności rolniczej będzie ulegało procesowi naturalnej sukcesji roślinnej. Będzie wkraczała na te obszary pionierska brzoza lub topola osika.

W przypadku realizacji gminnej koncepcji dotyczącej uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy w oparciu o zbiorcze systemy kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalniami zlokalizowanymi w miejscowościach: Żelazowa Wola, Żuków, Kuznocin, Andrzejów, przewiduje się poprawę stanu wód podziemnych i powierzchniowych na terenie gminy. Celem nadrzędnym, dla poprawy funkcjonowania przyrodniczego gminy, powinna być poprawa stanu wód powierzchniowych, gdyż doliny rzek stanowią ważne korytarze ekologiczne.

## **8. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu**

### **Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna**

W gminie Sochaczew dają się zidentyfikować obszary o wysokiej produktywności rolniczej, które należy chronić przed zmianą użytkowania tj. zabudowywaniem i zalesianiem. W rolniczym użytkowaniu wskazane jest utrzymanie zwłaszcza terenów zmeliorowanych, występujących w środkowej części gminy. Najkorzystniejsze warunki glebowe do rozwoju funkcji rolniczej występują w części wschodniej gminy, gleby wyższych klas bonitacyjnych (II-III) powinny być chronione przed zmianą sposobu użytkowania.

Należy stwierdzić, że rolniczemu wykorzystywaniu przestrzeni gminy stoją na przeszkodzie liczne korytarze infrastruktury technicznej, a także nieuporządkowane dążenie do zmiany przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze, głównie zabudowę. Natomiast ze względów gospodarczych zainwestowanie terenu, w tym zwłaszcza rozwój przemysłu, rzemiosła, a nawet budownictwa mieszkaniowego jest pożądany.

Gmina charakteryzuje się stosunkowo niskim stopniem zalesienia. Tereny leśne zajmują powierzchnię 439 ha co stanowi 5% powierzchni gminy. Jest to wskaźnik zdecydowanie poniżej średniej województwa mazowieckiego (22,8%), w także kraju (29,2% – dane z 2011 r. wg. GUS).

Największe obszary leśne na terenie gminy występują w jej północnej części. Struktura własności lasów sprzyja rozdrobnieniu kompleksów leśnych, co wpływa na brak ciągłości naturalnych ekosystemów oraz zmniejszenie liczby ostoi, a także pogorszeniem funkcjonowania środowiska przyrodniczego całego obszaru.

Do zalesień predysponowane są słabe gleby występujące w północnej i północno-wschodniej części gminy. Wzmocnią one wówczas powiązania ekologiczne terenów biologicznie czynnych gminy z terenami o wysokim potencjale i dużej różnorodności biologicznej (z Puszcą Kampinoską i doliną Wisły w obrębie Kotliny Warszawskiej).

### **Powiązania ekologiczne**

Konieczność zachowania i wzmocnienia korytarzowych funkcji doliny Bzury i jej dopływów, poprzez zachowywanie naturalnych otulin biologicznych i poprawę stanu wód.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Rozwój gminy może utrudniać postępujący deficyt wód podziemnych (trudno liczyć na poprawę sytuacji w tym zakresie, gdyż wymagałaby ona retencjonowania wód, co z kolei uniemożliwia duże ich zanieczyszczenie).

### **Bioróżnorodność**

Różnorodność biologiczna i krajobrazowa gminy Sochaczew, podobnie jak całego powiatu sochaczewskiego, uległa znacznemu, negatywnemu przekształceniu w wyniku m.in.:

- propagowania niezrównoważonego modelu rolnictwa,
- intensywnych wylesień,
- zmian stosunków wodnych,
- zanieczyszczeń środowiska (gleb, wód, powietrza),
- rozwoju struktur zurbanizowanych i transportowych,
- fragmentacji ekosystemów i antropogenicznego kształtowania ekosystemów,
- bezpośredniego niszczenia środowiska,
- niedorozwoju infrastruktury technicznej (w tym kanalizacji).

### **Warunki podłoża budowlanego**

Przydatność podłoża budowlanego uzależniona jest od rodzaju gruntu w warstwie przypowierzchniowej, głębokości zalegania zwierciadła wody gruntowej oraz ukształtowania terenu.

Wschodnia część gminy stanowiąca poziom błoński charakteryzuje się korzystnymi warunkami budowlanymi. Występują tu grunty niespoiste średniozagęszczone i grunty spoiste, a zwierciadło wody, poza dolinami rzeczny, występuje na głębokości większej niż 2 m. Obszar zachodni gminy w miejscu występowania równin zastoiskowych charakteryzuje się mniej korzystnymi warunkami podłoża budowlanego, gdyż zwierciadło wody gruntowej stabilizuje się blisko powierzchni terenu, a grunt jest słabonośny.

Najmniejszą przydatnością budowlaną charakteryzują się tereny podmokłe. Są to tereny dolin rzecznych na gruntach organicznych z bardzo płytkim poziomem występowania zwierciadła wód gruntowych. Są to grunty nienośne, nieprzydatne do bezpośredniego posadowienia budynków.

### **Zagrożenia naturalne**

Przez teren gminy Sochaczew przepływają trzy rzeki: Bzura, Utrata i Pisia-Gągolina. Dolina Bzury w obrębie miasta Sochaczewa i gminy Sochaczew nie jest obudowana wałami. Dla przedmiotowych rzek wykonano Studium ochrony przeciwpowodziowej, gdzie ustalono zasięg terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz sporządzono mapy zagrożenia powodziowego. Niezwykle istotna jest zatem odpowiednia polityka przestrzenna. Z oczywistych względów doliny rzeczne powinny zostać wyłączone z zainwestowania. Sposób zagospodarowania tych terenów, a w szczególności możliwości lokalizacji zabudowy, sadzenia drzew i krzewów oraz zmian ukształtowania terenu, w znacznym stopniu ogranicza ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

### **Krajobraz**

Intensywny i chaotyczny rozwój budownictwa mieszkaniowego, szczególnie na obrzeżach miasta Sochaczew, spowodował znaczącą degradację krajobrazu. Wyższymi walorami krajobrazowymi odznaczają się okolice w sąsiedztwie dworu i parku w Żelazowej Woli oraz otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

#### **8.1. Problemy ochrony środowiska dotyczące obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie przyrody**

W granicach gminy Sochaczew nie występują wielkoobszarowe formy ochrony przyrody.

Niewielki, północny fragment gminy położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, której celem (zgodnie z ustawą o ochronie przyrody) jest zabezpieczenie formy ochrony przyrody przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ww. ustawą wymaga w takim przypadku uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego, w celu ograniczenia potencjalnych negatywnych oddziaływań ustaleń studium na ochronę przyrody parku narodowego.

Dla Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązuje, zgodnie z art. 22 ust.1, ust. 2 pkt 1 i ust. 3 oraz art. 12 ust. 2 ww. ustawy, plan zadań ochronnych. Plan ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego jest w fazie projektowej.

Wśród zagrożeń dla Parku wymienia się presję urbanizacji na terenie otuliny Parku. W celu eliminacji lub ograniczenia zagrożeń i ich skutków ustala się prowadzenie uzgodnień w ramach projektów suikzp.

Na terenie gminy zlokalizowanych jest 25 pomników przyrody, w tym 24 pojedyncze drzewa i jedna aleja, dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie wpływają znacząco na politykę zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ponadto w granicach gminy proponuje się utworzenie obszaru chronionego krajobrazu,

obejmującego północno-wschodni fragment gminy oraz użytku ekologicznego obejmującego niewielki kompleks bagien w obniżeniu terenu. Na tym etapie tereny te nie posiadają podstawy prawnej, niemniej jednak należy zwrócić szczególną uwagę na sposób zagospodarowania terenów w granicach proponowanego obszaru chronionego krajobrazu oraz zbadać wartość przyrodniczą i ekologiczną terenów bagiennych w miejscowości Mokas pod kątem utworzenia użytku ekologicznego.

#### **9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia realizowanego dokumentu oraz sposoby w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu**

Ochrona środowiska na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym realizowana jest w Polsce między innymi poprzez wprowadzenie w życie odpowiednich aktów prawnych, w tym ustaw i rozporządzeń.

Zmiana studium stanowi dokument o znaczeniu lokalnym, niemniej jednak przy jego sporządzaniu uwzględniono cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu krajowym i międzynarodowym dotyczące głównie:

- działań na rzecz zapewnienia realizacji zasad zrównoważonego rozwoju, przystosowania do zmian klimatu, ochrony różnorodności biologicznej – Polityka Ekologiczna Państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016 wpisująca się w priorytety planowanych działań w obszarze ochrony środowiska w skali Unii Europejskiej;
- ochrony powierzchni ziemi, racjonalnego gospodarowania i zachowania wartości przyrodniczych określonych w przepisach szczegółowych tj.: ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze;
- utrzymanie norm odnośnie jakości gleb określonych w przepisach szczegółowych – ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- ochrona wód powierzchniowych i podziemnych oraz prowadzenia odpowiedniej gospodarki wodno-ściekowej określonej w przepisach szczegółowych – ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- ochrona powietrza – ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- prawidłowej gospodarki odpadami określonej w przepisach szczegółowych tj.: ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012 – 2017 z uwzględnieniem lat 2018 – 2023;
- utrzymanie norm odnośnie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczegółowych, tj.: ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz odpowiednie rozporządzenia do niej;

- popularyzacja odnawialnych źródeł energii (OZE) – pogodzenie dalszego wzrostu gospodarczego z dbałością o środowisko naturalne. Wykorzystanie jedynie paliw kopalnych powoduje zanieczyszczenie środowiska, a w konsekwencji zmiany klimatu, a także stwarza ryzyko ich stopniowego wyczerpywania się. Zgodnie z Dyrektywą 2009/28/WE do 2020 r. udział energii ze źródeł odnawialnych ma stanowić 20% w całkowitym zużyciu energii we Wspólnocie. Polska stoi przed ogromnym wyzwaniem i potrzebą dynamicznego rozwoju OZE, co znalazł odzwierciedlenie w projekcie „Strategii Bezpieczeństwo Energetyczne i Środowisko. Perspektywa 2020”. Celem krajowym w zakresie udziału energii ze źródeł odnawialnych w ostatecznym zużyciu energii brutto w 2020 r. jest osiągnięcie poziomu 15%. Rozwiązanie przyjęte w zmianie studium (wyznacza obszary, na których dopuszczane jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – ogniw fotowoltaiczne w sołectwach Feliksów, Czyste, Władysławów, Andrzejów Duranowski, Orły Ciesin, Nowe Mostki, Dachowa oraz elektrownia wiatrowa w sołectwie Jeżówka) sprzyja osiągnięciu celów krajowych i międzynarodowych (wspólnotowych) – Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/28/WE z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych zmieniająca i w następstwie uchylająca dyrektywy 2001/77/WE oraz 2003/30/WE; Polityka Klimatyczna Polski, strategia Redukcji Gazów Ciepłarnianych w Polsce do roku 2020;
- ochrona korytarzy ekologicznych – Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, Krajową Strategią Ochrony i Umiarkowanego Użytkowania Różnorodności Biologicznej, która jest przełożeniem Konwencji o różnorodności biologicznej z 1992 r. (Rio de Janeiro);

**10. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe, chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko**

W niniejszej prognozie ocenia się skutki, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu pod funkcje określone w projekcie zmiany studium, które mogą wpływać na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza, wytwarzanie odpadów, wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, emitowanie hałasu i pól elektromagnetycznych oraz powodować ryzyko wystąpienia awarii.

Analogicznie ocenia się skutki wpływu realizacji ustaleń projektu zmiany studium na powierzchnię ziemi, glebę, kopaliny, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, zwierzęta i rośliny.

O znaczącym oddziaływaniu na środowisko można mówić w sytuacji naruszenia określonych prawem standardów jakości środowiska (powietrza, wód powierzchniowych, gleb, poziomu hałasu, promieniowania elektromagnetycznego itp.).

W opracowaniu zmiany studium określa się następujące przeznaczenie terenów:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U	tereny zabudowy usługowej
UT	tereny usług turystycznych
PU	tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
PU1	tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
U, ZP, US	tereny zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, sportu i rekreacji
KK	tereny kolejowe
PG	teren i obszar górniczy
R	tereny rolnicze
ZC	tereny cmentarzy
ZL	tereny lasów, zadrzewień i zalesień
Zn	tereny użytków zielonych stanowiących obudowę biologiczną cieków i tereny zieleni
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Z analizy wprowadzonych funkcji przewiduje się następujący wpływ na środowisko, poszczególne jego komponenty, powodowany przeznaczeniem terenów.

#### 10.1. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi

Realizacja ustaleń projektu Studium będzie wiązać się z powstawaniem zagrożenia dla powierzchni ziemi i krajobrazu na obszarze objętym opracowaniem. Do głównych czynników powodujących degradację powierzchni ziemi i krajobrazu należy zaliczyć:

- wydobywanie kopalin;
- techniczną zabudowę powierzchni ziemi;
- lokalne zaśmiecanie powierzchni gruntu;
- składowanie nawozów organicznych (np. obornika) bez odpowiednich zabezpieczeń;
- niewłaściwe stosowanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin;
- oddziaływanie gazów i pyłów emitowanych ze źródeł punktowych i liniowych.

W granicach administracyjnych gminy Sochaczew występują 3 udokumentowane złoża: Żuków, Kuznecin oraz fragment złoża Plecewice I. Teren i obszar górniczy, powierzchniową eksploatację kopalin, Studium wskazuje w sołectwie Mokas, zgodnie z rejestrem terenów górniczych znajduje się jedynie teren Plecewice I o powierzchni 605 801 m<sup>2</sup> (nr w rejestrze 9/1/87). Pozostałe ww. złoża są wyłącznie wskazane w Studium.

Eksploatacja złóż kopalin może być realizowana przez inwestora, który posiada koncesję na ich wydobycie, zgodnie z warunkami i w terminie określonym w tej koncesji. Odkrywkowy system wydobycia powoduje trwałe przekształcenia terenu i szereg zmian w środowisku naturalnym tj.: powstanie wyrobisk, hałd, odpadów przerobczych i złożowych, czasami osuszanie gruntów lub zanieczyszczenie wód. Będzie to oddziaływanie bezpośrednie, lokalne, długoterminowe.

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymagane jest uwzględnienie obszarów

występowania złóż oraz obecnych i przyszłych potrzeb ich eksploatacji. Zgodnie z przepisami prawa złoża kopalin podlegają ochronie, a eksploatację złóż prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku. Teren położony jest w granicach proponowanego obszaru chronionego krajobrazu. Przy eksploatacji złoża należy zwrócić uwagę na potencjalny wpływ jaki może wywrzeć prowadzona działalność na sąsiadujący proponowany obszar użytku ekologicznego, w szczególności na stosunki wodne oraz warunki siedliskowe.

Ze względu na ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych terenów zdegradowanych konieczne jest zapewnienie właściwej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, co zostaje nałożone zgodnie z zapisami zmiany Studium. Dodatkowo jako obszar rekultywacji wskazuje się teren nieczynnego składowiska odpadów. Decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji wydawane są na podstawie przepisów odrębnych. Rekultywacja danych obszarów jest przedsięwzięciem długotrwałym i trudnym. Przywrócenie obszarów poeksploatacyjnych w system przyrodniczy gminy jest wskazane ze względu na możliwość wykorzystywania przez mieszkańców terenów po wyrobiskach jako nielegalnych składowisk odpadów. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Będzie to oddziaływanie wtórne, pozytywne.

W przypadku realizacji farmy wiatrowej w Jeźówce w związku z posadowieniem i fundamentowaniem wież turbin wiatrowych, jak również budynków związanych z eksploatacją elektrowni, zostanie naruszona struktura gruntu. Będą to oddziaływania stałe lub długotrwałe, lokalne i bezpośrednie. Posadowienie wież turbin wiatrowych może wymagać głębokiego fundamentowania, w zależności od wybranych rozwiązań technologicznych. Oddziaływanie będzie ograniczone do miejsca posadowienia turbin i wytyczenia dróg dojazdowych.

Realizacja elektrowni fotowoltaicznych nie wiąże się z przekształceniami oraz zanieczyszczeniem powierzchni ziemi.

Projekt Studium nie wprowadza innych funkcji skutkujących trwałym i znaczącym przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu. W wyniku realizacji ustaleń Studium tereny obecnie niezainwestowane lub zainwestowane w znikomym stopniu, o znacznym udziale powierzchni biologicznie czynnej zostaną zabudowane. Przekształcenia powierzchniowej warstwy ziemi opisywanego obszaru związane będą z wykopami pod fundamenty nowych budynków i z budową dróg, co spowoduje zmianę naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi na terenach zainwestowania. Wystąpią zatem oddziaływania bezpośrednie, długoterminowe i stałe na skutek zajmowania gruntów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjną oraz budowę infrastruktury drogowej. Wystąpią również krótkoterminowe i chwilowe oddziaływania, związane z etapem prowadzenia prac budowlanych (czasowe deformacje terenu, wykopy itp.). Po zakończeniu prac budowlanych zmiany w ukształtowaniu terenu nie będą kontrastowały z przyległymi obszarami.

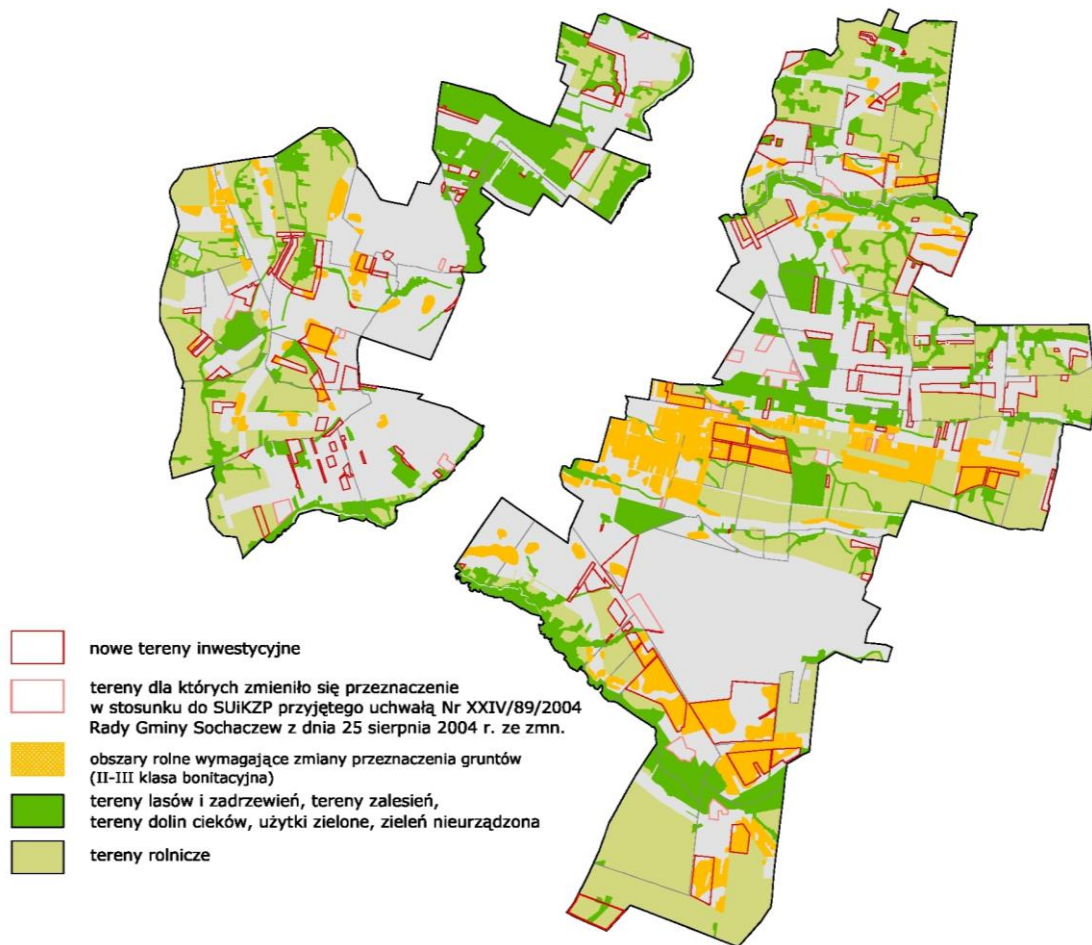
Przeznaczenie terenu na cele inwestycyjne będzie skutkowało trwałym zniszczeniem pokrywy glebowej. Przekształcenie profilu glebowego będzie miało miejsce wszędzie tam gdzie prowadzone będą wszelkie prace budowlane. W wyniku realizacji ustaleń Studium zostaną

również zajęte gleby najwyższych klas bonitacyjnych, chronione (II-III klasa bonitacyjna). Obszary rolne wymagające zmiany przeznaczenia gruntów znajdują się między innymi w obrębach: Sielice, Jeżówka, Czerwonka Parcel, Czyste, Wojtówka, Kożuszki Parcel, Sochaczew Wieś, Chrzczany, Nowe Mostki, a także Władysławów. W innych obrębach również występują, lecz nie zajmują tak znacznych powierzchni jak w wyżej wymienionych.

W Studium uwzględnia się istniejące na terenie gminy urządzenia melioracyjne, które służą do regulacji stosunków wodnych w celu poprawienia zdolności produkcyjnej gleby oraz ułatwienia jej uprawy. Ponadto chronią użytki rolne przed powodzią. Nadmiar wód w glebie, podobnie jak ich niedobór negatywnie wpływają na jej wydajność, to tworzenie optymalnych warunków wilgotnościowych i powietrznych poprzez melioracje, dzięki którym można regulować poziom wód gruntowych oraz odpływ nadmiaru wód opadowych, staje się koniecznością. Zgodnie z zapisami Studium odpowiedzialność za utrzymanie urządzeń melioracji wodnych spoczywa na zainteresowanych właścicielach gruntów.

Przeznaczenie terenów pod funkcje określone w projekcie Studium nie wiąże się z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi pod warunkiem prawidłowej gospodarki odpadami i ściekami. Działania podjęte na terenie gminy w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami są w tym względzie prawidłowe w stosunku do istniejących uwarunkowań. Ewentualne zagrożenia związane są ze zjawiskami i incydentami, których wystąpienia nie można przewidzieć tj.: awarie oraz katastrofy skutkujące wyciekami substancji zanieczyszczających i ich przedostawaniem się do gleby, np. w przypadku potencjalnych wycieków z rurociągu przechodzącego przez północno-wschodnią część gminy.

Zagrożeniem może być możliwość wystąpienia lokalnego skażenia gleb wzdłuż dróg, którego intensywność zależeć będzie od natężenia ruchu i ilości stosowanych środków służących do utrzymania dróg (przede wszystkim soli). Niemniej jednak układ drogowy w znacznej mierze opiera się o drogi istniejące. Projektowane drogi to jedna droga klasy głównej, stanowiąca obwodnicę Żelazowej Woli, pozostałe projektowane drogi to drogi klasy lokalnej lub dojazdowej, których realizacja nie wiąże się ze wzmożonym ruchem komunikacyjnym, będzie to ruch o charakterze lokalnym. Przebieg pozostałych planowanych inwestycji drogowych, w tym drogi wojewódzkiej, w Studium wskazano orientacyjnie, ze względu na brak szczegółowych rozstrzygnięć w tej sprawie. Na tym etapie brak danych dających podstawę do merytorycznej oceny potencjalnego wpływu danych przedsięwzięć na środowisko. Może nastąpić zwiększone zanieczyszczenie gleb występuje wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w związku z występującym ruchem kołowym oraz z zimowym odśnieżaniem dróg, w wyniku którego następuje zasolenie terenów przyległych.

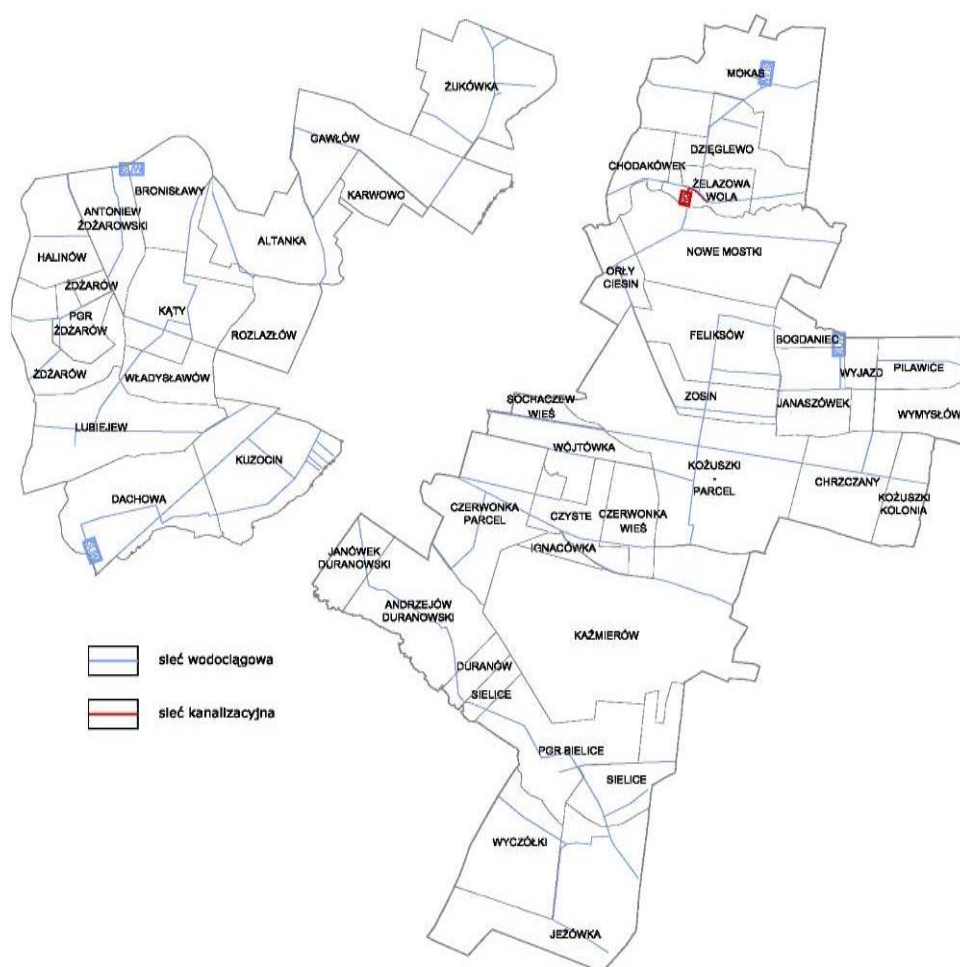


**Rysunek 5. Tereny rolne wymagające zamiany przeznaczenia na cele nierolnicze (gleby chronione II-III klasy bonitacyjnej) na tle terenów inwestycyjnych wskazanych w SUIKZP przyjętym uchwałą Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004 r. ze zm. oraz na tle nowo wyznaczonych terenów w niniejszym projekcie Studium**

## 10.2. Oddziaływanie na wodę

Gmina Sochaczew zaopatrywana jest w wodę z czterech stacji wodociągowych zlokalizowanych w miejscowościach: Bronisławy, Dachowa, Mokas, Janaszówek. Wszystkie ujęcia wykorzystują czwartorzędowy poziom wodonośny. Ze względu na występowanie w podłożu glin zwałowych na ujęciach wyznaczono jedynie strefy ochrony bezpośredniej w promieniu 10 m od studni.

Wskaźnik zwodociągowania gminy (ilość mieszkańców korzystających z sieci wodociągowej do ogólnej liczby ludności) wynosił w 2011 roku ok. 83,5 %. Na terenie gminy Sochaczew gospodarka ściekowa (ścieki gospodarczo – bytowe) nie jest uporządkowana. Powszechnym rozwiązaniem gospodarki ściekami jest gromadzenie ich w zbiornikach bezodpływowych (szamba). Funkcjonuje jedna lokalna oczyszczalnia ścieków w miejscowości Żelazowa Wola, która ma przepustowość 20 m<sup>3</sup>/d i obsługuje zespół dworsko – pałacowy z restauracją.



**Rysunek 6. Aktualny stopień zwodociągowania i skanalizowania gminy Sochaczew (źródło: opracowanie własne na podstawie projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew)**

Gmina posiada opracowaną Koncepcję programową dla oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej, według której przewiduje się uporządkowanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorcze systemy kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalniami zlokalizowanymi w miejscowościach: Żelazowa Wola, Żuków, Kuznocin, Andrzejów. Punkty zlewne na terenie oczyszczalni przyjmą także ścieki zabudowy rozproszonej na terenie gminy. Projektowane mechaniczno – biologiczne z dwoma stopniami biologii oczyszczalnie zapewnią wysoki stopień oczyszczania ścieków z usuwaniem związków biogenych.

W związku z rozwojem głównie terenów zabudowany mieszkaniowej na obszarach dotychczas niezainwestowanych wzrośnie przede wszystkim ilość wytwarzanych ścieków bytowo-gospodarczych. W związku z aktualnym nierównomiernym rozwojem sieci kanalizacyjnej w stosunku do sieci wodociągowej, może nastąpić zwiększenie się poboru wód i związane z tym zwiększenie ilości wytwarzanych ścieków. Do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną, przewiduje się stosowanie rozwiązań indywidualnych (szamb), co może przyczynić się do niekontrolowanego zanieczyszczenia ziemi i wód w wyniku przesięków z nieszczelnych zbiorników. Będzie to oddziaływanie lokalne, długoterminowe, pośrednie. Aktualnie ścieki

komunalne stanowią jedno z podstawowych źródeł zanieczyszczenia wód na terenie gminy. Studium docelowo zakłada budowę zbiorczych systemów kanalizacji wiejskiej na terenach zwartej zabudowy i likwidację nieszczelnych zbiorników na ścieki (szamb), co ograniczy niekontrolowane zanieczyszczanie gruntu i wód ściekami bytowo-gospodarczymi i docelowo przyczyni się do poprawy jakości wód powierzchniowych i podziemnych. Będzie to oddziaływanie pozytywne, długoterminowe, lokalne i ponadlokalne, wtórne. W wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje na konieczność równoległej realizacji zabudowy z wyposażeniem terenów w infrastrukturę techniczną.

Prawie cała zachodnia część gminy stanowi strefę alimentacyjną (zasobową) ujęć komunalnych i powinna być chroniona przed zanieczyszczeniami. Natomiast większość obszaru wschodniej części gminy stanowią izolowane poziomy z wodami dobrej i trwałej jakości, ale o ograniczonych zasobach. Poziomy wodonośne w północnej i południowej części gminy znajdują się w strefach możliwej ingresji wód solankowych i zanieczyszczonych. Z tego względu w części zachodniej gminy wyznacza się stosunkowo niewielki obszar przeznaczony pod obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe, których funkcjonowanie wiąże się z potencjalnie największą uciążliwością dla środowiska. Tego typu obiekty Studium wyznacza przede wszystkim w części wschodniej gminy, w oparciu o drogi krajowe i istniejące/planowane lotnisko, gdzie występują izolowane poziomy wodonośne. Należy zwrócić szczególną uwagę na potencjalne oddziaływanie, planowanych inwestycji w granicach niniejszych terenów, na środowisko gruntowo-wodne. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy zwrócić szczególną uwagę na potencjalne oddziaływanie planowanych przedsięwzięć na środowisko wodne i zastosować rozwiązania je minimalizujące. Na tym etapie procedury administracyjnej brak podstaw merytorycznych do prognozowania znaczącego negatywnego oddziaływania na wody.

Wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod funkcje produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe, dla których ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki, będzie skutkowało pojawieniem się znacznej powierzchni nawierzchni nieprzepuszczalnych lub słaboprzepuszczalnych. W związku z powyższych prawdopodobnym jest splukiwanie zanieczyszczeń z ww. nawierzchni poprzez spływające po nich wody deszczowe i roztopowe. W celu ochrony wód Studium wprowadza zapis zakazujący odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia. Jednocześnie zaleca odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce, o ile nie zmieni to stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Zobowiązuje tym samym przyszłych inwestorów do stosowania takich rozwiązań w granicach terenów inwestycji, które w prawidłowy sposób zabezpieczą środowisko wodno-gruntowe przed przedostawaniem się zanieczyszczeń.

Studium wprowadza, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz zabudowy w granicach obszarów szczególnie zagrożenia powodzią. Pozostawienie niniejszych obszarów wolnych od zabudowy i ochrona towarzyszących im zbiorowisk roślinnych przyczyni się do poprawy stanu wód, poprzez

naturalne właściwości oczyszczające zbiorowisk roślinnych oraz eliminację potencjalnych źródeł zanieczyszczeń. Zachowanie wolnych od zabudowy obszarów zalewowych i zachowanie istniejącej roślinności zwiększa naturalną zdolność retencyjną obszaru i zmniejsza ryzyko powodzi.

Ze względu na brak powstawania ścieków na terenie farmy wiatrowej oraz farmy fotowoltaicznej nie przewiduje się by stanowiła ona zagrożenie dla jakości wód zarówno powierzchniowych, jak i podziemnych.

W wyniku realizacji ustaleń Studium nie przewiduje się bezpośrednich negatywnych oddziaływań na wody, zarówno powierzchniowe jak i podziemne. Mogą one być jedynie incydentalnie zanieczyszczone w drodze infiltracji niepożądanymi spływami z terenów zabudowanych oraz w przypadku awarii sieci kanalizacyjnej, urządzeń produkcyjnych czy podczas zdarzenia drogowego, z udziałem pojazdów przewożących substancje niebezpieczne. Będą to oddziaływania pośrednie, krótkoterminowe. Prawdopodobieństwo wystąpienia tego rodzaju oddziaływania jest bardzo niewielkie. Mogą to być raczej oddziaływania o charakterze lokalnym, ale w przypadku dużej skali awarii mogą się przerodzić w ponadlokalne. Ponadto prace budowlane podczas realizacji nowych inwestycji mogą w niewielki sposób wpłynąć na obniżenie poziomu zwierciadła wody gruntowej, ale nie powinno być to oddziaływanie znaczące.

### **10.3. Oddziaływanie na powietrze**

Głównym lokalnym źródłem zanieczyszczenia powietrza na terenie gminy, jak i powiatu sochaczewskiego, jest emisja powierzchniowa z sektora bytowego, związana z indywidualnym ogrzewaniem budynków. Ponadto na terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogami o znacznym natężeniu ruchu, źródło zanieczyszczeń stanowi komunikacja samochodowa (emisja liniowa).

W fazie wznoszenia nowych obiektów budowlanych nastąpi czasowe oddziaływanie na powietrze atmosferyczne związane z pracą urządzeń budowlanych oraz transportem materiałów na placie budowy. Będzie to zanieczyszczenie pyłowe powietrza, jednak nie przewiduje się, aby było to znaczące oddziaływanie. Prawdopodobnie po zakończeniu inwestycji nastąpi przywrócenie stanu pierwotnego. Będzie to, więc oddziaływanie bezpośrednie, chwilowe.

Realizacja nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej wiąże się ze wzrostem zapotrzebowania na energię i ciepło, w wyniku czego wzrośnie emisja gazów i pyłów do powietrza, głównie z tzw. źródeł powierzchniowych (palenisk domowych). Wprowadzenie nowych terenów zabudowy spowoduje przyrost punktowych źródeł emisji.

Aktualnie brak jest centralnych systemów zaopatrzenia w ciepło. Gospodarstwa rolne i mieszkaniowe zaopatrywane są w ciepło do celów bytowo – gospodarczych i grzewczych z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących w większości paliwo niskiej jakości. Istnieją kotłownie lokalne związane z zabudową wielorodzinną i obiektami użyteczności publicznej i zakładami przemysłowymi. Od 2009 r. trwa gazyfikacja miasta i gminy Sochaczew. Gmina zaopatrywana jest w gaz średniego ciśnienia poprzez stację gazową w Żukówce. Sieć wybudowano w miejscowościach tj.: Kożuszki Parcel, Czerwonka Parcel, Czyste, Wójtówka,

Rozłazłów. Planowana jest budowa sieci w zachodniej części miasta Sochaczew i okolicznej części gminy (miejscowości: Kąty i Rozłazłów). W kolejnych latach planowana jest budowa sieci w miejscowościach: Brochowa, Żelazowa Wola i w rejonie Zosin – Feliksów.

W zmianie Studium wskazuje się na konieczność przejścia z systemu ogrzewania opartego na indywidualnych źródłach ciepła (węgiel) na ogrzewanie z wykorzystaniem gazu lub oleju opałowego. Koniecznością jest likwidacja starych kotłowni. W wyniku zwiększenia powierzchni terenów budowlanych nastąpić może wzrost emisji gazów i pyłów do powietrza, szczególnie w sezonie grzewczym, co będzie oddziaływaniem negatywnym, długoterminowym, bezpośrednim i pośrednim. Rozwój sieci gazowej i podłączenie istniejącej, jak i nowopowstałej zabudowy pozwolą w dłuższej perspektywie czasu na zmniejszenie ilości zanieczyszczeń powietrza. Będzie to oddziaływanie o charakterze pozytywnym, wtórnym, długoterminowym.

Na jakość powietrza w gminie wpływ wywiera ruch samochodowy – zanieczyszczenia komunikacyjne, w wyniku zwiększenia stopnia zabudowy może nastąpić intensyfikacja ruchu komunikacyjnego. W Studium układ drogowy opiera się w znacznej mierze o istniejące drogi, a projektowane drogi to głównie drogi dojazdowe i lokalne, z którymi nie wiąże się intensywny ruch drogowy. Największe oddziaływanie na stan powietrza związane jest z ruchem na drogach krajowych i wojewódzkich, w tym istniejących drogach krajowych nr 50 oraz nr 92, istniejącej drodze wojewódzkiej nr 580. Są to drogi, po których odbywa się ruch tranzytowy. Wskazuje się również w projekcie Studium orientacyjny przebieg planowanej drogi wojewódzkiej oraz drogi z tramwajem, które mogą stanowić docelowo dodatkowe źródło emisji zanieczyszczeń o charakterze pośrednim. Wskazuje się również, zgodnie z projektem Aktualizacji PZPWM, orientacyjny przebieg lekkiej kolei lokalnej, transport zbiorowy ogranicza ruch indywidualny, tym samym zmniejsza emisję zanieczyszczeń, co stanowi oddziaływanie wtórne.

Tereny charakteryzujące potencjalnie większą uciążliwością, a więc tereny przeznaczone pod obiekty produkcji, składów, magazynów i usług zlokalizowane (PU) są w głównej mierze wzdłuż wymienionych istniejących dróg krajowych. Następuje segregacja obszarów charakteryzujących się większą uciążliwością. W przypadku wprowadzenia nowych terenów przeznaczonych pod wymienione funkcje w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, wprowadza się w zapisach Studium zastrzeżenie, iż na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy ograniczyć ich uciążliwości poprzez przeanalizowanie zasadności wprowadzania danej funkcji ze szczególnym uwzględnieniem ewentualnej uciążliwości obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na tereny sąsiednie. Dodatkowo wprowadza się nakaz wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej lub innych zabezpieczeń, oddzielających te tereny od sąsiadujących terenów mieszkaniowych. Pas zieleni, definiowany jako zieleń wielopiętrowa, będzie częściowo zatrzymywał powstające zapylenia i zanieczyszczenia powietrza.

W projekcie Studium wyznaczono obszar, na którym istnieje możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniwa fotowoltaiczne (sołectwa: Feliksów, Czyste, Władysławów, Andrzejów Duranowski, Orły Cesin, Nowe Mostki oraz Dachowa) i elektrownie wiatrowe (sołectwo Jeżówka).

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do

środowiska. Energia elektryczna wytwarzana jest bezpośrednio, sprawność przetwarzania energii jest taka sama, niezależnie od skali, moc jest wytwarzana nawet w pochmurne dni przy wykorzystaniu światła rozproszonego, obsługa i konserwacja wymagają minimalnych nakładów, a w czasie produkcji energii elektrycznej nie powstają szkodliwe gazy cieplarniane.

Energia wytwarzana przez elektrownie wiatrowe jest również energią „czystą” (bez-emisyjną), a jej źródło, czyli wiatr jest niewyczerpalne. Praca wiatraków nie zanieczyszcza powietrza atmosferycznego. Farmy wiatrowe są w swej istocie urządzeniami proekologicznymi, które w ogólnym bilansie ograniczają emisje do atmosfery zanieczyszczeń energetycznych.

Zastosowanie farm wiatrowych czy fotowoltaicznych zmniejsza negatywne oddziaływanie sektora wytwarzania energii na środowisko. Realizacja niniejszych projektów jest zatem działaniem z zakresu ochrony klimatu, ochrony powietrza. Wykorzystanie elektrowni wiatrowych oraz fotowoltaicznych do produkcji energii ma zdecydowanie mniejszy wpływ na środowisko niż wykorzystanie innych źródeł wytwarzania energii.

W trakcie eksploatacji inwestycji zostanie wytworzona, bez emisji do atmosfery gazów cieplarnianych, energia elektryczna. Dzięki tak uzyskanej energii w skali globalnej możliwe jest zredukowanie wytwarzania energii ze źródeł konwencjonalnych. Będzie to oddziaływanie pozytywne długoterminowe, pośrednie, ponadlokalne, skumulowane.

Wyznaczenie obszarów, na których istnieje możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych oraz elektrowni wiatrowych stanowi spełnienie jednego z postulatów zawartych w Programie Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego.

#### **10.4. Oddziaływanie na klimat**

Do czynników kształtujących klimat zaliczamy: zanieczyszczenia powietrza, promieniowanie słoneczne, usłonecznienie, zachmurzenia, opady, temperaturę, wilgotność względną oraz prędkość wiatru. W wyniku wzrostu powierzchni zabudowy w stosunku do stanu istniejącego przewiduje się lokalne, pośrednie oddziaływanie na mikroklimat gminy. Może nastąpić niewielkie podwyższenie temperatury powietrza na skutek emisji ciepła antropogenicznego, pochodzącego ze spalania paliw i przyrostu powierzchni sztucznych, powodujących podwyższenie temperatury radiacyjnej podłoża. Zauważalne może być również zmniejszenie prędkości wiatru na skutek spadku udziału terenów otwartych. Ewentualne oddziaływania tego typu będą miały charakter lokalny i stały.

#### **10.5. Oddziaływanie na ludzi**

W rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska znaczące oddziaływanie na środowisko oznacza również znaczące oddziaływanie na zdrowie ludzi. O znaczącym oddziaływaniu na środowisko (zdrowie ludzi) można mówić w sytuacji, gdy przekraczane są standardy emisyjne oraz dopuszczalne normy hałasu (dopuszczalne normy zanieczyszczeń) określone w przepisach o ochronie środowiska. W wyniku realizacji ustaleń Studium nie przewiduje się przekroczenia tych norm.

Bezpośredni, ale krótkotrwały lub chwilowy charakter może mieć uciążliwość akustyczną związana z fazą budowy obiektów na poszczególnych terenach lub dostawą potrzebnych do ich późniejszego funkcjonowania towarów. Oddziaływanie to może być skumulowane ze wzrostem ruchu na istniejących drogach przebiegających w sąsiedztwie terenów zabudowanych, przeznaczonych na stały lub okresowy pobyt ludzi. Projekt Studium wprowadza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, stanowiące kontynuację terenów budowlanych wyznaczonych we wcześniejszych opracowaniach planistycznych. Tego typu rodzaj zabudowy i związane z nim użytkowanie obiektów nie wpływa negatywnie na zdrowie ludzi. W ich granicach wprowadza się zapis zakazujący realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Jedynie wzdłuż dróg krajowych przewiduje się rozwój terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU, PU1). Realizacja i funkcjonowanie tego typu obiektów wiąże się z większą uciążliwością dla ludzi. Projekt Studium nakłada obowiązek wyznaczenia strefy zieleni lub wprowadzenia innych rozwiązań zabezpieczających zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU i PU1. Jednocześnie usytuowanie tego typu obiektów od strony dróg charakteryzujących się znacznym ruchem komunikacyjnym, stanowi barierę ochronną dla dalej zlokalizowanych terenów mieszkaniowych. Nowo wyznaczone tereny PU niniejszym projektem Studium zlokalizowane są przede wszystkim w oparciu o teren lotniska, stanowiący teren zamknięty. W przypadku lokalizacji terenów PU1 w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej nałożono obowiązek przeanalizowania na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zasadności wprowadzania danej funkcji ze szczególnym uwzględnieniem ewentualnej uciążliwości obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na tereny sąsiednie.

W Studium dopuszcza się w terenach U, PU i PU1 realizację lokali mieszkalnych, jednocześnie nakłada obowiązek określenia zasad ich dopuszczenia w wymienionych terenach na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

### ***Pole elektromagnetyczne***

Głównymi źródłami promieniowania niejonizującego w środowisku są: stacje radiowe i telewizyjne, elektroenergetyczne linie najwyższego i wysokiego napięcia, stacje transformatorowe, stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej, urządzenia radiolokacyjne oraz radionawigacyjne.

Dopuszczalny poziom pola elektromagnetycznego w zależności od funkcji obszaru określa szczegółowo rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania i dotrzymywania tych poziomów (Dz. U. 2003, Nr 192 poz. 1883).

Energia elektryczna dostarczana jest dla odbiorców w Gminie Sochaczew magistralnymi napowietrznymi liniami 15 kV wyprowadzonymi: ze stacji 220/110/15 kV „Sochaczew” oraz ze stacji 110/15 kV „Boryszew”. Część linii średnich i niskich napięć jest nadmiernie wydłużona i nie

gwarantuje dostawy energii o właściwych parametrach.

Przez teren gminy przebiegają linie elektroenergetyczne 110 kV relacji: Sochaczew – Teresin, Sochaczew – Grodzisk, Sochaczew – Błonie, Sochaczew – Łowicz, Sochaczew – Boryszew, Sochaczew – Wyszogród, Sochaczew – Szkarada i Boryszew – Widok. Linie te nie mają bezpośredniego wpływu na zasilanie w energię elektryczną odbiorców z terenu gminy Sochaczew, wprowadzone są do GPZ Sochaczew. Przez zachodnią część gminy Sochaczew przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV relacji Konin – Sochaczew. Przez wschodnią część gminy przebiega linia energetyczna o napięciu 220 kV relacji Ołtarzew – Sochaczew. Przez północną część gminy przebiega linia energetyczna o napięciu 220 kV relacji Podolszyce-Mory. Przez południową część gminy przebiega linia energetyczna o napięciu 400 kV relacji Rogowiec – Ołtarzew. Istniejący system zasilania Gminy Sochaczew liniami 15 kV zapewnia zaopatrzenie w energię elektryczną z możliwością zwiększenia zapotrzebowania na energię elektryczną. Odbiór energii z ewentualnych projektowanych źródeł wytwórczych jest możliwy poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej odpowiedniej do planowanej mocy przyłączeniowych ww. źródeł wytwórczych. Na terenach wyznaczonych w studium dla nowej zabudowy, usług lub zwiększenia intensywności istniejącego zagospodarowania zgodnie z zapisami Studium należy przewidzieć budowę nowej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub rozbudowę istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia wydzielając z terenów komunikacji drogowej odpowiednie pasy dla infrastruktury technicznej.

Ze względu na przebieg przez teren gminy linii elektroenergetycznych 110 kV, 220 kV oraz 400 kV na terenie gminy występują ograniczenia w użytkowaniu terenów znajdujących się w pasie technologicznym:

- od linii 400 kV – 80 m (po 40 m od osi linii w obie strony);
- od linii 220 kV – 50 m (po 25 m od osi linii w obie strony);
- od linii 110 kV – 36 m (po 18 m od osi linii w obie strony).

Zachowanie odpowiedniej odległości od linii energetycznych (zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii energetycznych, w zasięgu pasów technologicznych obowiązujących dla linii) pozwolą w znacznym stopniu ograniczyć narażenie ludności na niekorzystny wpływ tego typu instalacji i urządzeń.

### **Hałas**

Dopuszczalne poziomy hałasu są określone w ustalonym rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 czerwca 2007 w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dziennik Ustaw 2007 nr 120 poz.826)

Główne źródło hałasu na terenie gminy Sochaczew stanowi ruch komunikacyjny na drogach krajowych nr 92 i nr 50 (Wielka Obwodnica Mazowska), a także droga wojewódzka nr 580. Ponadto przez teren gminy przebiega linia kolejowa E20. Dodatkowe źródło hałasu tworzą drogi powiatowe.

Układ komunikacyjny wyznaczony w projekcie Studium opiera się w głównej mierze o istniejące drogi. Projektowane drogi to droga klasy głównej, stanowiąca obwodnicę Żelazowej Woli, a pozostałe projektowane drogi to drogi klasy lokalnej lub dojazdowej, których realizacja nie wiąże się ze wzmożonym ruchem komunikacyjnym, będzie to ruch o charakterze lokalnym. Wskazano również nowy planowany przebieg drogi wojewódzkiej nr 580, planowaną drogę z tramwajem, w okolicach wsi Mokas potencjalny przebieg Centralnej Magistrali Kolejowej Śląsk – Porty oraz przebieg lekkiej kolei lokalnej w kierunku Starych Babic, Kampinosu, Żelazowej Woli i Sochaczewa. Lokalizacja tych przedsięwzięć została oznaczona orientacyjnie, ze względu na brak szczegółowych rozstrzygnięć w tej sprawie. Na tym etapie brak danych dających podstawę do merytorycznej oceny potencjalnego wpływu danych przedsięwzięć na środowisko, w tym w zakresie akustycznym. Inwestycje te przebiegają również przez tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową, co może skutkować wykluczeniem z możliwości zabudowy części obszarów, w przypadku ich realizacji. Studium nakłada obowiązek zachowania zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem. Pod pojęciem ochrony terenu przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego należy rozumieć również, zgodnie z zapisami Studium, obowiązek zastosowania przez właściciela terenu (inwestora) zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed hałasem i drganiami (np. ekranowania, wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej), w przypadku przekroczenia obowiązujących norm, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projekt studium lokalizuje wzdłuż dróg krajowych, szczególnie w części wschodniej gminy, tereny przeznaczone pod obiekty produkcji, składów, magazynów i usług. W części zachodniej, w miejscach gdzie wzdłuż drogi krajowej nr 92 występują tereny zabudowy mieszkaniowej, wyznacza strefę z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Lokalizacja tego typu zabudowy wzdłuż głównych dróg, o ile same obiekty nie będą stanowiły źródła hałasu, stanowią zabudowę izolującą tereny zabudowy mieszkaniowej przed oddziaływaniem akustycznym dróg.

Wprowadzono nakaz zastosowania pasa zieleni izolacyjnej lub innych zabezpieczeń tworzących barierę wizualną i akustyczną, oddzielając te tereny od sąsiadujących terenów mieszkaniowych. Zapisy te mają na celu ograniczenie potencjalnego negatywnego oddziaływania terenów PU i PU1 na klimat akustyczny terenów chronionych w tym zakresie, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo określa się, iż w terenach PU1 należy ograniczyć, na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uciążliwość poprzez przeanalizowanie zasadności wprowadzenia danej funkcji ze szczególnym uwzględnieniem ewentualnej uciążliwości obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na tereny sąsiednie. Są to między innymi tereny zlokalizowane w sołectwach: Władysławów (nr 4), Lubiejew (nr 1), Kożuszki – Parcele (nr 1 i 2), których sąsiedztwo stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (MN).

W studium wskazuje się, w sołectwie Jeżówka, teren na którym istnieje możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrowni wiatrowych. Jest to teren położony w oddali od zabudowy w obrębie gruntów ornych. Studium wprowadza zapis, zgodnie z którym lokalizacja turbin elektrowni wiatrowych nie może powodować przekroczeń na granicy terenów chronionych akustycznie na podstawie odpowiednich przepisów szczególnych w tym Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku

(Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826 ze zm.). Studium wprowadza zakaz lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 45 dB w porze nocnej oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 40 dB w porze nocnej. Nie przewiduje się zatem przekroczenia dopuszczalnych norm.

Na terenie gminy Sochaczew zlokalizowane jest lotnisko wojskowe Sochaczew – Bielice. Obecnie spółka Mazowiecki Port Lotniczy Sochaczew Sp. z o.o. planuje realizację inwestycji w postaci założenia lotniska użytku publicznego w Sochaczewie – Bielicach (na obszarze byłego lotniska wojskowego). Planowana inwestycja może stanowić źródło hałas dla terenów sąsiadujących. W sołectwie Czerwonka Parcele (teren nr 1) oraz Andrzejów Duranowski (nr 3) wyznacza się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego lotniska teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. W graniach terenu należy zachować zgodność z przepisami odrębnymi w zakresie poziomu hałasu. Pozostałe tereny nowowyznaczone w tym rejonie to przede wszystkim tereny PU, stanowiące tereny potencjalnej aktywizacji gospodarczej obszaru. Stopień oddziaływania będzie oceniany na dalszym etapie procedury administracyjnej.

#### ***Strefy bezpieczeństwa od rurociągu paliwowego***

Przez północną część gminy przeprowadzony jest rurociąg produkcyjny PERN „Przyjaźń” S.A. DN 250 oraz kabel światłowodowy z określoną przepisami strefą ochronną. Studium wyznacza strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 12 m od osi rurociągu. Zgodnie z zapisami Studium strefa bezpieczeństwa jako pas dostępu do rurociągu naftowego ma być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia – rolniczo, powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, składów materiałów itp.. Tereny działek przeznaczonych pod zabudowę powinny znajdować się poza strefą bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego. Odległość planowanych budynków ma wynosić min. 15 m od osi rurociągu naftowego. Zapisy te zapewniają bezpieczeństwo życia i mienia ludzi.

#### ***Strefa sanitarna***

Studium zachowuje odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznacza strefy sanitarne od cmentarzy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315 ze zm.), odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

#### ***Zagrożenia naturalne***

Na rysunku studium wskazano obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Bzura, Utrata

oraz Pisia-Gągolina na podstawie zasięgu wody Q1%. Zgodnie z zapisami Studium na wskazanych obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, po ich uwzględnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

Wskazano również obszary problemowe związane z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Są to tereny wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004 r. jako przeznaczone pod zabudowę, które są już częściowo zagospodarowane i równocześnie zlokalizowane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonym na podstawie „Studium ochrony przeciwpowodziowej”, opracowanym przez RZGW Warszawa dla rzek Bzury, Utraty i Pisi oraz map zagrożenia powodziowego. W związku z powyższym granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wymagają w ww. rejonach weryfikacji w terenie oraz bardziej szczegółowego opracowania. W celu ochrony mienia oraz ludności przed powodzią w zasięgu ww. obszarów, do czasu aktualizacji ich granic, powinien obowiązywać zakaz lokalizacji nowych budynków, dopuszcza się wyłącznie przebudowę i rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem zgodności z przepisami ustawy Prawo wodne. Na etapie sporządzania zmian do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się uszczegółowienie przebiegu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w oparciu o aktualne mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

Wykluczenie możliwości zabudowy w obszarach zagrożenia powodziowego ocenia się jako pozytywne, długoterminowe, pośrednie, lokalne.

Nie przewiduje się, by ustalenia Studium w sposób znacząco negatywny wpłynęły na zdrowie ludzi. Niemniej jednak na terenach przeznaczonych pod obiekty produkcji, składów, magazynów i usług Studium nie zakazuje realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Stąd stopień oddziaływania na środowisko, a tym samym na zdrowie ludzi, możliwy jest do oceny na późniejszym etapie procedury administracyjnej i zależy od rodzaju prowadzonej działalności.

#### **10.6. Oddziaływanie na rośliny**

W miejscu powstawania nowych obiektów na terenach dotychczas niezabudowanych nastąpi lokalne, bezpośrednie, długoterminowe i stałe zubożenie lub zlikwidowanie istniejącej roślinności. Zmniejszeniu ulegnie powierzchnia biologicznie czynna, w większości przypadków nie ulegną zanikowi cenne zbiorowiska roślinne. Nowe tereny budowlane wprowadzane są głównie na obszary pozbawione cennych zbiorowisk roślinnych, stanowiące grunty orne. Jedynie w niektórych przypadkach może nastąpić zmniejszenie powierzchni obszarów, na których nastąpiła naturalna sukcesja roślinna i pojawiły się zbiorowiska o charakterze leśnym (młodniki) lub zaroślowym. Nowe tereny inwestycyjne nie spowodują znaczącego zmniejszenia powierzchni leśnych. Jedynie w sołectwie Dachowa w obrębie terenu przeznaczonego pod obiekty produkcji, składów, magazynów i usług (PU) wskazuje się rozdrobnione kompleksy leśne do zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze, w sołectwie Gawłów – niewielki kompleks lasów prywatnych zostaje przekształcony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz w

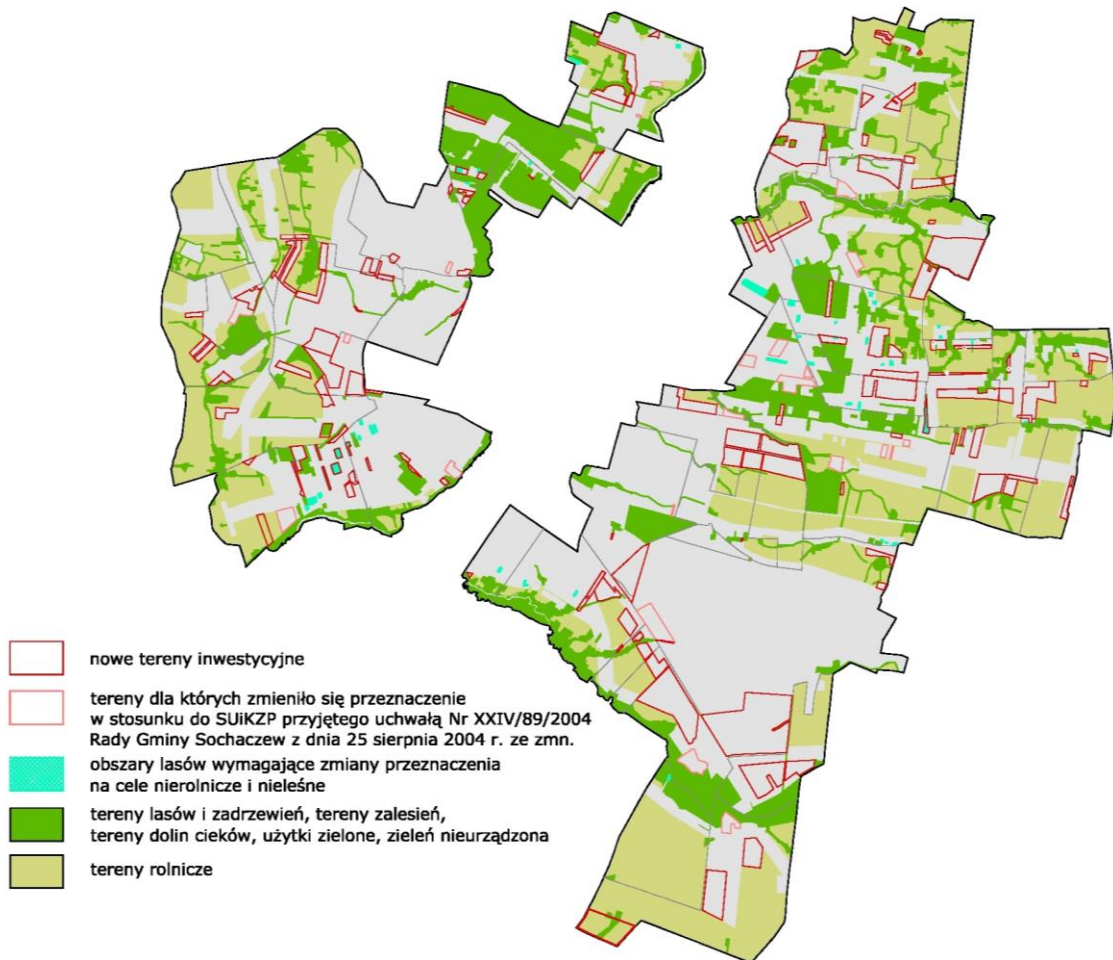
sołectwie Janaszówek kompleks lasów prywatnych zlokalizowany pomiędzy terenami przeznaczonymi pod tereny produkcji, składów i magazynów. Nastąpi lokalne zubożenie szaty roślinnej, lecz nie można mówić iż będzie to oddziaływanie znaczące w skali gminy.

W stosunku do poprzedniego Studium nie wskazuje się terenów szczególnie predysponowanych do zalesień, a częściowo w ich obrębie wyznacza się tereny zabudowy. Jednakże Studium wyznacza w części północno-zachodniej tereny leśne, zadrzewień i zalesień, kształtując tym samym w tej części gminy zwarty kompleks leśny, a w granicach terenów rolnych (R) wskazuje na konieczność regulacji granicy polno-leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych nieprzydatnych i mało przydatnych do produkcji rolniczej.

W granicach sołectwa Mokas występuje niewielkie obniżenie bagienne, gdzie prawdopodobne jest występowanie cennej roślinności bagiennej. W celu ochrony Studium wskazuje na potrzebę rozpoznania danego miejsca i objęcia go ochroną w postaci użytku ekologicznego.

W wyniku powstania nowej zabudowy w obrębie nowo wyznaczonych obszarów wprowadzone zostaną gatunki obce, które mogą przyczynić się do zmiany szaty roślinnej na omawianym terenie. Będzie to wtórne oddziaływanie ustaleń zmiany studium. W celu ograniczenia negatywnego wpływu obcych gatunków na rodzimą florę, zmiana studium wprowadza zapis zalecający stosowanie rodzimych gatunków w przypadku uzupełniania zadrzewień przydrożnych.

Najcenniejsze przyrodniczo obszary – kompleksy leśne, tereny dolinne, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne wskazuje się do ochrony, co ocenia się pozytywnie.



Rysunek 7. Tereny wskazane do odlesień na tle terenów nowo wyznaczonych w niniejszym projekcie SUIKZP (źródło: opracowanie własne na podstawie projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew)

### 10.7. Oddziaływanie na zwierzęta

Ustalenia studium nie powinny stworzyć bezpośredniego zagrożenia dla fauny analizowanego terenu, aczkolwiek wprowadzenie nowych obszarów zabudowy zmienia dotychczasowe funkcjonowanie występujących tam gatunków zwierząt, przekształcając ich siedliska i zmuszając do migracji. Będzie to oddziaływanie bezpośrednie, długoterminowe i stałe, o charakterze lokalnym. Na nowych terenach inwestycyjnych nastąpi sukcesywna zmiana składu gatunkowego na charakterystyczny dla terenów synantropijnych. Będzie to oddziaływanie wtórne, długoterminowe i lokalne. Nie przewiduje się jednak, by były to oddziaływania znaczące, ponieważ tereny nowej zabudowy zlokalizowane są w połączeniu z terenami zabudowy już istniejącej lub w ich sąsiedztwie na terenach w głównej mierze użytkowanych rolniczo.

Obszar gminy, ze względu na swe znaczne przekształcenie antropogeniczne, ubogość lasów i dominujący charakter rolniczy, nie stanowi cennej ostoji przyrodniczej dla zwierząt. Może on wyłącznie pełnić funkcje korytarzowe. Południowo-zachodni fragment gminy, a także dolina Bzury (nieznacznie wchodząca w teren gminy Sochaczew, w przeważającej mierze zlokalizowana w granicach miasta Sochaczew) włączone zostały w obszary wskazane w sieci ekologicznej łączącej obszary Natura 2000 wg Jędrzejewskiego. Niniejszy projekt Studium nieznacznie

poszerza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obszarów wyznaczonych do kształtowania powiązań ekologicznych. W większość jednak tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone były we wcześniejszych opracowaniach planistycznych, a znacząca część obszarów zostaje zachowana jako obszary rolne. W granicach gruntów rolnych Studium wskazuje na regulację granicy rolno-leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych nieprzydatnych i mało przydatnych do produkcji rolniczej. W stosunku do doliny Bzury obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie obszarów zagrożenia powodziowego. Ocenia się, iż wprowadzone zmiany niniejszym projektem Studium nie powinny mieć wpływu na funkcjonowanie powiązań ekologicznych wyznaczonych w ramach koncepcji Jędrzejewskiego.

Ponadto w celu właściwego kształtowania powiązań ekologicznych na obszarze gminy zalecana jest ochrona lasów jako istotnych elementów w systemie powiązań ekologicznych. Głównym problemem na terenie gminy jest ich rozdrobnienie i rozproszenie. Wskazane jest zatem dążenie do zwiększenia lesistości na terenie gminy oraz kształtowania zwartych kompleksów leśnych.

Największą barierę dla migrujących gatunków stanowią istniejące drogi krajowe nr 50 i 92, niemniej jednak nie są one wprowadzane niniejszym projektem Studium. Będą to oddziaływania pośrednie, o charakterze umiarkowanie negatywnym, możliwym do ograniczenia przy wprowadzeniu odpowiednich rozwiązań projektowych (przepusty i przejścia dla zwierząt).

W projekcie studium wyznaczono obszar, na którym istnieje możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniwa fotowoltaiczne (sołectwa: Feliksów, Czyste, Władysławów, Andrzejów Duranowski, Orły Cenin, Nowe Mostki, Dachowa) i elektrownie wiatrowe (sołectwo Jeżówka). Szczególne potencjalne zagrożenie dla awifauny i chiropterofauny stanowi lokalizacja elektrowni wiatrowej, która może zwiększyć śmiertelność gatunków w wyniku kolizji, oraz zmniejszyć areale życiowe i żerowe gatunków. Dlatego możliwość realizacji dopuszczonej funkcji terenu należy poprzedzić przeprowadzeniem screeningu, a następnie monitoringu ornitologicznego i chiropterologicznego, jeśli zostanie wskazana przez właściwy organ konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia (ze względu na dopuszczaną wysokość turbin wiatrowych, dopuszczane przedsięwzięcie zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko). Dokładny wpływ planowanego przedsięwzięcia będzie oceniany na dalszym etapie procedury administracyjnej, przy sporządzaniu planu miejscowego oraz wydawaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Lokalizacja ogniw fotowoltaicznych wiąże się z zajęciem otwartego terenu, a więc siedlisk roślin i zwierząt. Nie przewiduje się jednak, iż oddziaływanie to będzie miało charakter znaczący.

#### **10.8. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną**

Różnorodność biologiczną można rozumieć jako stopień zachowania naturalnie występujących gatunków oraz zbiorowisk, a także odmian roślin oraz ras zwierząt użytkowych. Różnorodność biologiczna występuje zatem na trzech poziomach organizacji przyrody: ekosystemowym, gatunkowym i genetycznym.

Realizacja ustaleń Studium spowoduje utratę istniejących siedlisk w wyniku zabudowy terenów do tej pory niezainwestowanych (przede wszystkim pól uprawnych). Zmiany te spowodują lokalne straty w bioróżnorodności, na skutek przekształcenia występujących tu warunków przyrodniczych. W przypadku wkroczenia zabudowy na tereny użytkowane rolniczo nie można mówić o istotnych stratach bioróżnorodności. Zmniejszeniu ulegnie powierzchnia terenów biologicznie czynnych, zmniejszy się powierzchnia terenów na których w naturalny sposób może zachodzić proces infiltracji wód opadowych, lecz nie ulegną zniszczeniu cenne biocenozy. Większość terenów zostało wyznaczonych we wcześniejszych opracowaniach planistycznych, a nowe tereny stanowią kontynuację niniejszych obszarów.

Zgodnie z zapisami Studium wskazane jest dążenie do poprawy jakości środowiska przyrodniczego na terenach o najwyższym stopniu rozwoju procesów urbanizacyjnych oraz terenów o zdegradowanych walorach przyrodniczych. Na terenach, gdzie występują wysokie walory środowiska zostały zachowane należy maksymalnie ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych.

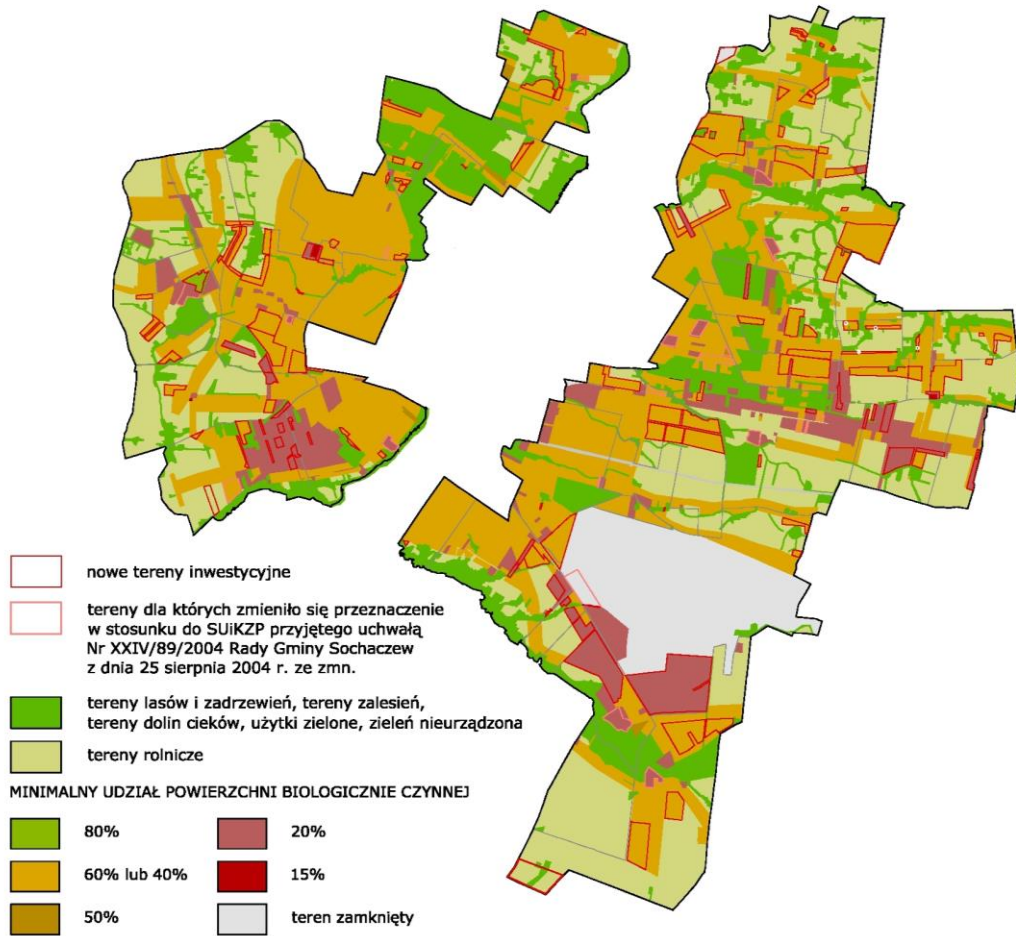
Jako obszary wyłączone spod możliwości zabudowy studium wymienia:

- tereny użytków zielonych stanowiących obudowę biologiczną cieków i tereny zieleni (Zn),
- tereny lasów, zadrzewień i zalesień (ZL),
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS),
- tereny szczególnie zagrożone powodzią,
- strefy techniczne wokół magistralnych urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dodatkowe ograniczenie w zabudowie stanowią obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100KV wraz ze strefami ochronnymi od nich.

Wykluczenie z możliwości zabudowy terenów dolin i cieków, użytków zielonych i zieleni nieurządzonej, terenów lasów i zadrzewień, terenów zagrożenia powodziowego pozytywnie wpłynie na zachowanie bioróżnorodności, będzie to oddziaływanie pośrednie, długoterminowe. Ponadto Studium wprowadza zapisy nakazujące ochronę występujących wewnątrz kompleksów rolnych różnych podmokłości, torfowisk, źródlisk itp..

Tereny zabudowy koncentrowane są głównie wzdłuż istniejących dróg, a więc w obrębie obszarów nie wykazujących się wysokimi wartościami przyrodniczymi, stanowiące głównie użytki rolne. Projekt studium wyklucza możliwość lokalizacji nowej zabudowy w granicach terenów rolnych, za wyjątkiem uzupełnień istniejącej zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Rozwiązanie to chroni przed niekontrolowanym rozpraszaniem się zabudowy, wkraczaniem na obszary cenne przyrodniczo lub rolniczo. Dla każdego terenu zainwestowanego Studium ustala wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik ten zawiera się w przedziale 20 – 60% i ma na celu zapewnienie niezbędnego minimum dla utrzymania różnorodności biologicznej poszczególnych terenów.



**Rysunek 8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w projekcie SUIKZP (źródło: opracowanie własne na podstawie projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew)**

W wyniku realizacji zabudowy na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo, nastąpi zmniejszenie powierzchni siedlisk, co może wiązać się ze zubożeniem świata roślin i zwierząt. Wraz z zabudową pojawią się nowe gatunki roślin, niemniej jednak w większości przypadków będą to gatunki niedostosowane do lokalnych warunków siedliskowych i niezgodne z ich naturalnym zasięgiem. Można wówczas mówić o wzroście różnorodności gatunków, ale nie o zwiększeniu bioróżnorodności, która wyraża się w tworzeniu w pełni funkcjonującej biocenozy. Globalna strategia ochrony różnorodności biologicznej wymienia wprowadzanie gatunków obcych, jako jedną z bezpośrednich przyczyn zmniejszania się różnorodności biologicznej dlatego też zaleca się wprowadzanie w miarę możliwości gatunków rodzimych. Wprowadzenie obszarów zabudowy, będzie powodowało wtórne, długoterminowe i stałe oddziaływanie na różnorodność biologiczną mające charakter lokalny.

Z uwagi na zachowanie terenów najcenniejszych przyrodniczo, a wprowadzenie terenów budowlanych głównie w granicach terenów rolnych oddziaływanie negatywne na różnorodność biologiczną nie będzie oddziaływaniem znaczącym. Zmiany te nie spowodują przerwania powiązań ekologicznych przy zachowaniu odpowiednich luk w zabudowie na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## 10.9. Oddziaływanie na obszary Natura 2000 i inne obszary chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody

### **Obszary Natura 2000**

W granicach administracyjnych gminy Sochaczew nie występują obszary Natura 2000. Nie przewiduje się zatem bezpośredniego oddziaływania na obszary Natura 2000 w wyniku realizacji ustaleń Studium.

Najbliżej zlokalizowanymi obszarami Natura 2000 od granic gminy Sochaczew są:

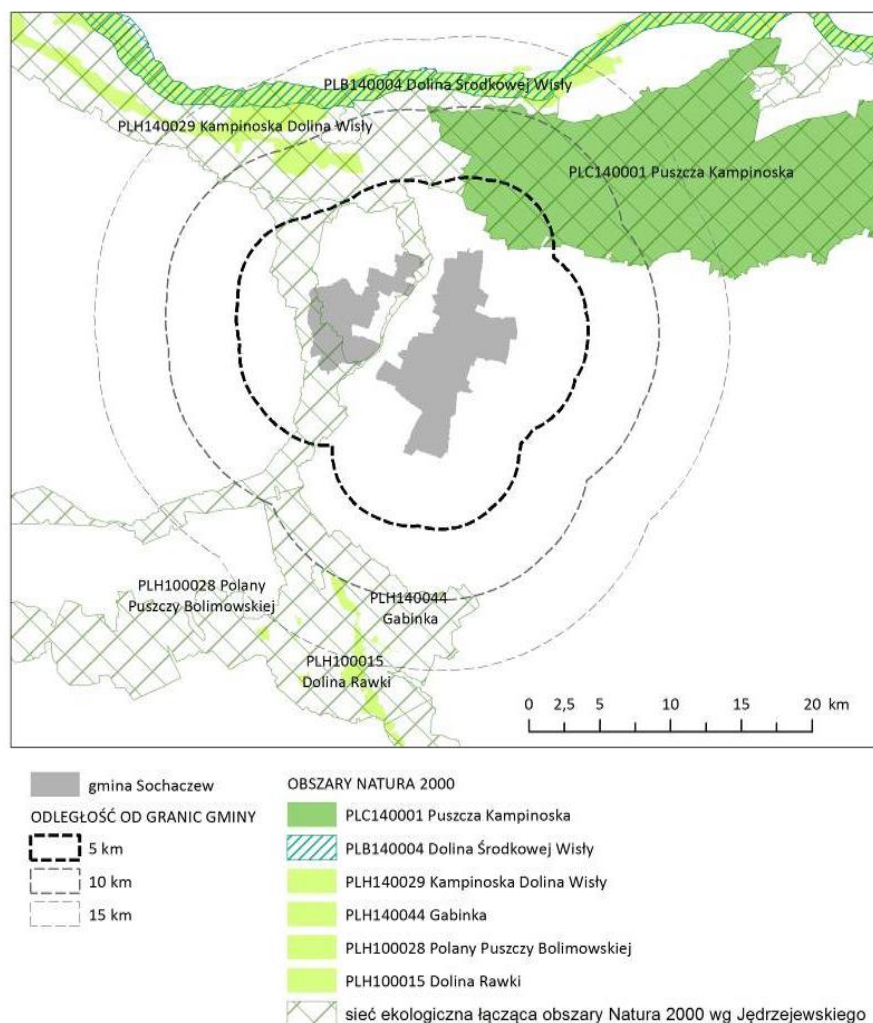
- w odległości do 5 km od granicy gminy: Puszcza Kampinoska PLC140001;
- w odległości do 10 km od granicy gminy: Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- w odległości do 20 km od granicy gminy: Dolina Środkowej Wisły PLB140004, Gabinka PLH140044, Polany Puszczy Bolimowskiej PLH100028;

Zgodnie z ustawą z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów Natura 2000, zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000;
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami.

W przypadku oddziaływania realizacji projektowanego Studium, w szczególności istotne jest określenie wpływu jakie niniejsze zmiany będą wywoływały na integralność obszarów Natura 2000. Integralność obszaru Natura 2000, w myśl w/w ustawy, definiowana jest jako:

*„spójność czynników strukturalnych i funkcjonalnych warunkujących zrównoważone trwanie populacji gatunków i siedlisk przyrodniczych, dla ochrony których zaprojektowano lub wyznaczono obszar Natura 2000”*



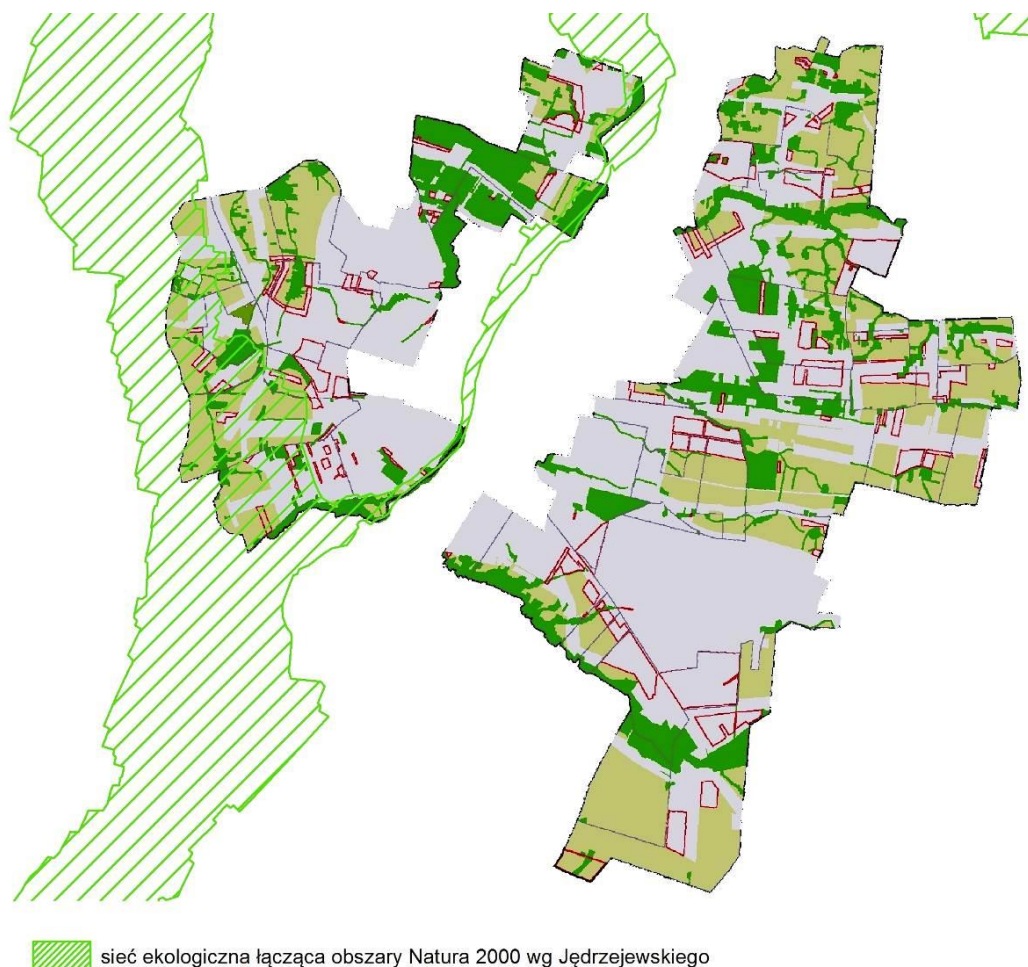
**Rysunek 9. Położenie gminy Sochaczew na tle obszarów Natura 2000 oraz powiązań ekologicznych wyznaczonych wg Jędrzejewskiego (źródło: opracowanie własne na podstawie danych RDOŚ Warszawa oraz IBS PAN Białowieża)**

Przez teren gminy Sochaczew przebiegają korytarze łączące obszary Natura 2000, które zostały wyznaczone jw. W koncepcji Jędrzejewskiego – sieć korytarzy ekologicznych łączących obszary Natura 2000. W ramach niniejszego projektu wyznaczano spójną sieć, obejmującą zarówno wszystkie ważne obszary przyrodnicze (węzły), jak i korytarze ekologiczne łączące je w ekologiczną całość. Za obszary węzłowe uznawano tereny chronione tj.: parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary Natura 2000 oraz wybrane rezerваты przyrody i obszary chronionego krajobrazu, a także ze względu na ważniejsze funkcje ekologiczne – duże kompleksy leśne, doliny rzeczne oraz inne tereny dobrze zachowane pod względem przyrodniczym. Korytarze wyznaczane były przede wszystkim na podstawie analiz środowiskowych. Obejmują one tereny o najwyższym udziale środowisk naturalnych i półnaturalnych, a więc obszary leśne, bagienne, łąkowe, unikając obszarów gęsto zaludnionych o dużej gęstości zabudowy i infrastruktury drogowej. W sieć korytarzy ekologicznych włączono doliny rzeczne, o ile nie była w nich zlokalizowana zwarta zabudowa miejska. Przy wyznaczaniu ich przebiegu brano pod uwagę również sposób użytkowania rolniczego ziemi, włączając w granicę korytarzy obszary, na których zaprzestano działalności rolniczej oraz na których nastąpiła sukcesja naturalna. Uwzględniano również badania genetyczne, prowadzone w Zakładzie Badania Ssaków, dotyczące kierunku

przepływu genów i izolacji genetycznej oraz analizowano historyczne szlaki migracji gatunków wskaźnikowych (wilk i ryś). Poszczególne gatunki zwierząt najczęściej przemieszczają się wielokrotnie wzdłuż tych samych tras.

Puszcza Kampinowska położona na północ od terenu gminy stanowi ostoję dla odpowiednio 5,2% i 8,7% polskich rysi. Populacja ta jest efektem eksperymentalnego projektu reintrodukcji o trudnych do przewidzenia, w skali długoterminowej, efekcie.

W granicach terenów włączonych w sieć korytarzy ekologicznych łączących obszary Natura 2000 – dolina Bzury i południowo-wschodnia część gminy, Studium nieznacznie poszerza tereny zabudowy mieszkaniowej w sołectwach Dachowa, Lubiejew, Żdźarów oraz wyznacza nowy teren przeznaczony pod lokalizację ogniw fotowoltaicznych (PU) w sołectwie Dachowa. Są to obszary zlokalizowane wzdłuż dróg, stanowiące kontynuację istniejącej rozproszonej zabudowy. Omawiana część gminy w Studium została zachowana jako obszar o stosunkowo wysokim udziale terenów otwartych z udziałem rozproszonych kompleksów leśnych. Nie przewiduje się, iż realizacja ustaleń projektu Studium wpłynie na obecne funkcjonowanie korytarza ekologicznego, a tym samym na spójność obszarów Natura 2000. Tereny wyznaczone we wcześniejszym studium wchodzące w granice korytarza ekologicznego, aktualnie w znacznym stopniu wolne są od zabudowy i stanowią znaczną rezerwę terenową.



**Rysunek 10. Lokalizacja nowych terenów inwestycyjnych (czerwona obwódka) na tle sieci ekologicznej łączącej obszary Natura 2000 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych IBS PAN w Białowieży)**

### **Park narodowy**

W granicach gminy, niewielki, północno-wschodni, fragment gminy położony jest w graniach otulin Kampinoskiego Parku Narodowego. Wśród zagrożeń dla Parku wymienia się presję urbanizacji na terenie otuliny Parku. Studium nie wyznacza nowych terenów inwestycyjnych w granicach otuliny. Przeznaczenie terenów położonych w granicach otuliny to tereny użytków zielnych stanowiące obudowę biologiczną cieków, tereny zieleni (Zn) i tereny rolnicze (R). Nie przewiduje się zatem, aby ustalenia zmiany studium wpłynęły negatywnie na cele ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego.

### **Projektowany obszar chronionego krajobrazu**

W granicach gminy proponuje się również wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu, obejmującego strefę otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego sięgającą po Żelazową Wolę. Teren ten w skali gminy wyróżnia się pod względem atrakcyjności przyrodniczo – krajobrazowej. W granicach proponowanego obszaru chronionego krajobrazu w Studium wyznaczono nowe tereny inwestycyjne przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz niewielki obszar pod zabudowę usługową. W celu zachowania ładu przestrzennego i wysokich walorów krajobrazowych obszaru studium wprowadza następujące zapisy:

- *dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,*
- *należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych i rejonów wsi,*
- *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach zagospodarowanych w oparciu o istniejącą zabudowę, o ile nie zostałyby naruszone przepisy odrębne*

Nie przewiduje się, aby proponowane tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej negatywnie wpłynęły na krajobraz danego obszaru.

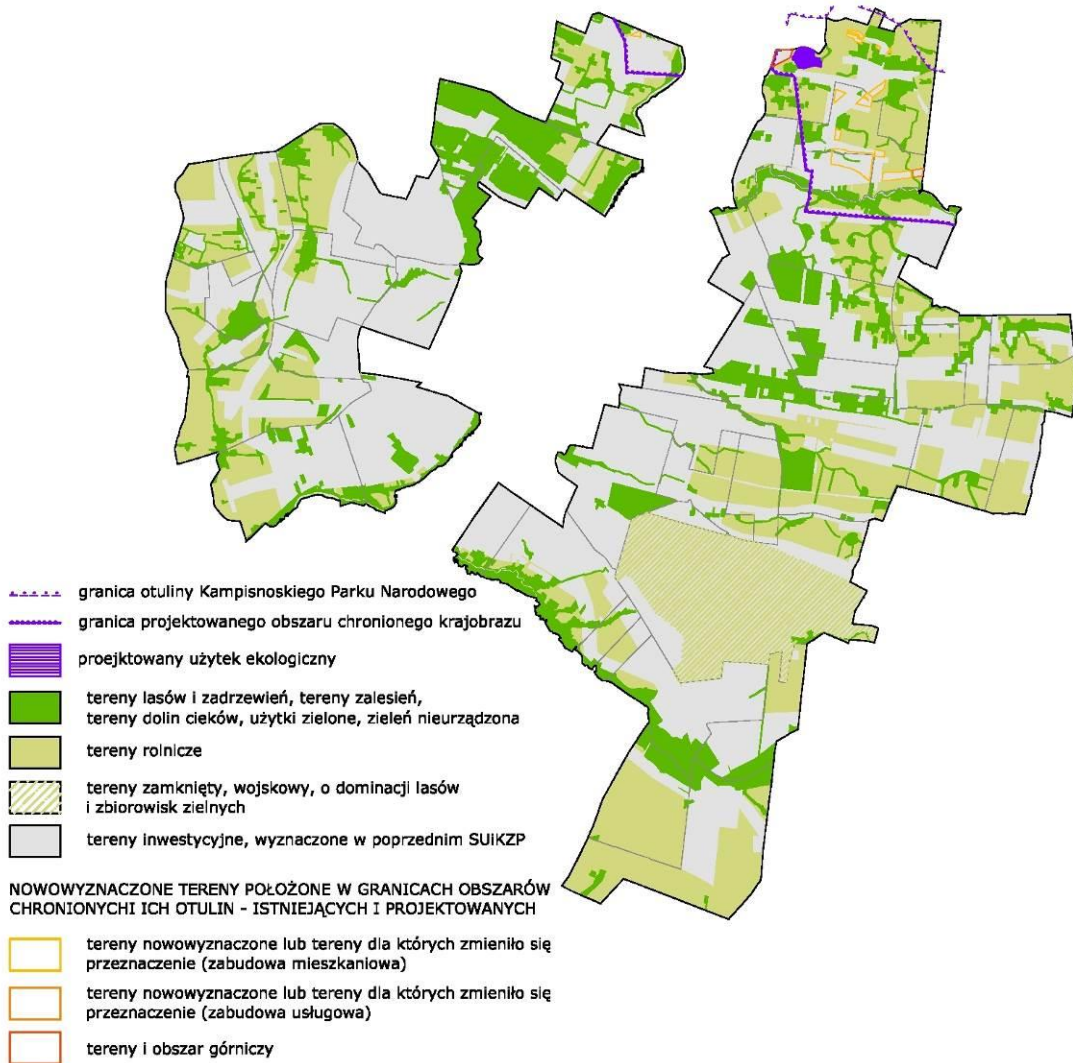
Najistotniejszego oddziaływania można się spodziewać ze strony potencjalnej eksploatacji złoża wskazanego w sołectwie Mokas. Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, ze zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymagane jest uwzględnienie obszarów występowania złóż oraz obecnych i przyszłych potrzeb ich eksploatacji. Niemniej jednak każdorazowo odkrywkowa eksploatacja złoża wiąże się z negatywnym oddziaływaniem na środowisko, w tym na krajobraz. Studium nakłada obowiązek przeprowadzenia rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji złoża.

### **Projektowany użytek ekologiczny**

Eksploatacja ww. złoża metodą odkrywkową może również negatywnie wpłynąć na obszar proponowanego użytku ekologicznego obejmującego kompleks bagienny. Należałoby zbadać wartość przyrodniczą i ekologiczną tego miejsca. Odkrywkowa eksploatacja złoża oddziałuje na środowisko, a w szczególności na powierzchnię ziemi, glebę, szatę roślinną, a także na lokalne stosunki wodne. Zgodnie z przepisami prawa złoża kopalin podlegają ochronie, a eksploatację złóż prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku. Przy ewentualnej eksploatacji złoża należy zwrócić uwagę

na potencjalny wpływ jaki może wywrzeć prowadzona działalność na sąsiadujący proponowany obszar użytku ekologicznego, w szczególności na stosunki wodne oraz warunki siedliskowe.

Aktualnie nie jest to obszar podlegający ochronie prawnej.



**Rysunek 11. Nowe tereny inwestycyjne na tle istniejących i projektowanych obszarów chronionych I ich otulin (źródło: opracowanie własne na podstawie danych RDOŚ Warszawa oraz Urzędu Gminy)**

#### 10.10. Oddziaływanie na krajobraz

W wyniku realizacji ustaleń zmiany studium na obszarze objętym opracowaniem krajobraz będzie ulegał stopniowemu przekształcaniu. Największe zmiany nastąpią przede wszystkim w wyniku zwiększenia zasięgu terenów zabudowy w obrębie gminy. Studium wyznacza zwarte kompleksy zabudowy szczególnie w centralnych obszarach obu części gminy, przylegających do miasta Sochaczew. Będzie to oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie o charakterze lokalnym. Jeśli nastąpi intensywne zagospodarowanie obszarów wyznaczonych pod zabudowę, zmieni to rolniczy charakter obszarów. W większym stopniu wolne od zabudowy pozostają

obrzeżne tereny gminy. Zmiana studium nieznacznie poszerza tereny budowlane w stosunku do wcześniejszych opracowań planistycznych. Aktualnie występują znaczne rezerwy terenowe wyznaczone w obowiązującym Studium. W Studium wprowadza się zapisy nakazujące dostosowanie formy nowobudowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej na terenie o tym samym przeznaczeniu, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem. Zapisy te mają na celu ujednoczenie form występującej w danej przestrzeni, a tym samym zachowanie ładu przestrzennego.

Pozytywnie ocenia się zachowanie kompleksów leśnych oraz terenów dolinnych wolnych od zabudowy.

Proponuje się również wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu, obejmującego strefę otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego sięgającą po Żelazową Wolę. Teren ten w skali gminy wyróżnia się pod względem atrakcyjności przyrodniczo – krajobrazowej. Wyznaczenie niniejszej formy ochrony przyrody, której celem jest ochrona obszarów wyróżniających się krajobrazem o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Obecność założeń dworsko-parkowych i dworsko – parkowo – folwarcznych, w tym dworu – miejsca urodzenia Fryderyka Chopina, stanowi potencjał do rozwoju turystyki. W rejonie tym poszerza się tereny budowlane w niedalekim sąsiedztwie dworu i jego parkowego otoczenia w Żelazowej Woli.

Krajobraz kulturowy gminy tworzą pozostałości majątków szlacheckich – zespoły dworsko – parkowe oraz folwarczne, pochodzące głównie z XIX w. Najcenniejszy niewątpliwie jest wymienione powyżej zabytkowe założenie w Żelazowej Woli. Pozostałe założenia wpisane do rejestru zabytków:

- park dworski w Bielicach;
- dwór w Jeźówce,
- zespół dworski w Kątach (park praktycznie zanikł),
- zespół pałacowy w Kożuszkach,
- zespół dworski w Kuznocinie,
- zespół dworski w Żdźarówie,
- park dworski w Żukowie,

są mniej cenne pod względem historycznym, pełnią obecnie różne funkcje. Najlepiej, najczytelniej zachowanym założeniem są założenia w Kożuszkach i Bielicach. Również dobrze zachowanymi dworami i parkami są założenia w Kuznocinie oraz Żukowie. Studium dla terenów założeń dworsko – parkowych lub dworsko – parkowo – folwarcznych określa przeznaczenie pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Żuków) lub zabudowy usługowej (Kuznocin, Żdźarów, Bielice, Kożuszki). Tereny te podlegają ochronie z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie działania na tym terenie wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, stąd nie przewiduje się aby zmiany były negatywne. Zgodnie z ustaleniami Studium na tym terenie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony jest na 20% powierzchni co teoretycznie może skutkować znacznym zubożeniem roślinności w danym obszarze. Niemniej jednak ze względu na objęcie obszaru ochroną konserwatorską nie przewiduje się znaczącego negatywnego przekształcenia terenu, studium

jako przeznaczenie dopuszczalne określa „zieleń ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw”, możliwe jest zatem zachowanie terenu w stanie istniejącym lub zwiększenie atrakcyjności przyrodniczej, jak i społecznej w wyniku przeprowadzonej rewitalizacji teren.

Studium określa:

- *ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków,*
- *konserwacja, rewitalizacja i porządkowanie zabytkowych zespołów dworskich, obiektów sakralnych, innych obiektów zabytkowych, oraz innych terenów publicznych,*
- *ochrona podworskich założeń zieleni urządzonej oraz ich rewitalizacja polegająca na przywróceniu unikalnych wartości historycznie zaprojektowanych zespołów kompozycji zieleni.*

Prognozuje się zatem zwiększenie atrakcyjności krajobrazowej danych obszarów.

Zachowanie walorów krajobrazowych zależy będzie przede wszystkim od rodzaju zagospodarowania poszczególnych działek, szczególnie zaś od kształtowania obiektów budowlanych, co w sposób szczegółowy powinno zostać określone na etapie sporządzania planów miejscowych.

#### **10.11. Oddziaływanie na zasoby naturalne**

Projekt Studium w sposób prawidłowy wykorzystuje zasoby środowiska przyrodniczego. Zachowane zostają najcenniejsze zbiorowiska leśne, łąkowe, oraz zarośla i zadrzewienia związane z terenami dolinnymi.

Wskazuje występujące złoża. Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymagane jest uwzględnienie obszarów występowania złóż oraz obecnych i przyszłych potrzeb ich eksploatacji. Jedynie w granicach sołectwa Dochowa granice złoża Kuznocin pokrywają się częściowo z terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową. Dodatkowo częściowo w granicach wymienionego złoża wyznaczono teren pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, na którym dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych. Jest to złożo aktualnie zaniechane, a wyznaczona zabudowa mieszkaniowa była wskazywana we wcześniejszych opracowaniach planistycznych.

W projekcie zmiany studium wyznaczono obszar, na którym istnieje możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaiczne (sołectwa: Feliksów, Czyste, Władysławów, Andrzejów Duranowski, Orły Cesin)i elektrownie wiatrowe (sołectwo Jeżówka).

W Polsce generalnie istnieją dobre warunki do wykorzystania energii promieniowania słonecznego. Zgodnie z danymi Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej roczna gęstość promieniowania słonecznego w Polsce na płaszczyznę poziomą waha się w granicach 950 – 1250 kWh/m<sup>2</sup>/rok, natomiast średnie usłonecznienie wynosi 1600 godzin na rok. Niemniej jednak zgodnie z danymi PEP energetyka słoneczna nie stanowi procentowo dużego udziału OZE

w polskich warunkach klimatycznych i z perspektywy potrzeby dynamicznego rozwoju energii zielonej również nie zakłada się, iż będzie stanowiła duży jej udział. Zasadność wprowadzenia elektrowni fotowoltaicznej w danych obszarach pozostawia się ocenie na dalszym etapie projektowym.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Energia elektryczna wytwarzana jest bezpośrednio, sprawność przetwarzania energii jest taka sama, niezależnie od skali, moc jest wytwarzana nawet w pochmurne dni przy wykorzystaniu światła rozproszonego, obsługa i konserwacja wymagają minimalnych nakładów, a w czasie produkcji energii elektrycznej nie powstają szkodliwe gazy cieplarniane.

Tereny zagrożenia powodziowego wyklucza się z możliwości zabudowy. Zmniejsza się tym samym zagrożenie mienia i zdrowia ludzi w wyniku zalania powodziowego, a utrzymując tereny zalewowe wolne od zabudowy zwiększa obszary naturalnej retencji, a tym samym zmniejsza ryzyko wystąpienia powodzi.

#### **10.12. Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne**

W Studium uwzględniono występujące nieruchomości na terenie gminy wpisane do rejestru zabytków oraz wojewdzkiej ewidencji zabytków. Ponadto uwzględniono występujące pozostałości ośmiu założeń parkowo-dworskich pochodzących z XIX i XX wieku w miejscowościach: Bielice, Jeżówka, Kąty, Kożuszki, Kuznocin, Żdźarów, Żelazowa Wola, Żuków i Rozłazłów. Park charakteryzują się różnym stopniem zachowania.

Do cennych kulturowo elementów, obiektów, zalicza się również lokalne cmentarze i mogiły, w tym dwa cmentarze wojskowe z 1915 roku znajdujące się w Babicach i Lubiejewie, mogiła z czasów II wojny światowej w Zosinie, kopiec mogilny żołnierzy niemieckich z czasu I wojny światowej w Orłach – Cesinie. Uwzględniono również występowanie 92 stanowisk archeologicznych.

W celu ochrony krajobrazu kulturowego wprowadza zapisy chroniące nie tylko wartościowe elementy urbanistyczne krajobrazu, ale także elementy środowiska przyrodniczego tj.: ochrona walorów środowiska wzdłuż cieków Bzury, Utraty i Pisi, ochrona w/w parków podworskich wraz z koniecznością ich rewaloryzacji.

Studium wprowadza szereg zapisów, które mają na celu zachowanie i ochronę dziedzictwa kulturowego, jego walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych.

Nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na zabytki oraz dziedzictwo kulturowe, dobra kultury i krajobraz kulturowy. Projekt Studium wprowadza zapisy odnoszące się do istniejących obiektów kulturowych ustalając zasady ich ochrony oraz kierunki działań prowadzących do podtrzymania ich wartości i znaczenia kulturowego. Wykorzystywanie i użytkowanie dóbr kultury musi odbywać się z zapewnieniem opieki konserwatorskiej.

#### **Dobra materialne**

Oceniając dobro materialne, jako wszystkie środki, które mogą być wykorzystane, bezpośrednio

lub pośrednio, do zaspokojenia potrzeb ludzkich, stwierdzić należy jednoznacznie, że zapisy studium służą ogólnemu rozwojowi gminy Sochaczew, a więc wzbogaceniu dóbr materialnych przy racjonalnym wykorzystaniu już istniejących elementów zagospodarowania.

**Tabela 8. Podsumowanie ocen cząstkowych (źródło: opracowanie własne)**

RODZAJE ODDZIAŁYWAŃ  ELEMENTY ŚRODOWISKA	RODZAJ				CZAS					PRZESTRZEŃ	
	BEZPOŚREDNIE	POŚREDNIE	WTÓRNE	SKUMULOWANE	KRÓTKOTERMINOWE	ŚREDNIOTERMINOWE	DŁUGOTERMINOWE	STAŁE	CHWILOWE	LOKALNE	PONADLOKALNE
Powietrze atmosferyczne	**	+ *	+	+			+ **		*	**	+
Wody powierzchniowe i podziemne		+ **	+		*		+ **			* +	+
Powierzchnia ziemi	***				*		***	*	*	**	*
Hałas i pola elektromagnetyczne	**	**		*	*		**		*	**	
Zasoby środowiska				+			+			+	
Rośliny	*		*				*	*		*	
Zwierzęta	*	**	*	*	*		**	*		**	*
Krajobraz	**	*					**	*		**	
Natura 2000		*					*				
Ludzie	*	**		**	*		**		*	*	

Legenda:

**+** - oddziaływanie pozytywne – oddziaływanie uważane za powodujące poprawę w stosunku do sytuacji wyjściowej lub wprowadzające nowy pożądany czynnik

**■** - oddziaływanie negatywne – oddziaływanie uważane za powodujące niekorzystną zmianę w stosunku do sytuacji wyjściowej lub wprowadzające nowy niepożądany czynnik

\* oddziaływanie słabe negatywne

\*\* oddziaływanie negatywne umiarkowane

\*\*\* oddziaływanie negatywne umiarkowane\negatywne

\*\*\*\* oddziaływanie negatywne znaczące – nie stwierdzono

Brak oznaczenia – nie występuje negatywne oddziaływanie na środowisko

## **11. Przewidywane oddziaływania na środowisko, wynikające z ustaleń projektowanego dokumentu, dla poszczególnych terenów objętych zmianą**

Zmiana Studium wyznacza następujące kierunki przeznaczenia:

### **MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (PBC<sup>2</sup> 60% lub 40%)**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej, bliźniaczej,
- zabudowa zagrodowa,
- zabudowa usługowa w zakresie usług nie stwarzających zagrożenia zdrowia ludzi, nie obniżających estetyki otoczenia i nie pogarszających jakości zamieszkania z zakazem realizacji usług w zakresie: logistyki i spedycji,
- usługi społeczne m.in. w zakresie oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultury,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zielen ogólnodostępna - urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
- układ ulic lokalnych i dojazdowych, układ placów, ciągów pieszych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi.

### **U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (PBC 20%)**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa,
- usługi społeczne jw. W zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji,

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- stacje paliw z zapleczem usługowo-handlowym,
- nieuciążliwa produkcja związana z realizacją takich funkcji jak: cukiernia, lodziarnia, piekarnia,
- lokale mieszkalne,
- obiekty służące organizacji imprez masowych,
- zielen ogólnodostępna - urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, jw.
- układ ulic lokalnych i dojazdowych, układ placów, ciągów pieszych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

### **UT – TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH (PBC 50%)**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa – turystyczna, w tym. Jw. Hotele, domki letniskowe oraz pola biwakowe,
- budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe jw.)
- budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji oraz poprawy kondycji fizycznej (odkryte, przykryte w całości lub w części).

<sup>2</sup> PBC – powierzchnia biologicznie czynna

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa rekreacji indywidualnej,
- funkcja usługowa jako towarzysząca zabudowie turystycznej, w tym handel, gastronomia, usługi nieuciążliwe, nieuciążliwa produkcja związana z takimi funkcjami jak: piekarnia, cukiernia, lodziarnia;
- usługi rekreacji, rozrywki, turystyki i wypoczynku (hotelarstwo, gastronomia, agencje turystyczne, biura podróży i inne obsługi ruchu turystycznego, usługi kultury, usługi związane z poprawą kondycji fizycznej, gabinety odnowy biologicznej),
- lokale mieszkalne;
- obiekty służące organizacji imprez masowych;
- zieleń ogólnodostępna-urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
- układ ulic lokalnych i dojazdowych, układ placów, ciągów pieszych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

#### **PU – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG (PBC 20%)**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- zabudowa usługowa w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów,

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- lokale mieszkalne;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

#### **PU1 – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG (PBC 20%)**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- zabudowa usługowa w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów,

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- lokale mieszkalne;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

#### **U, ZP, US – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, ZIELENI URZĄDZONEJ, SPORTU I REKREACJI (PBC 80%)**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- usługi społeczne jw. W zakresie oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultury,
- budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, pola golfowe do mini golfa, jw.)
- usługi rekreacji, rozrywki, turystyki i wypoczynku ( hotelarstwo, gastronomia, agencje turystyczne, biura podróży, usługi kultury, usługi artystyczne)
- zabudowa usługowa
- lokale mieszkalne zlokalizowane w zabudowie usługowej na zasadach określonych w planie miejscowym,

- obiekty służące organizacji imprez masowych,
- zieleń ogólnodostępna-urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
- układ placów, ciągów pieszych, parkingi oraz inne przestrzenie publiczne.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

#### **KK – TEREN KOLEJOWY (PBC 20%)**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- teren kolei,

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym wiadukty jw.,
- lokalizacja obiektów małej architektury,
- układ ulic lokalnych i dojazdowych, układ placów, ciągów pieszych, parkingi,

#### **PG – TEREN I OBSZAR GÓRNICZY**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- teren i obszar górniczy – powierzchniowa eksploatacja kopalin.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
- zakłady przetwórcze związane z podstawowym kierunkiem przeznaczenia,
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

#### **R – TERENY ROLNICZE**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny użytków rolnych, w tym gruntów ornych, łąk, pastwisk, sadów,

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- istniejąca zabudowa zagrodowa oraz inne budynki i urządzenia wchodzących w skład gospodarstw rolnych i służących wyłącznie produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu bądź agroturystyce, zgodnie z przepisami odrębnymi i na zasadach określonych w miejscowym planie,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
- tereny urządzeń melioracji wodnych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### **ZC – TERENY CMENTARZY**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- cmentarze wraz z usługami kultu religijnego,

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, drobny handel (kwiaty, znicze),
- zieleń urządzona,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,

### **ZL – TERENY LASÓW, ZADRZEWIEŃ I ZALESIEŃ**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- lasy
- zadrzewienia
- zalesienia

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszania, punkty widokowe,
- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w planie miejscowym,
- zabudowa związana z gospodarką leśną,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

### **Zn – TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH STANOWIĄCYCH OBUDOWĘ BIOLOGICZNĄ CIEKÓW I TERENY ZIELENI**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- użytki zielone stanowiące obudowę biologiczną cieków,
- zieleń nieurządzonej,
- zieleń urządzona wraz z ciągami spacerowymi i rowerowymi oraz urządzeniami terenowymi przeznaczonymi na cele sportu i rekreacji
- urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska,
- zadrzewienia,
- stawy hodowlane,
- wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- tereny rolnicze,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

### **WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki i zbiorniki wodne.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń nieurządzona.

Na rysunku prognozy przedstawiono ocenę oddziaływania na środowisko. Odrębnie oceniono obszary wyznaczone we wcześniejszych opracowaniach planistycznych oraz nowo wyznaczone obszary niniejszym projektem Studium. W procesie dokonywania oceny oddziaływania na środowisko dla terenów wyznaczonych we wcześniejszych opracowaniach planistycznych posłużono się następującą skalą:

- **ODDZIAŁYWANIE POZYTYWNE** – utrzymania bez zmiany przeznaczenia najbardziej cennych elementów przyrodniczych i zbiorowisk – mozaiki terenów o najwyższych wartościach przyrodniczych, w tym kompleksów leśnych, zbiorowisk łąkowych i zadrzewień, a także wprowadzenie zmian pozytywnie wpływających na funkcjonowanie

przyrodnicze miasta – tereny zalesień (ZL – tereny lasów i zadrzewień, Zn – tereny użytków zielonych stanowiących obudowę biologiczną cieków, tereny zieleni, WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych)

- **BRAK ISTOTNEGO ODDZIAŁYWANIA (zachowany stan istniejący, tereny otwarte)** – dla terenów aktualnie użytkowanych rolniczo (tereny użytków rolnych, w tym gruntów ornych, łąk, pastwisk, sadów), dla których zachowano dotychczasowe przeznaczenie; w granicach niniejszych obszarów wskazuje się na zalesianie gruntów nieprzydatnych i mało przydatnych do produkcji rolniczej w celu regulacji granicy polno-leśnej;
- **ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE:**

Dla terenów **MN**

- dla terenów w części już zainwestowanych, dla których utrzymuje się przeznaczenie z poprzednich opracowań planistycznych, na których może nastąpić dalszy rozwój zabudowy ze względu na istniejące znaczne rezerwy terenowe.
- w przypadku zachowania stanu istniejącego – dotychczasowej zabudowy – **brak istotnego oddziaływania**,
- **oddziaływanie słabe negatywne**, w przypadku zwiększenia zainwestowania udział powierzchni biologicznie czynnej (min. udział PBC 60% lub 40% powierzchni działki) ulegnie zmniejszeniu kosztem powierzchni zabudowy oraz nawierzchni słabo przepuszczalnych, co wiąże się ze zwiększeniem odpływu powierzchniowego wód opadowych, zwiększy się powierzchnia obiektów oddziaływujących na środowisko poprzez emisję zanieczyszczeń do powietrza związaną z ogrzewaniem budynku oraz obsługą komunikacyjną terenów, wzrośnie zużycie wody, ilość wytwarzanych ścieków oraz odpadów komunalnych;

Dla terenów **U**

- dla terenów w części już zainwestowanych, dla których utrzymuje się przeznaczenie z poprzednich opracowań planistycznych, na których może nastąpić dalszy rozwój zabudowy ze względu na istniejące znaczne rezerwy terenowe.
- w przypadku zachowania stanu istniejącego – dotychczasowej zabudowy – **brak istotnego oddziaływania**,
- **oddziaływanie umiarkowanie negatywne negatywne**, w przypadku zwiększenia zainwestowania udział powierzchni biologicznie czynnej ulegnie zmniejszeniu kosztem powierzchni zabudowy (min. udział PBC 20% powierzchni działki) oraz nawierzchni słabo przepuszczalnych, co wiąże się ze zwiększeniem odpływu powierzchniowego wód opadowych, zwiększy się powierzchnia obiektów oddziaływujących na środowisko poprzez emisję zanieczyszczeń do powietrza związaną z ogrzewaniem budynku oraz obsługą komunikacyjną terenów, wzrośnie zużycie wody, ilość wytwarzanych ścieków oraz odpadów komunalnych;

Dla terenów **PU i PU1**

dla terenów w części już zainwestowanych, dla których utrzymuje się przeznaczenie z poprzednich opracowań planistycznych, na których może nastąpić dalszy rozwój zabudowy ze względu na istniejące znaczne rezerwy terenowe.

- w przypadku zachowania stanu istniejącego – dotychczasowej zabudowy – **brak istotnego oddziaływania**,  
**oddziaływanie umiarkowanie negatywne/negatywne** – obecność i funkcjonowanie tego typu terenów niesie ze sobą największe niebezpieczeństwo dla środowiska, związane zarówno z procesem powstawania tego typu obiektów oraz ich działalnością. W granicach tych terenów Studium nie wprowadza zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc stopień oddziaływania planowanych inwestycji w granicach wyznaczonych terenów możliwy jest do oceny w późniejszym etapie procedury administracyjnej. **Na tym etapie brak podstaw merytorycznych do prognozowania oddziaływania znacząco negatywnego. Są to oddziaływania możliwe do ograniczenia poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań projektowych.**

Dla terenów ZC

W przypadku zachowania stanu istniejącego, brak istotnego oddziaływania, w przypadku zwiększenia intensywności wykorzystania, oddziaływanie umiarkowanie negatywne, funkcjonowanie cmentarzy wiąże się z wodno-gruntowym zagrożeniem sanitarnym. Studium wyznacza od cmentarzy strefy sanitarne i nakłada obowiązek zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

**Dla nowych terenów wyznaczonych niniejszą zmianą Studium dokonano odrębnej oceny, którą zawarto w tabeli poniżej.**

Dla terenów MN:

- **ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE** - udział powierzchni biologicznie czynnej ulegnie zmniejszeniu (min. udział PBC 60% lub 40% powierzchni działki) kosztem powierzchni zabudowy oraz nawierzchni słabo przepuszczalnych, co wiąże się ze zwiększeniem odpływu powierzchniowego wód opadowych, zwiększy się powierzchnia obiektów oddziaływujących na środowisko poprzez emisję zanieczyszczeń do powietrza związaną z ogrzewaniem budynku, wzrośnie zużycie wody, ilość wytwarzanych ścieków oraz odpadów komunalnych; nowowyznaczone tereny stanowią kontynuację zabudowy wyznaczonej we wcześniejszych opracowaniach planistycznych. Zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne, a uwarunkowania podłoża budowlanego oceniane są jako korzystne.
- **ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE** - udział powierzchni biologicznie czynnej ulegnie zmniejszeniu (min. udział PBC 60% lub 40% powierzchni działki) kosztem powierzchni zabudowy oraz nawierzchni słabo przepuszczalnych, co wiąże się ze zwiększeniem odpływu powierzchniowego wód opadowych, zwiększy się powierzchnia obiektów oddziaływujących na środowisko poprzez emisję zanieczyszczeń do powietrza związaną z ogrzewaniem budynku, wzrośnie zużycie wody, ilość wytwarzanych ścieków oraz odpadów komunalnych; nowowyznaczone tereny stanowią kontynuację zabudowy wyznaczonej we wcześniejszych opracowaniach planistycznych. Zniszczeniu potencjalnie mogą ulec niewielkie kompleksy leśne, zadrzewienia, zarośla lub zbiorowiska łąkowe, lub uwarunkowania wodno-gruntowe kwalifikują obszar do terenów o niekorzystnych warunkach podłoża budowlanego (większe zagrożenie zanieczyszczenia wód

gruntowych), lub tereny wyznaczone są na glebach przydatnych dla rolnictwa, gleby II-III klasy bonitacyjnej, chronione.

Część nowo wyznaczonych terenów pod zabudowę mieszkaniową (MN) koliduje z przebiegiem wyznaczonych orientacyjnie planowanych inwestycji drogowych i kolejowych, są to tereny: Żukówka nr 1, Mokas nr 5, Chodakówek nr 1, Dzięglewo nr 4, Nowe Mostki nr 2, Sochaczew Wieś nr 1. Lokalizacja przedsięwzięć drogowych i kolejowych została oznaczona orientacyjnie, ze względu na brak szczegółowych rozstrzygnięć w tej sprawie, zgodnie z projektem Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Ze względu na niniejszy fakt, brak merytorycznych podstaw do oceny wpływu wymienionych inwestycji na środowisko oraz zasadności wyznaczenia nowych terenów budowlanych kolidujących z potencjalnym przebiegiem wymienionych inwestycji liniowych. Możliwe, iż część wskazanych terenów budowlanych będzie musiała być wykluczona z możliwości zabudowy, jeżeli wymienione inwestycje powstaną. Niemniej jednak nie są to przedsięwzięcia, których realizację przewiduje się w bliskim odstępie czasowym i nie są to przedsięwzięcia, których realizacja została przesądzona.

Ponadto w projekcie Studium wskazuje się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej (Czerwonaka Parcele nr 1, Andrzejów Duranowski nr 3) w sąsiedztwie planowanego regionalnego cywilnego lotniska w Sochaczewie, w miejscu istniejącego lotniska wojskowego. W projekcie Studium są to tereny zamknięte, wyłączone z opracowania. Zgodnie z projektem Aktualizacji PZPWM teren ten wskazany jest jako rejon rozwoju regionalnego lotniska cywilnego. W PZPWM wskazuje się na zasadność rezerwowania terenów lotnisk powojkowych dla celów lotnictwa ogólnego oraz ograniczanie uciążliwości funkcjonowania portów lotniczych dla ludzi mieszkających w otoczeniu lotnisk poprzez wdrażanie innowacyjnych rozwiązań redukujących hałas lotniczy oraz ograniczenie zabudowy. Planowane lotnisko może oddziaływać w zakresie klimatu akustycznego na sąsiadujące tereny zabudowy mieszkaniowej. Projekt Studium wskazuje na konieczność uwzględnienia, na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

- **ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE**, dla terenów obejmujących zabytkowe założenia dworsko – parkowo – folwarczne lub dworsko – parkowe. Teren przeznaczony jest pod funkcję MN, jednocześnie w Studium zaznacza się, iż jest to zespół dworsko-parkowo-folwarczny lub dworsko-parkowy, który podlega ochronie z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie działania na tym terenie wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, stąd nie przewiduje się aby zmiany były negatywne. Zgodnie z ustaleniami studium na tym terenie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony jest na 60% powierzchni działki. Możliwe jest zachowanie terenu w stanie istniejącym lub zwiększenie atrakcyjności przyrodniczej, jak i społecznej w wyniku przeprowadzonej rewaloryzacji terenu.

Dla terenów U:

- **ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE**, w przypadku gdy nastąpiła w stosunku do poprzedniego Studium zmiana przeznaczenia z terenów już przeznaczonych pod zabudowę na funkcje usługowe, co wiąże się z wymaganym mniejszym udziałem

powierzchni biologicznie czynnej oraz większym stopniem oddziaływania. Zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne, a teren charakteryzuje się korzystnymi warunkami posadowienia budynków.

- **ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE** - udział powierzchni biologicznie czynnej ulegnie zmniejszeniu (min. udział PBC 20% powierzchni działki) kosztem powierzchni zabudowy oraz nawierzchni słabo przepuszczalnych, co wiąże się ze zwiększeniem odpływu powierzchniowego wód opadowych, zwiększy się powierzchnia obiektów oddziałujących na środowisko poprzez emisję zanieczyszczeń do powietrza związaną z ogrzewaniem budynku i obsługą komunikacyjną terenów, wzrośnie zużycie wody, ilość wytwarzanych ścieków oraz odpadów komunalnych;
- **ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE**, dla terenów obejmujących zabytkowe założenia dworsko – parkowo – folwarczne lub dworsko - parkowe. Teren przeznaczony jest pod funkcję U, jednocześnie w Studium zaznacza się, iż jest to zespół dworsko-parkowo-folwarczny lub dworsko-parkowy, który podlega ochronie z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie działania na tym terenie wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, stąd nie przewiduje się aby zmiany były negatywne. Zgodnie z ustaleniami studium na tym terenie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony jest na 20% powierzchni co teoretycznie może skutkować znacznym zubożeniem roślinności w danym obszarze. Niemniej jednak ze względu na objęcie obszaru ochroną konserwatorską nie przewiduje się znaczącego negatywnego przekształcenia terenu, studium jako przeznaczenie dopuszczalne określa „zielenią ogólnodostępną z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw”, możliwe jest zatem zachowanie terenu w stanie istniejącym lub zwiększenie atrakcyjności przyrodniczej, jak i społecznej w wyniku przeprowadzonej rewaloryzacji terenu

Dla terenów **PU i PU1**:

- **ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE/NEGATYWNE** – obecność i funkcjonowanie tego typu terenów niesie ze sobą największe niebezpieczeństwo dla środowiska, związane zarówno z procesem powstawania tego typu obiektów oraz ich działalnością. Zmiana *Studium* dla terenów PU ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 20%. Biorąc pod uwagę fakt, iż w znacznej mierze są to w chwili obecnej tereny rolne, zmiana sposobu ich użytkowania spowoduje istotny ubytek nie tylko powierzchni biologicznie czynnej, ale także niemal całkowite wyłączenie tych obszarów z funkcji biologicznej. Działalność prowadzona na terenach PU może wiązać się ze zwiększoną emisją zanieczyszczeń oraz ryzykiem powstania obiektów mogących w sposób znaczący oddziaływać na środowisko. Na tym etapie oceny nie ma podstaw do prognozowania znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Potencjalny wpływ poszczególnych przedsięwzięć będzie oceniany na dalszym etapie procedury administracyjnej. **Na tym etapie brak podstaw merytorycznych do prognozowania oddziaływania znacząco negatywnego. Są to oddziaływania możliwe do ograniczenia poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań projektowych.**

Prawie cała zachodnia część gminy stanowi strefę alimentacyjną (zasobową) ujęć komunalnych i powinna być chroniona przed zanieczyszczeniami. Natomiast większość obszaru wschodniej części gminy stanowią izolowane poziomy z wodami dobrej i trwałej jakości, ale o ograniczonych zasobach. Poziomy wodonośne w północnej i południowej części gminy znajdują się w strefach możliwej ingresji wód solankowych i zanieczyszczonych. Z tego względu w części zachodniej

gminy wyznacza się stosunkowo niewielki obszar przeznaczony pod obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe, których funkcjonowanie wiąże się z potencjalnie największą uciążliwością dla środowiska. Tego typu obiekty Studium wyznacza przede wszystkim w części wschodniej gminy, w oparciu o drogi krajowe i istniejące/planowane lotnisko, gdzie występują izolowane poziomy wodonośne. Należy zwrócić szczególną uwagę na potencjalne oddziaływanie, planowanych inwestycji w granicach niniejszych terenów, na środowisko gruntowo-wodne. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy zwrócić szczególną uwagę na potencjalne oddziaływanie planowanych przedsięwzięć na środowisko wodne i zastosować rozwiązania je minimalizujące.

- **ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE** dla terenów, na których dopuszcza się możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – ogniw fotowoltaicznych oraz elektrowni wiatrowych.

Lokalizację ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się w sołectwach: Feliksów, Czyste, Władysławów, Andrzejów Duranowski, Orły Ciesin, Nowe Mostki, Dachowa.

Realizację ogniw fotowoltaicznych ogólnie ocenia się POZYTYWNIE elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Niemniej jednak umieszczone wśród otwartego krajobrazu mogą potencjalnie negatywnie oddziaływać na krajobraz oraz poprzez zajęcie terenu na siedliska roślin i zwierząt. Nie przewiduje się, iż będzie to oddziaływanie znaczące.

Po zakończeniu eksploatacji obszarów odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, obszary te mogą zostać przekwalifikowane pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

W przypadku nie zrealizowania dopuszczanych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – ogniw fotowoltaicznych oraz elektrowni wiatrowych oddziaływanie tak jak dla terenów PU i PU1.

Dla terenów **R, Zn, ZL**, na których na których dopuszcza się możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – ogniw fotowoltaicznych oraz elektrowni wiatrowych.

- **ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE**, lokalizację elektrowni wiatrowej dopuszcza się w sołectwie Jeżówka. Lokalizacja turbin elektrowni wiatrowych nie może powodować przekroczeń na granicy terenów chronionych akustycznie na podstawie odpowiednich przepisów szczególnych w tym Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826 ze zm.) Przy lokalizacji farm wiatrowych w powyższym obszarze należy zachować następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
  - o maksymalna wysokość wieży – 160 m nad poziom terenu,
  - o maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej 200 m nad poziom terenu,
  - o maksymalna moc nominalna turbiny wiatrowej – 4,5 MW,
  - o maksymalna moc nominalna farmy wiatrowej – 72 MW.

W przypadku farmy wiatrowej ze względu na dopuszczoną maksymalną moc nominalną farmy wiatrowej nie będzie ona zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie mniej jednak ze względu na dopuszczaną wysokość przekraczającą 30 m, będzie zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z ustawą z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko są to przedsięwzięcia, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane, jeśli obowiązek taki stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Dokładny wpływ planowanego przedsięwzięcia będzie oceniany na dalszym etapie procedury administracyjnej, przy sporządzaniu planu miejscowego oraz wydawaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Pozytywne oddziaływanie ze względu na wykorzystanie odnawialnego źródła energii i realizację celów Dyrektywy Unii Europejskiej 2009/28/WE, możliwe wystąpienie negatywnego oddziaływania w przypadku stwierdzenia zagrożenia dla awifauny i chiropterofauny, możliwa pośrednie oddziaływanie na obszary przyległe poprzez emisję hałasu, obiekt dysharmonijnych w tradycyjnym rolniczym krajobrazie gminy – oddziaływanie pośrednie, lokalne i ponadlokalne, długoterminowe, zniszczenie szaty roślinnej, zmiana struktury gruntu – ograniczone do miejsca posadowienia turbiny – oddziaływanie bezpośrednie, lokalne, marginalne. Proponowana lokalizacja farmy wiatrowej położona jest na gruntach ornych, w oddaleniu terenów zabudowanych, poza obszarami specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

W obszarze, na którym rozmieszczone będą elektrownie wiatrowe Studium wprowadza zakaz lokalizacji obiektów chronionych akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach stref wyznaczonych od turbin wiatrowych, gdzie wskaźniki te będą przekroczone. Ponadto wprowadza zakaz zalesień i zadrzewień w miejscu lokalizacji elektrowni wiatrowej oraz jej strefy ochronnej. Działanie to z jednej strony ograniczy możliwość zwiększenia bioróżnorodności danego obszaru, ale z drugiej strony ograniczy ryzyko zwiększenia kolizji awifauny i chiropterofauny z pracującymi turbinami.

Dla terenu **UT**:

- **ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE**

Dla terenów **U, ZP, US**:

- **ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE**, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, pojawienie się zabudowy zmniejszy nieznacznie powierzchnię biologicznie czynną, a prawdopodobne pojawienie się zadrzewień w danym terenie, wpłynie pozytywnie na środowisko.

Dla terenu **PG**:

- **ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE** – Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, ze zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymagane jest uwzględnienie obszarów występowania złóż oraz obecnych i przyszłych potrzeb ich eksploatacji. Niemniej jednak każdorazowo odkrywkowa eksploatacja złoża wiąże się z negatywnym oddziaływaniem na środowisko, a w szczególności na powierzchnię ziemi, glebę, szatę roślinną, a także na lokalne stosunki wodne, w tym na sąsiadujący użytek ekologiczny. Studium nakłada obowiązek przeprowadzenia rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji złoża. Zgodnie z przepisami prawa złoża kopalin podlegają ochronie, a eksploatację złóż prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony przy

zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku. Teren położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu. Przy ewentualnej eksploatacji złoża należy zwrócić uwagę na potencjalny wpływ jaki może wywrzeć prowadzona działalność na sąsiadujący proponowany obszar użytku ekologicznego, w szczególności na stosunki wodne oraz warunki siedliskowe.

**Brak podstaw merytorycznych do prognozowania oddziaływania znacząco negatywnego.**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenów zabudowy usługowej (U), terenów usług turystycznych (UT), terenów zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, sportu i rekreacji (U, ZP, US), zgodnie z zapisami Studium obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Numeracja poszczególnych terenów objętych nowym przeznaczeniem na terenach dotychczas nie wskazywanych jako tereny budowlane lub objętych zmianą przeznaczenia w stosunku do wcześniejszych ustaleń planu dokonano w podziale na sołectwa.



Rysunek 12. Podział gminy Sochaczew na sołectwa (źródło: opracowanie własne)

Lp.	STAN ISTNIEJĄCY	USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO SUiKZP	USTALENIA PROJEKTOWANEJ ZMIANY SUiKZP	OCENA WPŁYWU NA ŚRODOWISKO	
<b>ŻUKÓWKA</b>					
1	Obszary o dominacji upraw rolnych (gleby niższych klas bonitacyjnych), zadrzewienia śródpolne luźne o składzie gatunkowym zgodnym z siedliskiem (Brz, Tp, Ol, So, Wb); Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo (mułki z przewarstwieniami piasków, iły i mułki zastoiskowe) Sąsiedztwo istniejącej zabudowy	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej (kl. III i IV), wyłączone spod zabudowy	<p style="text-align: center;"><b>MIN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> <li>– projektowany obszar chronionego krajobrazu dodatkowo dla zabudowy zagrodowej :</li> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności omińnięcia istniejących przeszkód.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b></p> <p>(W wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, stanowi jej kontynuację, położenie w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu.</p> <p>Przez teren opracowania przebiega projektowana droga wojewódzka nr 580, zgodnie z PZPWM, której lokalizacja może częściowo wykluczyć dany obszar z możliwości zabudowy. Lokalizacja przedsięwzięcia została oznaczona orientacyjnie, ze względu na brak szczegółowych rozstrzygnięć w tej sprawie.</p>	
2	Obszary o dominacji upraw rolnych (pozostałe klasy), zagajniki- zwarte grupy drzewostanu w wieku >40 lat i składzie gatunkowym na ogół zgodnym z siedliskiem (Brz, Tp, Ol, So, Wb); Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo (iły i mułki zastoiskowe)	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień			<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b></p> <p>(w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, stanowi jej kontynuację. Niemniej jednak wkracza na tereny o niekorzystnych warunkach podłoża budowlanego, wysokim poziomie wód gruntowych (iły i mułki zastoiskowe), przewidzianych do zalesień we wcześniejszym SUiKZP; w celu ochrony wód powierzchniowych utrzymuje się otulinę biologiczną wokół cieku.</p>
3	Obszary o dominacji upraw rolnych (klasy poniżej Iva); Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo (mułki z przewarstwieniami piasków)	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień			
4	Kompleksy leśne, lasy prywatne o dominacji sosny	lasy			<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b></p> <p>W wyniku realizacji ustaleń Studium nastąpi zmniejszenie powierzchni kompleksów leśnych</p>

5	Obszary o dominacji upraw rolnych (klasy poniżej IVa); Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo (iły i mułki zastoiskowe)	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień		<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, stanowi jej kontynuację. Niemniej jednak wkracza na tereny o niekorzystnych warunkach podłoża budowlanego, wysokim poziomie wód gruntowych (iły i mułki zastoiskowe), przewidzianych do zalesień we wcześniejszym SUIKZP;</p>
6	Park dworski w Żukowie, wpisany do rejestru zabytków	Zespoły dworsko-parkowo- folwarczne i dworsko- parkowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>– jw.</li> <li>– ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieni do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków,</li> <li>– konserwacja, rewaloryzacja i porządkowanie zabytkowych zespołów dworskich, obiektów sakralnych, innych obiektów zabytkowych, oraz innych terenów publicznych,</li> <li>– ochrona podworskich założeń zieleni urządzonej oraz ich rewaloryzacja polegająca na przywróceniu unikalnych wartości historycznie zaprojektowanych zespołów kompozycji zieleni.</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b> Teren przeznaczony jest pod funkcję MN, jednocześnie w Studium zaznacza się, iż jest to zespół dworsko-parkowo-folwarczny lub dworsko-parkowy, który podlega ochronie z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie działania na tym terenie wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, stąd nie przewiduje się aby zmiany były negatywne. Zgodnie z ustaleniami studium na tym terenie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony jest na 60% powierzchni działki. Możliwe jest zachowanie terenu w stanie istniejącym lub zwiększenie atrakcyjności przyrodniczej, jak i społecznej w wyniku przeprowadzonej rewaloryzacji terenu.</p>

P	Tereny rozproszonej zabudowy, tereny o dominacji zbiorowisk murawowych, zadrzewienia	Tereny zabudowane i predysponowane do zabudowy mieszkaniowej	MN	<p>obszary problemowe związane z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Są to tereny wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004 r jako przeznaczone pod zabudowę, które są już częściowo zagospodarowane i równocześnie zlokalizowane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonym na podstawie „Studium ochrony przeciwpowodziowej”, opracowanym przez RZGW Warszawa dla rzek Bzury, Utraty i Pisi oraz map zagrożenia powodziowego. W związku z powyższym granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wymagają w ww. rejonach weryfikacji w terenie oraz bardziej szczegółowego opracowania. W celu ochrony mienia oraz ludności przed powodzią w zasięgu ww. obszarów, do czasu aktualizacji ich granic, powinien obowiązywać zakaz lokalizacji nowych budynków, dopuszcza się wyłącznie przebudowę i rozbudowę istniejących budynków w zgodności z przepisami ustawy Prawo wodne. Na etapie sporządzania zmian do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się uszczegółowienie przebiegu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w oparciu o aktualne mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.</p>	<p>Nie są to tereny wprowadzane niniejszą zmianą Studium, stanowią utrzymanie ustaleń poprzedniego dokumentu planistycznego, tereny te zgodnie z zapisami niniejszej zmiany Studium będą podlegały weryfikacji i uszczegółowieniu na etapie opracowywania mpzp</p>
<b>GAWŁÓW</b>					
1	<p>Obszary o dominacji upraw rolnych (gleby niższych klas bonitacyjnych) Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo (północna połowa obszaru – ility i mułki zastoiskowe) Korzystne warunki podłoża budowlanego (południowa część – piaski rzeczne tarasów nadzalewowych)</p>	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień	MN	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, stanowi jej kontynuację. Niemniej jednak częściowo wkracza na tereny o niekorzystnych warunkach podłoża budowlanego, wysokim poziomie wód gruntowych (ility i mułki zastoiskowe)</p>

2	Obszary o dominacji upraw rolnych (gleby niższych klas bonitacyjnych), obszary nieużytkowane rolniczo z udziałem roślinności ruderalnej oraz miejscami zaroślami Korzystne warunki posadowienia budynków (piaski rzeczne tarasów nadzalewowych, piaski i żwiry moren czołowych)	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień		<p>środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</p> <p>dotatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne, a proponowana zabudowa stanowi kontynuację zabudowy istniejącej, korzystne warunki posadowienia budynków)</p>
3	Kompleks leśny, lasy prywatne, dominujący gatunek – sosna w wieku 45 lat	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień			<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> w wyniku realizacji zabudowy zniszczeniu częściowo ulegnie kompleks leśny</p>
4	Kompleks leśny, lasy prywatne, dominujący gatunek – sosna w wieku 55 lat	Lasy			<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne, a proponowana zabudowa stanowi kontynuację zabudowy istniejącej, korzystne warunki posadowienia budynków)</p>
5	Obszary o dominacji upraw rolnych (gleby niższych klas bonitacyjnych), tereny zabudowy Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień			<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> W wyniku realizacji ustaleń Studium nastąpi zmniejszenie powierzchni kompleksów leśnych</p>
6	Lasy prywatne o dominacji brzozy Korzystne warunki posadowienia budynków	Lasy prywatne			
<b>KARWOWO</b>					
1	Zarośla Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień	<b>MN</b>	jw.	<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne, a proponowana zabudowa stanowi kontynuację zabudowy istniejącej, korzystne warunki posadowienia budynków)</p>
<b>ALTANKA</b>					
1	Tereny leśne, istniejąca zabudowa w obrębie terenów leśnych	Lasy prywatne	<b>MN</b>	jw.	<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> Aktualnie są to obszary, na które wkroczyła już zabudowa mieszkaniowa w obrębie terenów leśnych, nie przewiduje się znaczącego wzrostu powierzchni zabudowy w stosunku do stanu istniejącego. Negatywnie ocenia się zmniejszanie powierzchni leśnych kosztem zabudowy.</p>

2	Tereny leśne, użytki zielone	Lasy prywatne			<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> W wyniku realizacji ustaleń Studium nastąpi zmniejszenie powierzchni kompleksów leśnych</p>
3	Tereny nieużytków rolniczych z roślinności ruderalną	Tereny produkcyjno-składowo-usługowe			<p><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b> Zmiana studium segreguje funkcje przenosząc funkcje uciążliwe jak tereny produkcyjne, magazynowe, składowe poza zespoły zabudowy mieszkaniowej. Rozwiązanie to pozytywnie wpłynie na komfort i bezpieczeństwo życia ludzi, w stosunku do wcześniejszych ustaleń studium. W stosunku do stanu istniejącego nastąpi zmniejszenie PBC.</p>
4	Tereny leśne, zabudowa mieszkaniowa, zbiorowiska trawiaste	Lasy prywatne			<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> Aktualnie są to obszary, na które wkroczyła już zabudowa mieszkaniowa, nie przewiduje się znaczącego wzrostu powierzchni zabudowy w stosunku do stanu istniejącego. Negatywnie ocenia się zmniejszanie powierzchni leśnych kosztem zabudowy.</p>
<b>BRONISŁAWY</b>					
1	Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa Iva); Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo (iły i mułki zastoiskowe)	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	jw.	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, stanowi jej kontynuację, położenie wzdłuż drogi, niemniej jednak charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami posadowienia budynków)</p>

2,3	Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa IV i niższych klas) Niekorzystne warunki posadzenia budynków	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień	U	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,</li> <li>– ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi</li> <li>– strefa sanitarna od cmentarza 50 m i 150 m</li> <li>– odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>– strefy ochronne wokół cmentarza w odległości 50 i 150 m zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315 ze zm.),</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (aktualnie są to tereny rolne, więc nie nastąpi zniszczenie cennych zbiorowisk roślinnych, w stosunku do poprzednich ustaleń studium teren ten zostaje przekształcony z obszarów wskazanych do zalesień. Studium wyznacza strefy sanitarne od cmentarzy, zgodnie z wymienionym rozporządzeniem odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.)</p>
<b>ANTONIEW ŻDŻAROWSKI</b>					
1	Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa IV i niższych klas); Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	MN	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i</p>

2	Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa IV a i niższych klas); Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo			<ul style="list-style-type: none"> <li>– urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> <p>dotatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności omięcia istniejących</li> </ul>	projektowanej zabudowy mieszkaniowej, stanowi jej kontynuację, położenie wzdłuż drogi, tereny klasyfikowane do terenów o niekorzystnych warunkach podłoża budowlanego)
<b>KĄTY</b>					
1	Obszary o dominacji użytków rolnych; Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo (iły i mułki zastoiskowe)	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne, położenie wzdłuż drogi, tereny klasyfikowane do terenów o niekorzystnych warunkach podłoża budowlanego)
2	Obszary o dominacji użytków rolnych; Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo (część na południowa), Korzystne warunki podłoża budowlanego (część północna)	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy			<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, stanowi jej kontynuację, położenie wzdłuż drogi, tereny częściowo klasyfikowane do terenów o niekorzystnych warunkach podłoża budowlanego)
3	Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa IV a i niższych klas); Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy			<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne, położenie wzdłuż drogi, tereny klasyfikowane do terenów o niekorzystnych warunkach podłoża budowlanego)

4	Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa Iva), obszary zabudowy wraz z niewielkimi terenami zieleni towarzyszącej; Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo (na większości obszaru – ility i mułki zastoiskowe)	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy			<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, stanowi jej kontynuację, tereny klasyfikowane do terenów o niekorzystnych warunkach podłoża budowlanego)</p>
5	Rów melioracyjny z zadrzewieniami towarzyszącymi Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo (ilty i mułki zastoiskowe)	Akweny i ciek wodne i rowy państwowe			<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/ NEGATYWNE</b> (w związku z przeznaczeniem terenu pod funkcje mieszkaniowe z zachowaniem rowu melioracyjnego, przewiduje się iż rów może zostać przykryty, zostanie wówczas przerwany lokalny ciąg ekologiczny. Studium wprowadza zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10 m od rowów, stąd można również zakładać zachowanie odkrytego rowu wraz z otuliną biologiczną. Na tym etapie trudno ocenić w jakie nastąpią skutki dla środowiska zmiany przeznaczenia)</p>
6	poła orne, użytki zielone, Niekorzystne warunki posadowienia budynków	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień			<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (teren zlokalizowany jest na gruntach charakteryzujących się utrudnionymi warunkami posadowienia budynków, w sąsiedztwie rowu melioracyjnego; Studium wprowadza zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od ciek lub rowu)</p>
<b>ROZLAŻŁÓW</b>					
1	Tereny łąk, sąsiadujące z rowami melioracyjnymi	Doliny cieków, użytki zielone i mokradła do zachowani	<b>MN</b>	jw.	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (teren wkracza na zbiorowiska łąkowe, niemniej jednak jest teren położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz drogi)</p>
<b>WŁADYSŁAWÓW</b>					

1	Obszary o dominacji użytków rolnych; Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	jw.	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, stanowi jej kontynuację, położenie wzdłuż drogi, niemniej jednak charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami posadowienia budynków, sąsiedztwo drogi krajowej nr 50) Ze względu na sąsiedztwo drogi charakteryzującej się wysokim natężeniem ruchu nie wskazane jest użytkowanie rolnicze zgodnie z przeznaczeniem obowiązującym we wcześniejszym Studium</p>
2	Obszary o dominacji użytków rolnych; Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo	Tereny szczególnie predisponowane do zalesień			<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej)</p>
3	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo	Tereny zabudowy mieszkaniowej (min. PBC działki 60% lub 70%)	<b>U</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,</li> <li>– ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (nie przewiduje się znaczącej zmiany stopnia oddziaływania na środowisko)</p>

4	<p>Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa IV) Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo</p>	<p>Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy</p>	<p><b>PU1</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU1</li> <li>– wskazane jest aby na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygać o wprowadzeniu jednego przeznaczenia wynikającego z kierunków lub obu, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczania ewentualnej uciążliwości wprowadzanej funkcji w stosunku do innej zabudowy w sąsiedztwie,</li> <li>– ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren zaklasyfikowany do obszarów o utrudnionych warunkach posadawienia budynków, działanie tego typu obiektów wiąże się z większym oddziaływaniem na środowisko). Sąsiedztwo terenu stanowi obwodnica Sochaczewa, oraz zabudowa mieszkaniowa, Studium nakłada obowiązek na etapie opracowywania mpzp przeanalizowanie zasadności wprowadzenia danej funkcji ze szczególnym uwzględnieniem ewentualnej uciążliwości obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na tereny sąsiednie. <b>Prawie cała zachodnia część gminy stanowi strefę alimentacyjną (zasobową) ujęć komunalnych i powinna być chroniona przed zanieczyszczeniami. Z tego względu należy zwrócić szczególną uwagę na potencjalne oddziaływanie, planowanych inwestycji w granicach niniejszych terenów, na środowisko gruntowo-wodne)</b></p>
5	<p>Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa IV)</p>	<p>Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy</p>	<p><b>PU</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU</li> <li>– możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – ogniw fotowoltaicznych;</li> <li>– po zakończeniu eksploatacji obszarów odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, obszary te mogą zostać przekwalifikowane pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b> Realizację ogniw fotowoltaicznych ocenia się <b>POZYTYWNI</b> elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Niemniej jednak umieszczone wśród otwartego krajobrazu mogą potencjalnie negatywnie oddziaływać na krajobraz oraz poprzez zajęcie terenu na siedliska roślin i zwierząt. Nie przewiduje się, iż będzie to oddziaływanie znaczące.  W przypadku realizacji terenów PU oddziaływanie <b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE / NEGATYWNE</b></p>

ŹDŹARÓW					
1	Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa IV), obszary zabudowy wraz z niewielkimi terenami zieleni towarzyszącej; Korzystne warunki podłoża budowlanego	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	MN	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> dodatkowo dla zabudowy zagrodowej :	<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, stanowi jej kontynuację, położenie wzdłuż drogi)</p>
2	Obszary o dominacji użytków rolnych (niższych klas bonitacyjnych), korzystne warunki podłoża budowlanego	Częściowo tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, częściowo tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy			<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, stanowi jej kontynuację, położenie wzdłuż drogi)</p>
3	Obszary o dominacji użytków rolnych (niższych klas bonitacyjnych), korzystne warunki podłoża budowlanego	Tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy			<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, stanowi jej kontynuację, położenie wzdłuż drogi)</p>
4	Obszary o dominacji użytków rolnych (niższych klas bonitacyjnych), istniejąca zabudowa zagrodowa, niekorzystne warunki podłoża budowlanego	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień			<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren wkracza na grunty orne w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, stanowi jej kontynuację, położenie wzdłuż drogi)</p>
<b>PGR ŹDŹARÓW</b>					

1	Zespół dworsko-parkowy Tereny o korzystnych warunkach podłoża budowlanego Pomnik przyrody	Założenia dworsko – parkowo - folwarczne i dworsko – parkowe Strefa ochrony konserwatorskiej	U	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,</li> <li>– ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi</li> <li>– ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków,</li> <li>– konserwacja, rewaloryzacja i porządkowanie zabytkowych zespołów dworskich, obiektów sakralnych, innych obiektów zabytkowych, oraz innych terenów publicznych,</li> <li>– ochrona podworskich założeń zieleni urządzonej oraz ich rewaloryzacja polegająca na przywróceniu unikalnych wartości historycznie zaprojektowanych zespołów kompozycji zieleni.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b></p> <p>Teren przeznaczony jest pod funkcję U, jednocześnie w Studium zaznacza się, iż jest to zespół dworsko-parkowo-folwarczny lub dworsko-parkowy, który podlega ochronie z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p> <p>Wszelkie działania na tym terenie wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, stąd nie przewiduje się aby zmiany były negatywne. Zgodnie z ustaleniami studium na tym terenie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony jest na 20% powierzchni co teoretycznie może skutkować znacznym zubożeniem roślinności w danym obszarze. Niemniej jednak ze względu na objęcie obszaru ochroną konserwatorską nie przewiduje się znaczącego negatywnego przekształcenia terenu, studium jako przeznaczenie dopuszczalne określa „zieleni ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw”, możliwe jest zatem zachowanie terenu w stanie istniejącym lub zwiększenie atrakcyjności przyrodniczej, jak i społecznej w wyniku przeprowadzonej rewaloryzacji terenu.</p>
2	Grunty orne niższych klas bonitacyjnych oraz użytki zielone	Częściowo tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, częściowo tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy Strefa ochrony konserwatorskiej	U, ZP, US	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b></p> <p>Nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, pojawienie się zabudowy zmniejszy nieznacznie powierzchnię biologicznie czynną, a prawdopodobne pojawienie się zadrzewień w danym terenie, wpłynie pozytywnie na środowisko. Negatywnie ocenia się bezpośrednio sąsiedztwo terenu, które stanowią tereny przeznaczone pod PU.</p>

LUBIEJEW					
1	Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa IV), obszary zabudowy wraz z niewielkimi terenami zieleni towarzyszącej; Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	<b>PU1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU1</li> <li>– wskazane jest aby na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygać o wprowadzeniu jednego przeznaczenia wynikającego z kierunków lub obu, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczania ewentualnej uciążliwości wprowadzanej funkcji w stosunku do innej zabudowy w sąsiedztwie,</li> <li>– ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE/ NEGATYWNE</b></p> <p><b>Prawie cała zachodnia część gminy stanowi strefę alimentacyjną (zasobową) ujęć komunalnych i powinna być chroniona przed zanieczyszczeniami. Z tego względu należy zwrócić szczególną uwagę na potencjalne oddziaływanie, planowanych inwestycji w granicach niniejszych terenów, na środowisko gruntowo-wodne)</b></p> <p>Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej Studium nakłada obowiązek na etapie opracowywania mpzp przeanalizowanie zasadności wprowadzenia danej funkcji ze szczególnym uwzględnieniem ewentualnej uciążliwości obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na tereny sąsiednie.</p>
3	Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa IV i niższe) Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień	<b>MN</b>	jw.	<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b></p> <p>w wyniku realizacji ustaleń planu nie nastąpi zniszczenie cennych zbiorowisk roślinnych, sąsiedztwo stanowi rów melioracyjny, ale Studium nakłada obowiązek zachowania strefy 10 m od rowu wolnej od zabudowy</p>

2	Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa IV i niższe) Tereny wskazywane jako obszary o mało korzystnych warunkach posadowienia budynków	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	MN	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> <p>dotatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących.</li> </ul>	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b>
4	Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa IV i niższe) Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	jw.		<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> w wyniku realizacji ustaleń planu nie nastąpi zniszczenie cennych zbiorowisk roślinnych, sąsiedztwo stanowi rów melioracyjny, ale Studium nakłada obowiązek zachowania strefy 10 m od rowu wolnej od zabudowy
<b>DACHOWA</b>					
1	Grunty orne niższych klas bonitacyjnych	Tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy	MN	jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (teren zlokalizowany bezpośrednio przy drodze, ale w oderwaniu od istniejącej zabudowy. W wyniku realizacji zabudowy nie zanikną cenne zbiorowiska roślinne)

2	Grunty orne niższych klas bonitacyjnych	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień			<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (Studium nieznacznie poszerza tereny zabudowy mieszkaniowej w stosunku do zmienianego studium, a nakaz realizacji terenów zieleni izolacyjnej nakłada w obrębie terenów PU stanowiących bezpośrednie sąsiedztwo danego terenu)</p>
3	Tereny nieużytkowane rolniczo z roślinnością ruderalną i lokalnie z naturalną sukcesją roślinną w postaci zadrzewień, na części terenu - młodnik Zróżnicowane warunki posadawienia budynków – w cz. pn. korzystne, w cz. pd. w okolicy cieku – niekorzystne	Tereny zabudowy produkcyjno-skoładowo- usługowej (min. PBC działki 30% dla terenów podmiejskich, dla pozostałych 75%)			<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (W stosunku do wcześniejszego studium stopień oddziaływania planowanego rodzaju zabudowy został ograniczony (wcześniejsze przeznaczenie –tereny produkcji, składów, usług), w stosunku do stanu aktualnego zniszczeniu ulegną występujące tu zadrzewienia o charakterze młodników)</p>
4,5	Lasy prywatne o dominacji sosny w wieku ok 25 lat Tereny o korzystnych warunkach posadawienia budynków	Lasy prywatne	<p><b>PU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE/ NEGATYWNE</b> W wyniku realizacji ustaleń Studium nastąpi zmniejszenie powierzchni kompleksów leśnych kosztem terenów produkcji, składów, magazynów. Niemniej jednak istnieje prawdopodobieństwo, iż istniejące kompleksy leśne zostaną utrzymane w ramach wyznaczonych terenów.</p>	
6,7	Lasy prywatne o dominacji sosny w wieku ok 50 lat Tereny o korzystnych warunkach posadawienia budynków	Lasy prywatne			
8	Lasy Tereny o korzystnych warunkach posadawienia budynków	Lasy prywatne			
9	Tereny nieużytkowane rolniczo Tereny o korzystnych warunkach posadawienia budynków	Tereny zabudowy mieszkaniowej (min. PBC działki 60% lub 70%)		<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE/ NEGATYWNE</b> Poszerzenie istniejących terenów przeznaczonych pod PU</p>	

10/P		Częściowo tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, częściowo tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy	PU	<ul style="list-style-type: none"> <li>– jw.</li> <li>– możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – ogniw fotowoltaicznych;</li> <li>– po zakończeniu eksploatacji obszarów odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, obszary te mogą zostać przekwalifikowane pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</li> <li>– Częściowo obszary problemowe związane z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. W celu ochrony mienia oraz ludności przed powodzią w zasięgu ww. obszarów, do czasu aktualizacji ich granic, powinien obowiązywać zakaz lokalizacji nowych budynków, dopuszcza się wyłącznie przebudowę i rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem zgodności z przepisami ustawy Prawo wodne. Na etapie sporządzania zmian do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się uszczegółowienie przebiegu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w oparciu o aktualne mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b></p> <p>Realizację ogniw fotowoltaicznych ocenia się <b>POZYTYWNE</b> elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Niemniej jednak umieszczone wśród otwartego krajobrazu mogą potencjalnie negatywnie oddziaływać na krajobraz oraz poprzez zajęcie terenu na siedliska roślin i zwierząt. Nie przewiduje się, iż będzie to oddziaływanie znaczące. Po zakończeniu</p> <p>W przypadku realizacji terenów PU oddziaływanie <b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE / NEGATYWNE</b></p>
------	--	--	----	--	---

11	<p>Tereny nieużytkowane rolniczo Iły i muły zastoiskowe, piaski wodnolodowcowe Zróżnicowane warunki posadowienia budynków</p>	<p>Tereny zabudowy produkcyjno- składowo- usługowej</p>	<p><b>MIN</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> <p>dotatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b></p> <p>(w stosunku do stanu istniejącego – oddziaływanie słabe negatywne, <u>w stosunku do poprzednich ustaleń Studium – zmniejszenie stopnia oddziaływania na środowisko, co ocenia się pozytywnie, w szczególności zmniejszenie potencjalnego zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych bezpośrednio graniczących z terenem)</u></p>
<b>KUZNOCIN</b>					
1,2	<p>Lasy Tereny o korzystnych warunkach posadowienia budynków</p>	<p>Lasy prywatne</p>	<p><b>PU</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i rowów,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/ NEGATYWNE</b></p> <p>W wyniku realizacji ustaleń Studium nastąpi zmniejszenie powierzchni kompleksów leśnych kosztem terenów produkcji, składów, magazynów. Niemniej jednak istnieje prawdopodobieństwo, iż istniejące kompleksy leśne zostaną utrzymane w ramach wyznaczonych terenów.</p>

3	Lasy	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień	<b>MN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> <p>dotatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWA NEGATYWNE</b> W wyniku realizacji ustaleń Studium nastąpi zmniejszenie powierzchni kompleksów leśnych</p>
4	Tereny nieużytkowane rolniczo z roślinnością ruderalną i zapoczątkowaną sukcesją zadrzewień Tereny o korzystnych warunkach posadwienia budynków	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień	<b>MN</b>	– jw.	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWA NEGATYWNE</b> Nieznaczne poszerzenie terenów zabudowy, ale wkraczające w tereny o charakterze łąkowo-zaroślowym w sąsiedztwie zadrzewień</p>
5	Tereny użytków rolnych	Tereny infrastruktury technicznej			<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b></p>

6	Zespół dworski w Kuznocinie wpisany do rejestru zabytków	Zespoły dworsko-parkowo- folwarczne i dworsko - parkowe	U	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,</li> <li>– ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi</li> <li>– ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków,</li> <li>– konserwacja, rewaloryzacja i porządkowanie zabytkowych zespołów dworskich, obiektów sakralnych, innych obiektów zabytkowych, oraz innych terenów publicznych,</li> <li>– ochrona podworskich założeń zieleni urządzonej oraz ich rewaloryzacja polegająca na przywróceniu unikalnych wartości historycznie zaprojektowanych zespołów kompozycji zieleni.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b></p> <p>Teren przeznaczony jest pod funkcję U, jednocześnie w Studium zaznacza się, iż jest to zespół dworsko-parkowo-folwarczny lub dworsko-parkowy, który podlega ochronie z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p> <p>Wszelkie działania na tym terenie wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, stąd nie przewiduje się aby zmiany były negatywne. Zgodnie z ustaleniami studium na tym terenie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony jest na 20% powierzchni co teoretycznie może skutkować znacznym zubożeniem roślinności w danym obszarze. Niemniej jednak ze względu na objęcie obszaru ochroną konserwatorską nie przewiduje się znaczącego negatywnego przekształcenia terenu, studium jako przeznaczenie dopuszczalne określa „zieleni ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw”, możliwe jest zatem zachowanie terenu w stanie istniejącym lub zwiększenie atrakcyjności przyrodniczej, jak i społecznej, w wyniku przeprowadzonej rewaloryzacji terenu.</p>
---	--	---	---	--	--

P	Tereny rozproszonej zabudowy, tereny o dominacji zbiorowisk murawowych, zadrzewienia	Tereny zabudowane i predysponowane do zabudowy mieszkaniowej	MN	<p>obszary problemowe związane z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Są to tereny wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004 r jako przeznaczone pod zabudowę, które są już częściowo zagospodarowane i równocześnie zlokalizowane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonym na podstawie „Studium ochrony przeciwpowodziowej”, opracowanym przez RZGW Warszawa dla rzek Bzury, Utraty i Pisi oraz map zagrożenia powodziowego. W związku z powyższym granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wymagają w ww. rejonach weryfikacji w terenie oraz bardziej szczegółowego opracowania. W celu ochrony mienia oraz ludności przed powodzią w zasięgu ww. obszarów, do czasu aktualizacji ich granic, powinien obowiązywać zakaz lokalizacji nowych budynków, dopuszcza się wyłącznie przebudowę i rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem zgodności z przepisami ustawy Prawo wodne. Na etapie sporządzania zmian do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się uszczegółowienie przebiegu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w oparciu o aktualne mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.</p>	<p>Nie są to tereny wprowadzane niniejszą zmianą Studium, stanowią utrzymanie ustaleń poprzedniego dokumentu planistycznego, tereny te zgodnie z zapisami niniejszej zmiany Studium będą podlegały weryfikacji i uszczegółowieniu na etapie opracowywania mpzp</p>
<b>MOKAS</b>					

1	<p>Obszary o dominacji użytków rolnych (klasa IV) Tereny o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków</p>	<p>Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy</p>	<p><b>MN</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> <li>– projektowany obszar chronionego krajobrazu dodatkowo dla zabudowy zagrodowej :</li> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWA NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie zanikną cenne zbiorowiska roślinne, nie przewiduje się negatywnego wpływu na walory krajobrazowe)</p>
2	<p>Obszary o dominacji użytków rolnych (niższe klasy bonitacyjne) Tereny o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków</p>	<p>Tereny szczególnie predysponowane do zalesień</p>		<p>jw.</p>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWA NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie zanikną cenne zbiorowiska roślinne, nie przewiduje się negatywnego wpływu na walory krajobrazowe)</p>
3	<p>Obszary o dominacji użytków rolnych (niższe klasy bonitacyjne) Tereny o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków</p>	<p>Tereny szczególnie predysponowane do zalesień</p>		<p>jw.</p>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWA NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie zanikną cenne zbiorowiska roślinne, nie przewiduje się negatywnego wpływu na walory krajobrazowe)</p>

4	Istniejąca zabudowa	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień		jw.	<b>BRAK ODDZIAŁYWANIA</b>
5	Obszary o dominacji użytków rolnych; Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy		jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWA NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie zanikną cenne zbiorowiska roślinne, nie przewiduje się negatywnego wpływu na walory krajobrazowe) Przez teren opracowania przebiega projektowana droga wojewódzka nr 580, zgodnie z PZPWM, której lokalizacja może wykluczyć dany obszar z możliwości zabudowy.
6	Tereny nieużytkowane rolniczo z roślinnością ruderalną i zapoczątkowaną sukcesją zadrzewień	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień	<b>PG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– do czasu zakończenia eksploatacji kopalni zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego,</li> <li>– zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego,</li> <li>– wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kopalni w oparciu o ustalony w decyzjach administracyjnych kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji,</li> <li>– projektowany obszar chronionego krajobrazu</li> </ul>	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/ NEGATYWNE</b> (wykorzystanie zasobów naturalnych, niemniej jednak każdorazowo odkrywkowa eksploatacja złoża wiąże się z negatywnym oddziaływaniem na środowisko, a w szczególności na powierzchnię ziemi, glebę, szatę roślinną, a także na lokalne stosunki wodne, w tym na sąsiadujący projektowany użytek ekologiczny. Studium nakłada obowiązek przeprowadzenia rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji złoża. Zgodnie z przepisami prawa złoża kopalni podlegają ochronie, a eksploatację złóż prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku. Teren położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu. Przy ewentualnej eksploatacji złoża należy zwrócić uwagę na potencjalny wpływ jaki może wyrzucić prowadzona działalność na sąsiadujący obszar projektowanego użytku ekologicznego, w szczególności na stosunki wodne oraz warunki siedliskowe)
<b>CHODAKÓWEK</b>					

1	<p>Obszary o dominacji użytków rolnych, zadrzewienia śródpolne luźne o składzie gatunkowym zgodnym z siedliskiem (Brz, Tp, Ol, So, Wb) zagajniki- zwarte grupy drzewostanu w wieku &gt;40 lat i składzie gatunkowym na ogół zgodnym z siedliskiem (Brz, Tp, Ol, So, Wb)</p> <p>Obszary nieużytkowane rolniczo z roślinnością ruderalną, lokalnie z naturalną sukcesją roślinną (drzewa w wieku 5-20 lat);</p> <p>Istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej</p> <p>Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo (za wyjątkiem południowo- wschodniego krańca obszaru)</p>	<p>Tereny szczególnie predysponowane do zalesień</p>	<p><b>MN</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>- zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> <p>dotatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>- od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód..</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy zanikną zbiorowiska roślinne, w tym zadrzewienia, teren ten zakwalifikowany został w znacznej części do terenów o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków)</p> <p>Przez teren wyznaczono planowany przebieg lekkiej kolei lokalnej, od terenów kolejowych ustawa z dnia 28 marca 2003r (Dz. U. z 2007r. nr 16 poz. 94 z późn. zm.)o transporcie kolejowym określa odległość w jakim można lokalizować budowli i budynków</p> <p>W studium tereny kolejowe wymienia się jako obszary z ograniczeniami w zabudowie, tak więc potencjalna realizacja kolei może ograniczyć możliwość zabudowy danego terenu.</p>
<b>DZIĘGLEWO</b>					
1	<p>Obszary o dominacji użytków rolnych</p> <p>Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo</p>	<p>Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy</p>			<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (niekorzystne warunki posadowienia budynków)</p>
2	<p>Obszary o dominacji użytków rolnych</p> <p>Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo</p>	<p>Tereny szczególnie predysponowane do zalesień</p>	<p><b>MN</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jw.</li> <li>- projektowany obszar chronionego krajobrazu, poza terenami 4 i 5</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (niekorzystne warunki posadowienia budynków)</p>
3	<p>Obszary o dominacji użytków rolnych,</p> <p>Niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo</p>	<p>Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy</p>			<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (niekorzystne warunki posadowienia budynków)</p>

4	Użytki zielone, niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień		<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (niekorzystne warunki posadowienia budynków) Przez teren wyznaczono planowany przebieg lekkiej kolei lokalnej, od terenów kolejowych ustawa z dnia 28 marca 2003r (Dz. U. z 2007r. nr 16 poz. 94 z późn. zm.) o transporcie kolejowym określa odległość w jakiej można lokalizować budowli i budynków W studium tereny kolejowe wymienia się jako obszary z ograniczeniami w zabudowie, tak więc potencjalna realizacja kolei może ograniczyć możliwość zabudowy danego terenu.</p>
5	Grunty orne, zróżnicowane warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień		<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (niekorzystne warunki posadowienia budynków)</p>
6	Obszary o dominacji użytków rolnych, gleby najwyższych klas bonitacyjnych – chronione, niekorzystne warunki podłoża budowlanego, utrudniające budownictwo, bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy		<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, zajęte zostaną natomiast gleby najwyższych klas bonitacyjnych korzystne dla rozwoju rolnictwa, niemniej jednak są to tereny zlokalizowane wzdłuż drogi wojewódzkiej)</p>
7	Obszary o dominacji użytków rolnych, gleby najwyższych klas bonitacyjnych – chronione Istniejąca zabudowa Zróżnicowane warunki posadowienia budynków			

8	Grunty orne najwyższych klas bonitacyjnych, chronione Niekorzystne warunki posadowienia budynków	Tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy	U	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,</li> <li>– ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (niekorzystne warunki posadowienia budynków, zajęcie gleb najwyższych klas bonitacyjnych korzystnych dla rolnictwa, niemniej jednak teren położony jest bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 580. Wskazane jest zachowanie zadrzewień występujących wzdłuż drogi wojewódzkiej)</p>
<b>ŻELAZOWA WOLA</b>					

1	Obszary o dominacji użytków rolnych; częściowo gleby najwyższych klas, chronione Zróżnicowane warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> <li>– projektowany obszar chronionego krajobrazu dodatkowo dla zabudowy zagrodowej : <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, Studium zakłada obowiązek zachowania otuliny biologicznej wokół cieku o szerokości 10 m, zajęte zostaną gleby najwyższych klas bonitacyjnych korzystne dla rozwoju rolnictwa w części południowej terenu, a część północna charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami posadowienia budynków)</p>
---	---	---	-----------	--	---

2	Zespół dworski w Żelazowej Woli wpisany do rejestru zabytków	Zespoły dworsko-parkowo- folwarczne i dworsko - parkowe	U	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,</li> <li>– ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi</li> <li>– ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieni do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków,</li> <li>– konserwacja, rewaloryzacja i porządkowanie zabytkowych zespołów dworskich, obiektów sakralnych, innych obiektów zabytkowych, oraz innych terenów publicznych,</li> <li>– ochrona podworskich założeń zieleni urządzonej oraz ich rewaloryzacja polegająca na przywróceniu unikalnych wartości historycznie zaprojektowanych zespołów kompozycji zieleni.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b></p> <p>Teren przeznaczony jest pod funkcję U, jednocześnie w Studium zaznacza się, iż jest to zespół dworsko-parkowo-folwarczny lub dworsko-parkowy, który podlega ochronie z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p> <p>Wszelkie działania na tym terenie wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, stąd nie przewiduje się aby zmiany były negatywne. Zgodnie z ustaleniami studium na tym terenie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony jest na 20% powierzchni co teoretycznie może skutkować znacznym zubożeniem roślinności w danym obszarze. Niemniej jednak ze względu na objęcie obszaru ochroną konserwatorską nie przewiduje się znaczącego negatywnego przekształcenia terenu, studium jako przeznaczenie dopuszczalne określa „zieleni ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw”, możliwe jest zatem zachowanie terenu w stanie istniejącym lub zwiększenie atrakcyjności przyrodniczej, jak i społecznej, w wyniku przeprowadzonej rewaloryzacji terenu.</p>
<b>ORLY CIESIN</b>					

1	Obszary o dominacji użytków rolnych, Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> <p>dotatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.</li> </ul>	<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b>
---	--	---	-----------	--	--------------------------------------

2	Obszary o dominacji użytków rolnych,	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	PU	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU</li> <li>– możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – ogniw fotowoltaicznych;</li> <li>– po zakończeniu eksploatacji obszarów odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, obszary te mogą zostać przekwalifikowane pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b></p> <p>Realizację ogniw fotowoltaicznych ocenia się <b>POZYTYWNE</b> elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Niemniej jednak umieszczone wśród otwartego krajobrazu mogą potencjalnie negatywnie oddziaływać na krajobraz oraz poprzez zajęcie terenu na siedliska roślin i zwierząt. Nie przewiduje się, iż będzie to oddziaływanie znaczące.</p> <p>W przypadku realizacji terenów PU oddziaływanie <b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE / NEGATYWNE</b> w szczególności ze względu na sąsiedztwo terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.</p>
<b>NOWE MOSTKI</b>					

1	Obszary o dominacji użytków rolnych, Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> <p>dodatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.</li> </ul>	<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b>
2	Obszary o dominacji użytków rolnych, w tym niewielki obszar gleb najwyższych klas bonitacyjnych, chronionych Użytki zielone, staw Tereny o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne, niekorzystne warunki posadowienia budynków) Przez teren przebiega planowana drogę z tramwajem. Lokalizacja przedsięwzięcia została oznaczona orientacyjnie, ze względu na brak szczegółowych rozstrzygnięć w tej sprawie. Potencjalna realizacja wskazanego przedsięwzięcia może wykluczyć częściowo dany obszar z możliwości zabudowy.
3	Tereny o znacznej sukcesji roślinnej w kierunku leśnym – młodniki, zarośla Tereny o korzystnych warunkach posadowienia budynków	Tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (zniszczenie zbiorowisk zaroślowych, młodników)

4	Obszary o dominacji użytków rolnych, w tym gleby klasy IVa Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	MN	jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b>
5	Obszary o dominacji użytków rolnych, grunty orne niższych klas bonitacyjnych. Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny zabudowy mieszkaniowej (min. PBC działki 60% lub 70%) Doliny cieków, użytki zielone i mokradła do zachowania	PU	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU</li> <li>– możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – ogniw fotowoltaicznych;</li> <li>– po zakończeniu eksploatacji obszarów odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, obszary te mogą zostać przekwalifikowane pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b> Realizację ogniw fotowoltaicznych ocenia się <b>POZYTYWNE</b> elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Niemniej jednak umieszczone wśród otwartego krajobrazu mogą potencjalnie negatywnie oddziaływać na krajobraz oraz poprzez zajęcie terenu na siedliska roślin i zwierząt. Nie przewiduje się, iż będzie to oddziaływanie znaczące.</p> <p>W przypadku realizacji terenów PU oddziaływanie <b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE / NEGATYWNE</b> w szczególności ze względu na wkraczanie w tereny użytków zielonych w bezpośrednim sąsiedztwie cieku</p>
<b>FELIKSÓW</b>					

1	Obszary użytkowane rolniczo, niższych klas bonitacyjnych	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień	PU	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU</li> <li>– możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – ogniw fotowoltaicznych oraz elektrowni wiatrowych; po zakończeniu eksploatacji obszarów odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, obszary te mogą zostać przekwalifikowane pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b></p> <p>Realizację ogniw fotowoltaicznych ocenia się POZYTYWNE elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Niemniej jednak umieszczone wśród otwartego krajobrazu mogą potencjalnie negatywnie oddziaływać na krajobraz oraz poprzez zajęcie terenu na siedliska roślin i zwierząt. Nie przewiduje się, iż będzie to oddziaływanie znaczące. W przypadku realizacji terenów PU oddziaływanie</p> <p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE / NEGATYWNE</b></p> <p>Przez teren przebiega planowana droga z tramwajem. Lokalizacja przedsięwzięcia została oznaczona orientacyjnie, ze względu na brak szczegółowych rozstrzygnięć w tej sprawie. Potencjalna realizacja wskazanego przedsięwzięcia może wykluczyć częściowo dany obszar z możliwości zabudowy.</p>
2	Obszary użytkowane rolniczo, niższych klas bonitacyjnych, niewielkie zbiorowiska leśne, tereny nieużytkowane rolniczo z roślinnością ruderalną i sukcesją pojedynczych zadrzewień Korzystne warunki posadwienia budynków	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień	MN	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> <p>dotatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b></p> <p>(W wyniku realizacji terenów zabudowy zanikowi nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne, a warunki posadwienia budynków oceniane są jako pozytywne)</p>
3	Obszary użytkowane rolniczo, gleby niższych klas bonitacyjnych, Nieużytki z roślinnością ruderalną i zapoczątkowaną sukcesją o charakterze zadrzewień Zwarte grupy drzewostanu Tereny o korzystnych warunkach posadwienia budynków	Tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy		<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b></p> <p>(w wyniku realizacji zabudowy zniszczeniu ulegną tereny zadrzewień, teren stanowi bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy)</p>

4	Niewielki kompleks leśny, użytki zielone, oraz częściowo grunty orne niższych klas bonitacyjnych			– granicy z istniejącą zabudową zagrodową, od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przzerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy zniszczeniu ulegną tereny o charakterze leśnym, teren stanowi bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy)
5	Obszary użytkowane rolniczo, gleby niższych klas bonitacyjnych, nieużytki, zadrzewienia, sady				<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy zniszczeniu ulegną tereny zadrzewień, teren stanowi bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy)
6	Istniejąca zabudowa oraz tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych	Tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	– jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b>
<b>ZOSIN</b>					
1	Obszary użytkowane rolniczo, gleby niższych klas bonitacyjnych Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	– jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji ustaleń Studium zanikowi nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne, planowana zabudowa wskazywana jest na terenach rolniczych niskich klas bonitacyjnych, wskazana zabudowa stanowi kontynuację terenów budowlanych, o korzystnych warunkach posadowienia budynków)
<b>JANASZÓWEK</b>					
1	Obszary użytkowane rolniczo, gleby niższych klas bonitacyjnych, Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	– jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji ustaleń Studium zanikowi nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne, planowana zabudowa wskazywana jest na terenach rolniczych niskich klas bonitacyjnych, przylegających do drogi, o korzystnych warunkach posadowienia budynków)
2	Obszary użytkowane rolniczo (gleby klasy IV), niewielki kompleks leśny, zadrzewienia, zarośla Korzystne warunki posadowienia budynków				<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy zniszczeniu ulegną zadrzewienia)

3	Obszary użytkowane rolniczo, bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy Korzystne warunki posadowienia budynków				<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji ustaleń Studium zanikowi nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne, planowana zabudowa wskazywana jest na terenach rolniczych, o korzystnych warunkach posadowienia budynków)
4	Obszary użytkowane rolniczo, bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień			
5	Tereny leśne Korzystne warunki posadowienia budynków	Lasy prywatne	<b>PU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU</li> </ul>	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b> W wyniku realizacji ustaleń Studium nastąpi zmniejszenie powierzchni kompleksów leśnych kosztem terenów produkcji, składów, magazynów. Niemniej jednak jest to teren położony pomiędzy terenami przeznaczonymi pod PU, a więc stanowi kontynuację istniejącego przeznaczenia. Są to tereny o korzystnych warunkach posadowienia, poza terenami szczególnego zagrożenia dla wód podziemnych.
<b>WYJAZD</b>					
1	Obszary użytkowane rolniczo (gleby klasy IV) Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	– jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne)
2	Obszary użytkowane rolniczo (gleby klasy IV), tereny nieużytkowane rolniczo z zapoczątkowaną sukcesją roślinną, w tym z pojedynczymi zadrzewieniami Korzystne warunki posadowienia budynków				<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b>
<b>PILAWICE</b>					
1	Zadrzewienia, zarośla Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	– jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy zniszczeniu ulegną zadrzewienia)

2	Obszary użytkowane rolniczo (gleby klasy IV), tereny nieużytkowane rolniczo z zapoczątkowaną sukcesją roślinną, w tym z pojedynczymi zadrzewieniami, sąsiedztwo zabudowy Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy			<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b>
<b>WYMYSŁÓW</b>					
1	Obszary użytkowane rolniczo, niższych klas bonitacyjnych Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy		– jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b>
2	Obszary użytkowane rolniczo (gleby klasy IV i niższych klas), Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy Tereny szczególnie predysponowane do zalesień	<b>MN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– jw.</li> <li>– strefa sanitarna od cmentarzy 150 m</li> <li>– odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>– strefy ochronne wokół cmentarza w odległości 50 i 150 m zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315 ze zm.)</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b></p> <p>(Grunty orne, korzystne warunki posadowienia budynków, Studium wyznacza strefy sanitarne od cmentarzy, zgodnie z wymienionym rozporządzeniem odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.)</p>

3	Grunty orne niższych klas bonitacyjnych, Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy  Tereny szczególnie predysponowane do zalesień	U	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,</li> <li>– ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi</li> <li>– strefa sanitarna od cmentarza 50 m</li> <li>– odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>– strefy ochronne wokół cmentarza w odległości 50 i 150 m zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315 ze zm.)</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (W wyniku realizacji zabudowy nie znikną cenne zbiorowiska roślinne, Studium zachowuje strefę sanitarną od cmentarza, w stosunku do poprzednich ustaleń Studium zmniejsza obszary wskazywane pod zalesienia)</p>
<b>KOŻUSZKI - KOLONIA</b>					
1	Obszary użytkowane rolniczo, grunty orne klasy IV i niższych klas Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny zabudowy mieszkaniowej (min. PBC działki 60% lub 70%)	PU	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b> (zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne, a teren charakteryzuje się korzystnymi warunkami posadowienia budynków, stopień oddziaływania na środowisko zależny od prowadzonej działalności gospodarczej)</p>
<b>CHRZCZANY</b>					

1	Obszary użytkowane rolniczo, grunty orne niższych klas bonitacyjnych, rów melioracyjny i towarzyszące użytki ekologiczne oraz zabudowa Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny zabudowy mieszkaniowej (min. PBC działki 60% lub 70%)	PU	– jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b> (stopień oddziaływania na środowisko zależny od prowadzonej działalności gospodarczej, Studium nakłada obowiązek zachowania odległości 10 m od rowów przy lokalizacji zabudowy. Wcześniejsze studium wyznaczało w tym rejonie zabudowę mieszkaniową, a w bezpośrednim sąsiedztwie tereny produkcyjne, składowe i magazynowe. Segregacja funkcji w niniejszej zmianie studium ocenia się jako rozwiązanie pozytywne, zmniejszające potencjalne zagrożenie dla ludzi)
2	Obszary użytkowane rolniczo, grunty orne niższych klas bonitacyjnych Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny szczególnie predysponowane do zalesień			<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b> (stopień oddziaływania na środowisko zależny od prowadzonej działalności gospodarczej, zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne)
3	Obszary użytkowane rolniczo, grunty orne niższych klas bonitacyjnych, rów melioracyjny i towarzyszące użytki ekologiczne oraz zabudowa Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny zabudowy mieszkaniowej (min. PBC działki 60% lub 70%)			<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b> (stopień oddziaływania na środowisko zależny od prowadzonej działalności gospodarczej, Studium nakłada obowiązek zachowania odległości 10 m od rowów przy lokalizacji zabudowy, zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne – grunty orne)
4	Grunty orne IV klasy bonitacyjnej, sąsiedztwo rowu melioracyjnego Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy			<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b> (stopień oddziaływania na środowisko zależny od prowadzonej działalności gospodarczej, Studium nakłada obowiązek zachowania odległości 10 m od rowów przy lokalizacji zabudowy, zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne – grunty orne)
5	Grunty orne IV klasy bonitacyjnej Korzystne warunki posadowienia budynków				<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b> (stopień oddziaływania na środowisko zależny od prowadzonej działalności gospodarczej, zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne – grunty orne)

6	Grunty orne IV klasy bonitacyjnej Korzystne warunki posadwienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	MN	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> <p>dodatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (zniszczeniu nie ulegną cenne zbiorowiska roślinne, korzystne warunki posadwienia budynków)</p>
<b>KOŻUSZKI - PARCELE</b>					
1	Zbiorowiska zaroślowe, zadrzewienia, bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy o charakterze produkcyjno- składowo- magazynowym Korzystne warunki posadwienia budynków	Tereny zabudowy mieszkaniowej (min. PBC działki 60% lub 70%)	PU1	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU1</li> <li>– wskazane jest aby na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygać o wprowadzeniu jednego przeznaczenia wynikającego z kierunków lub obu, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczania ewentualnej uciążliwości wprowadzanej</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE/ NEGATYWNE</b></p> <p>(w wyniku realizacji zabudowy zniszczeniu ulegną zbiorowiska roślinne o charakterze młodnikowym, zmniejszy się powierzchnia biologicznie czynna, zwiększy emisja zanieczyszczeń. Zabudowa o wymienionej funkcji stanowi kontynuację zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie)</p> <p>Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej Studium nakłada obowiązek na etapie opracowywania mpzp przeanalizowanie zasadności wprowadzenia danej funkcji ze szczególnym uwzględnieniem ewentualnej uciążliwości obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na tereny sąsiednie.</p>

2	Istniejąca zabudowa o proponowanym przeznaczeniu, zbiorowiska o charakterze leśnym Korzystne warunki posadowienia budynków			funkcji w stosunku do innej zabudowy w sąsiedztwie.	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE/ NEGATYWNE</b></p> <p>(Teren aktualnie jest wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem, niemniej jednak znaczną część terenu stanowią zbiorowiska o charakterze leśnym, w przypadku zachowania stanu istniejącego, BRAK ODDZIAŁYWANIA ustaleń zmiany Studium, zachowanie istniejącego oddziaływania na środowisko, w przypadku zwiększenia stopnia zainwestowania, zwiększenie oddziaływania na środowisko, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, wycinka drzew)</p> <p>Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej Studium nakłada obowiązek na etapie opracowywania mpzp przeanalizowanie zasadności wprowadzenia danej funkcji ze szczególnym uwzględnieniem ewentualnej uciążliwości obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na tereny sąsiednie.</p>
3, 4	Grunty orne, tereny nieużytkowane rolniczo, zadrzewienia i zarośla o charakterze leśnym Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny zabudowy produkcyjno-skoładowo- usługowej (min. PBC działki 30% dla terenów podmiejskich, dla pozostałych 75%)	<b>MN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> <p>dotąd dodatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b></p> <p>(w części zachodniej zniszczeniu ulegną zbiorowiska zaroślowe i zadrzewienia. W stosunku do ustaleń poprzedniego Studium zmniejszy się stopień oddziaływania na środowisko. Tereny te wskazywane były pod zabudowę produkcyjną i usługową. Zmianę tę pozytywnie ocenia się również ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i kompleksu leśnego)</p>

5	Obszary użytkowane rolniczo Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny zabudowy produkcyjno- składowo- usługowej (min. PBC działki 30% dla terenów podmiejskich, dla pozostałych 75%) Tereny szczególnie predisponowane do zalesień	<b>MIN</b>	– jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (w części południowej zmiana przeznaczenia w stosunku do wcześniejszych ustaleń studium na mniej uciążliwe dla środowiska)
6	Obszary użytkowane rolniczo Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy			<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b>
7,8, 9	Obszary użytkowane rolniczo, tereny zabudowy mieszkaniowej Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny zabudowy produkcyjno- składowo- usługowej (min. PBC działki 30% dla terenów podmiejskich, dla pozostałych 75%)			<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (w stosunku do stanu istniejącego – oddziaływanie słabe negatywne, w stosunku do poprzednich ustaleń Studium – zmniejszenie stopnia oddziaływania na środowisko, co ocenia się pozytywnie)

10	Zespół pałacowy w Kożuszkach wpisany do rejestru zabytków	Zespoły dworsko-parkowo-folwarczne i dworsko - parkowe	U	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,</li> <li>– ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi</li> <li>– ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków,</li> <li>– konserwacja, rewaloryzacja i porządkowanie zabytkowych zespołów dworskich, obiektów sakralnych, innych obiektów zabytkowych, oraz innych terenów publicznych,</li> <li>– ochrona podworskich założeń zieleni urządzonej oraz ich rewaloryzacja polegająca na przywróceniu unikalnych wartości historycznie zaprojektowanych zespołów kompozycji zieleni.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b></p> <p>Teren przeznaczony jest pod funkcję U, jednocześnie w Studium zaznacza się, iż jest to zespół dworsko-parkowo-folwarczny lub dworsko-parkowy, który podlega ochronie z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p> <p>Wszelkie działania na tym terenie wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, stąd nie przewiduje się aby zmiany były negatywne. Zgodnie z ustaleniami studium na tym terenie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony jest na 20% powierzchni co teoretycznie może skutkować znacznym zubożeniem roślinności w danym obszarze. Niemniej jednak ze względu na objęcie obszaru ochroną konserwatorską nie przewiduje się znaczącego negatywnego przekształcenia terenu, studium jako przeznaczenie dopuszczalne określa „zieleni ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw”, możliwe jest zatem zachowanie terenu w stanie istniejącym lub zwiększenie atrakcyjności przyrodniczej, jak i społecznej, w wyniku przeprowadzonej rewaloryzacji terenu.</p>
11	Las prywatny Korzystne warunki posadwienia budynków	Las	PU	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b></p> <p>(zmniejszenie powierzchni kompleksu leśnego, kontynuacja istniejącego przeznaczenia)</p>
<b>SOCHACZEW WIEŚ</b>					

1	Obszary o dominacji upraw rolnych, tereny najwyższych klas bonitacyjnych - chronione obszary zabudowy wraz z niewielkimi terenami zieleni towarzyszącej, Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	MN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>- zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> dodatkowo dla zabudowy zagrodowej : <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>- od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności omięcia istniejących przeszkód.</li> </ul>	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie zanikną cenne zbiorowiska roślinne, niemniej jednak zajęte zostaną gleby najwyższych klas bonitacyjnych, prawnie chronione, najbardziej przydatne dla rolnictwa)
2	Obszary o dominacji upraw rolnych, tereny najwyższych klas bonitacyjnych – chronione, zabudowa mieszkaniowa, sąsiedztwo cieku wraz z otuliną Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny zabudowy produkcyjno- usługowej (min. PBC działki 30% dla terenów podmiejskich, dla pozostałych 75%)		jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie zanikną cenne zbiorowiska roślinne, niemniej jednak zajęte zostaną gleby najwyższych klas bonitacyjnych, prawnie chronione, najbardziej przydatne dla rolnictwa)
<b>WÓJTÓWKA</b>					
1	Obszary o dominacji upraw rolnych, tereny najwyższych klas bonitacyjnych – chronione, zabudowa mieszkaniowa, Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	MN	jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie zanikną cenne zbiorowiska roślinne, niemniej jednak zajęte zostaną gleby najwyższych klas bonitacyjnych, prawnie chronione, najbardziej przydatne dla rolnictwa)
2					
3					
<b>CZERWONKA PARCEL</b>					

1	Obszary o dominacji upraw rolnych, Zarośla– naturalna sukcesja na tereny nieużytkowane rolniczo, wiek 5-20 lat Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	MN	jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> Teren zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego, zgodnie z ustaleniami PZPWM, regionalnego lotniska cywilnego, którego lokalizacja pokrywa się z terenem zamkniętym wyznaczonym w Studium. Należy zachować zgodność z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem (tereny chronione akustycznie)
2	Użytki zielone, pojedyncze zadrzewienia	Doliny cieków, użytki zielone i mokradła do zachowania			<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (nieznaczne zmniejszenie powierzchni użytków zielonych, terenów podmokłych)
3	Obszary rolne Rów melioracyjny	Tereny zabudowy mieszkaniowej (min. PBC działki 60% lub 70%) Doliny cieków, użytki zielone i mokradła do zachowania	PU1	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU1</li> <li>– wskazane jest aby na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygać o wprowadzeniu jednego przeznaczenia wynikającego z kierunków lub obu, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczania ewentualnej uciążliwości wprowadzanej funkcji w stosunku do innej zabudowy w sąsiedztwie.</li> </ul>	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE</b> (nieznaczne powiększenie istniejącego terenu zabudowy produkcyjno-magazynowo-składowej, w tym w obszarze występowania rowu melioracyjnego wraz z otuliną biologiczną. Studium wprowadza zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych) Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej Studium nakłada obowiązek na etapie opracowywania mpzp przeanalizowanie zasadności wprowadzenia danej funkcji ze szczególnym uwzględnieniem ewentualnej uciążliwości obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na tereny sąsiednie.
<b>CZyste</b>					

1	Obszary o dominacji upraw rolnych, tereny najwyższych klas bonitacyjnych – chronione, zabudowa mieszkaniowa, Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	MN	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> <p>dotatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności omięcia istniejących przeszkód</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie zanikną cenne zbiorowiska roślinne, niemniej jednak zajęte zostaną gleby najwyższych klas bonitacyjnych, prawnie chronione, najbardziej przydatne dla rolnictwa)</p>
2	Tereny nieużytkowane rolniczo, użytki zielone, rów melioracyjny	Doliny cieków, użytki zielone i mokradła do zachowania			<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy mogą zaniknąć łąkowe zbiorowiska roślinne. Studium wprowadza zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10 m od rowów i cieków)</p>
<b>CZERWONKA WIEŚ</b>					
1	Obszary o dominacji upraw rolnych, tereny najwyższych klas bonitacyjnych – chronione, zabudowa mieszkaniowa, Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	MN	jw.	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie zanikną cenne zbiorowiska roślinne, niemniej jednak zajęte zostaną gleby najwyższych klas bonitacyjnych, prawnie chronione, najbardziej przydatne dla rolnictwa)</p>
<b>KAZIMIERÓW</b>					
1	Obszary o dominacji upraw rolnych, gleby IV i niższych klas bonitacyjnych Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone	MN	jw.	<p><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, a wyznaczona zabudowa stanowi kontynuację zabudowy wyznaczonej we</p>

2	Obszary o dominacji upraw rolnych, gleby IV i niższych klas bonitacyjnych Korzystne warunki posadowienia budynków	spod zabudowy			wcześniejszym Studium)
3	Las, ciek	Akweny i ciek wodne i rowy państwowe	PU	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU</li> </ul>	<p><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b></p> <p>(teren zostaje włączony w tereny produkcji składów i magazynów, jest to obszar leśny z ciekami, niemniej jednak Studium wprowadza zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10 m od cieków i rowów. Można jednakże spodziewać się negatywnego wpływu ustaleń planu na lokalną biocenozę)</p>
4	las	Tereny zabudowy mieszkaniowej (min. PBC działki 60% lub 70%)	Teren zamknięty	<ul style="list-style-type: none"> <li>– teren zamknięty, który został wyłączony z opracowania</li> </ul>	Nie podlega ocenie
<b>JANÓWEK DURANOWSKI</b>					

1	Grunty orne sąsiadujące z doliną rzeczną	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	MN	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> <p>dotatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności omińnięcia istniejących przeszkód.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b> (W wyniku realizacji zabudowy nie zanikną cenne zbiorowiska roślinne)</p>
<b>ANDRZEJÓW DURANOWSKI</b>					
1	Tereny nieużytkowane rolniczo Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny zabudowy produkcyjno- usługowej (min. PBC działki 30% dla terenów podmiejskich, dla pozostałych 75%)	PU	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b></p> <p>Realizację ogniw fotowoltaicznych ocenia się <b>POZYTYWNI</b> elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi</p>

2	Obszary rolnicze, gleby niższych klas bonitacyjnych Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy Tereny zabudowy mieszkaniowa		<p>wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – ogniw fotowoltaicznych;</li> </ul> <p>po zakończeniu eksploatacji obszarów odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, obszary te mogą zostać przekwalifikowane pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</p>	<p>i zwierzęta. Niemniej jednak umieszczone wśród otwartego krajobrazu mogą potencjalnie negatywnie oddziaływać na krajobraz oraz poprzez zajęcie terenu na siedliska roślin i zwierząt. Nie przewiduje się, iż będzie to oddziaływanie znaczące.</p> <p>W przypadku realizacji terenów PU oddziaływanie <b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE / NEGATYWNE</b></p>
3	Obszary o dominacji upraw rolnych, niższych klas bonitacyjnych wielogatunkowe szpalery drzew wzdłuż dróg, cieków i rowów melioracyjnych, wyróżniające się w krajobrazie	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	<b>MN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> <p>dotatkowo dla zabudowy zagrodowej :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności omięcia istniejących przeszkód.</li> </ul>	<b>ODDZIAŁYWANIE SŁABE NEGATYWNE</b>

4	Obszary o dominacji upraw rolnych, niższych klas bonitacyjnych Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	PU	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b></p> <p>(w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren charakteryzuje się korzystnymi warunkami posadowienia budynków)</p>
5	Grunty orne	Doliny cieków, użytki zielone i mokradła do zachowania		jw.	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b></p> <p>(w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren charakteryzuje się korzystnymi warunkami posadowienia budynków, teren stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania terenów)</p>
<b>DURANÓW</b>					
1	Obszary o dominacji upraw rolnych, w tym grunty chronione Korzystne warunki posadowienia budynków Sąsiedztwo cieki i kompleksu leśnego	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	PU	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i rowów,</li> <li>– przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b></p> <p>(w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren charakteryzuje się korzystnymi warunkami posadowienia budynków, ze względu na sąsiedztwo cieki, będącego dopływem Pisi, możliwe zwiększenie odpływu zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenów zanieczyszczonych nawierzchni substancjami ropopochodnymi. Niemniej jednak studium wprowadza zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia, stąd nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu ustaleń studium na wody powierzchniowe)</p>
2		Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy		jw.	
<b>SIELICE</b>					

1	Obszary o dominacji upraw rolnych, w tym grunty chronione Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	PU	jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren charakteryzuje się korzystnymi warunkami posadowienia budynków, zajęte zostaną gleby najwyższych klas bonitacyjnych)
<b>PGR BIELICE</b>					
1	Obszary o dominacji upraw rolnych, w tym grunty chronione Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	PU	jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren charakteryzuje się korzystnymi warunkami posadowienia budynków, zajęte zostaną gleby najwyższych klas bonitacyjnych)
2	Obszary o dominacji upraw rolnych, w tym gleby najwyższych klas bonitacyjnych, chronione Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy Tereny upraw rolniczych pozostałe, wskazane do zalesień, wyłączone spod zabudowy	PU	jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANE NEGATYWNE/NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, teren charakteryzuje się korzystnymi warunkami posadowienia budynków, zajęte zostaną gleby najwyższych klas bonitacyjnych. Dla części terenu następuje zmiana przeznaczenia z funkcji mieszkaniowej na produkcyjno-składowo-magazynową)

3	Park dworski w Bielicach wpisany do rejestru zabytków	Zespoły dworsko-parkowo- folwarczne i dworsko - parkowe	U	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,</li> <li>– ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi</li> <li>– ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieni do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków,</li> <li>– konserwacja, rewaloryzacja i porządkowanie zabytkowych zespołów dworskich, obiektów sakralnych, innych obiektów zabytkowych, oraz innych terenów publicznych,</li> <li>– ochrona podworskich założeń zieleni urządzonej oraz ich rewaloryzacja polegająca na przywróceniu unikalnych wartości historycznie zaprojektowanych zespołów kompozycji zieleni.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b></p> <p>Teren przeznaczony jest pod funkcję U, jednocześnie w Studium zaznacza się, iż jest to zespół dworsko-parkowo-folwarczny lub dworsko-parkowy, który podlega ochronie z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p> <p>Wszelkie działania na tym terenie wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, stąd nie przewiduje się aby zmiany były negatywne. Zgodnie z ustaleniami studium na tym terenie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony jest na 20% powierzchni co teoretycznie może skutkować znacznym zubożeniem roślinności w danym obszarze. Niemniej jednak ze względu na objęcie obszaru ochroną konserwatorską nie przewiduje się znaczącego negatywnego przekształcenia terenu, studium jako przeznaczenie dopuszczalne określa „zieleni ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw”, możliwe jest zatem zachowanie terenu w stanie istniejącym lub zwiększenie atrakcyjności przyrodniczej, jak i społecznej, w wyniku przeprowadzonej rewaloryzacji terenu.</p>
<b>SIELICE</b>					

1	Obszary o dominacji upraw rolnych, w tym gleby najwyższych klas bonitacyjnych, chronione Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	MN	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej (dla zabudowy zagrodowej 40%)</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.</li> </ul> dodatkowo dla zabudowy zagrodowej : <ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,</li> <li>– od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności omięcia istniejących przeszkód.</li> </ul>	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (zajęcie gruntów wysokich klas bonitacyjnych, nie nastąpi zniszczenie cennych zbiorowisk roślinnych, wyznaczona zabudowa stanowi kontynuację zabudowy wyznaczonej we wcześniejszym opracowaniu planistycznym)
2					
<b>JEŻÓWKA</b>					
1	Obszary o dominacji upraw rolnych, w tym gleby najwyższych klas bonitacyjnych, chronione Korzystne warunki posadowienia budynków	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy	MN	jw.	<b>ODDZIAŁYWANIE UMIARKOWANIE NEGATYWNE</b> (w wyniku realizacji zabudowy nie ulegną zniszczeniu cenne zbiorowiska roślinne, warunki podłoża budowlanego również oceniane są jako korzystne, zajęte zostaną natomiast gleby najwyższych klas bonitacyjnych korzystne dla rozwoju rolnictwa
2					

3	obszary użytkowane rolniczo, niewielki kompleks leśny	Tereny najkorzystniejsze dla rozwoju produkcji rolniczej, wyłączone spod zabudowy Lasy	R ZN ZL	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz realizacji nowej zabudowy z wyjątkiem uzupełnień istniejącej zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych,</li> <li>– możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrowni wiatrowych;</li> <li>– lokalizacja turbin elektrowni wiatrowych nie może powodować przekroczeń na granicy terenów chronionych akustycznie na podstawie odpowiednich przepisów szczególnych w tym Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826 ze zm.)</li> </ul> <p>Przy lokalizacji farm wiatrowych w powyższym obszarze należy zachować następujące parametry i wskaźniki zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– maksymalna wysokość wieży - 160 m nad poziom terenu,</li> <li>– maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej 200 m nad poziom terenu,</li> <li>– maksymalna moc nominalna turbiny wiatrowej – 4,5 MW,</li> <li>– maksymalna moc nominalna farmy wiatrowej – 72 MW.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b></p> <p>W przypadku farmy wiatrowej pozytywne oddziaływanie ze względu na wykorzystanie odnawialnego źródła energii i realizację celów Dyrektywy Unii Europejskiej 2009/28/WE, możliwe wystąpienie negatywnego oddziaływania w przypadku stwierdzenia zagrożenia dla awifauny i chiropterofauny, możliwa pośrednie oddziaływanie na obszary przyległe poprzez emisję hałasu, obiekt dysharmonijnych w tradycyjnym rolniczym krajobrazie gminy– <u>oddziaływanie pośrednie, lokalne i ponadlokalne, długoterminowe</u>, zniszczenie szaty roślinnej, zmiana struktury gruntu – ograniczone do miejsca posadwienia turbiny – <u>oddziaływanie bezpośrednie, lokalne, marginalne</u>.</p>
---	---	--	---------------	---	--

4	Dwór w Jeżówce	Zespoły dworsko-parkowo- folwarczne i dworsko - parkowe	U	<ul style="list-style-type: none"> <li>– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,</li> <li>– zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,</li> <li>– zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,</li> <li>– ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi</li> <li>– ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków,</li> <li>– konserwacja, rewaloryzacja i porządkowanie zabytkowych zespołów dworskich, obiektów sakralnych, innych obiektów zabytkowych, oraz innych terenów publicznych,</li> <li>– ochrona podworskich założeń zieleni urządzonej oraz ich rewaloryzacja polegająca na przywróceniu unikalnych wartości historycznie zaprojektowanych zespołów kompozycji zieleni.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ODDZIAŁYWANIE ZRÓŻNICOWANE</b></p> <p>Teren przeznaczony jest pod funkcję U, jednocześnie w Studium zaznacza się, iż jest to zespół dworsko-parkowo-folwarczny lub dworsko-parkowy, który podlega ochronie z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p> <p>Wszelkie działania na tym terenie wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, stąd nie przewiduje się aby zmiany były negatywne. Zgodnie z ustaleniami studium na tym terenie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony jest na 20% powierzchni co teoretycznie może skutkować znacznym zubożeniem roślinności w danym obszarze. Niemniej jednak ze względu na objęcie obszaru ochroną konserwatorską nie przewiduje się znaczącego negatywnego przekształcenia terenu, studium jako przeznaczenie dopuszczalne określa „zieleni ogólnodostępna z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw”, możliwe jest zatem zachowanie terenu w stanie istniejącym lub zwiększenie atrakcyjności przyrodniczej, jak i społecznej, w wyniku przeprowadzonej rewaloryzacji terenu.</p>
---	----------------	---	---	--	--

## 12. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska przez poważną awarię rozumie się „zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w którym występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzących do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem”. O zaliczeniu zakładu do kategorii o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii decyduje minister ds. gospodarki w porozumieniu z ministrem ds. zdrowia, ministrem ds. wewnętrznych i ministrem ds. ochrony środowiska (Dz. U. 2002 Nr 58 poz. 535 z dnia 9 kwietnia 2002 z późn. zm).

Do obiektów uciążliwych niewątpliwie należy zaliczyć zakłady o dużym oraz zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska podaje dwie kategorie obiektów, dla których występuje ryzyko wystąpienia awarii: zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii (ZZR) oraz zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR). Zakwalifikowanie obiektu do jednej z wyżej wymienionych kategorii określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 kwietnia 2002 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rejestr zakładów, w których występuje ryzyko wystąpienia awarii, prowadzi Państwowa Wojewódzka Straż Pożarna, która też przypadku wystąpienia awarii, wraz z Wojewódzkim Inspektoratem Ochrony Środowiska w Warszawie, jest zobowiązana do podjęcia wszelkich czynności w celu usunięcia skutków zdarzenia.

Na terenie gminy Sochaczew, zgodnie z wykazem danych o aktualizowanym corocznie rejestrze substancji niebezpiecznych znajdujących się w zakładach zlokalizowanych na obszarze województwa mazowieckiego, nie występują zakłady o zwiększonym (ZZR) i dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR).

Przez teren gminy, w części północno-wschodniej, przebiega rurociąg produktywny PERN „Przyjaźń”, tego typu obiekty stwarzają ryzyko wystąpienia poważnych awarii. W wyniku rozszczelnienia rurociągu przesyłowego może nastąpić wyciek substancji ropopochodnych, co może skutkować skażeniem gruntów, wód powierzchniowych i podziemnych. Studium wprowadza zapisy, zgodnie z przepisami odrębnymi, mające na celu minimalizację ryzyka wystąpienia tego typu awarii.

### **13. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu**

Przeznaczenie terenu pod funkcje określone w projekcie zmiany studium będzie miało wpływ na wody podziemne, powierzchniowe, jakość powietrza, klimat, florę oraz faunę, co wynika z zagospodarowania terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz na tereny obiektów produkcji, składów, magazynów i usług oraz ciągi komunikacyjne.

Studium wyznacza tereny wyłączone spod zabudowy tj.:

- tereny użytków zielonych stanowiące obudowę biologiczną cieków i tereny zieleni (Zn),
- tereny lasów i zadrzewień (ZL),
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS),
- tereny szczególnie zagrożone powodzią,
- strefy techniczne wokół magistralnych urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

W celu ograniczenia ewentualnego negatywnego wpływu na środowisko Studium ustala podjęcie następujących działań:

Zachowanie i wzmacnianie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań ekologicznych stanowi jeden z podstawowych celi strategicznych. Wymaga to:

- *poprawy czystości wód powierzchniowych,*
- *utrzymania biologicznej obudowy cieków oraz ciągłości biologicznie czynnych terenów otwartych (zalesień, zadrzewień śródpolnych, zieleni urządzonej i nieurządzonej, terenów rolnych),*
- *niedopuszczenia do przykrywania i przegradzania cieków bez zabezpieczenia możliwości przemieszczania się flory i fauny,*
- *pozostawienia wolnych od zabudowy pasów terenu wzdłuż cieków,*

Ponadto Studium określa działanie tj.:

- *zachowanie i ochrona zieleni istniejącej;*
- *zapobieganie dalszej fragmentacji i zmniejszaniu powierzchni cennych dla funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy;*
- *uzupełnianie zadrzewień zgodnie z siedliskiem z zastosowaniem gatunków rodzimych, głównie wzdłuż cieków i w obniżeniach terenowych oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych;*
- *pozostawianie jako ważnych nisz ekologicznych - zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, obniżeń bezodpływowych;*
- *zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej terenów zielonych – poprzez oszczędne gospodarowanie przestrzenią i ograniczanie niepotrzebnych cięć tej przestrzeni;*
- *ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem terenów łąk i pastwisk oraz gruntów ornych, w tym zwłaszcza wysokich klas bonitacyjnych;*
- *koncentracja zabudowy mieszkaniowej, szczególnie na terenach już zainwestowanych (zmniejszenie skutków rozwoju mieszkalnictwa na terenach niewystarczająco uzbrojonych i cennych przyrodniczo bądź o gorszych warunkach geotechnicznych; ochrona przestrzeni rolniczo – łąkowej przed niepotrzebnym, spontanicznym czy chaotycznym zainwestowaniem);*

- ograniczenie do niezbędnego minimum lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; w przypadku konieczności wprowadzenia tego typu przedsięwzięć, wskazane jest wprowadzenie odpowiednich ograniczeń dla zagospodarowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie, wynikających z przepisów odrębnych – dotyczy to między innymi: cmentarzy, napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego, wysokiego i średniego napięcia; gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia; wież telefonii komórkowej.

Studium wymienia dodatkowo następujące kierunki działań proekologicznych:

w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, mające na celu ograniczenie zagrożeń:

- zwiększenie retencji powierzchniowej i podziemnej, w tym poprzez zwiększanie lesistości obszaru,
- uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, wyposażenie układów osadniczych w infrastrukturę ochrony środowiska (szczególnie w zakresie gospodarki ściekowej, przestrzegania zasad ochrony zasobów wodnych przed zanieczyszczeniem oraz poprawy organizacji gospodarki odpadami);
- budowa systemów zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków obejmującego wszystkie zwarte jednostki osadnicze;
- likwidacja strat wody na sieciach wodociągowych,
- racjonalizacja zużycia wody, zmniejszenie wodochłonności sektora komunalnego,
- budowa płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę w gospodarstwach prowadzących hodowlę zwierząt,
- wykluczenie składowania soli, nawozów i innych środków chemicznych bezpośrednio na powierzchni ziemi, wykluczenie przymowania kiszonek bezpośrednio na powierzchni ziemi,
- zaleca się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce, o ile nie zmieni to stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia,
- likwidacja studni kopanych w zwodociągowanych miejscowościach z pozostawieniem niektórych jako awaryjnych źródeł zaopatrzenia w wodę pod warunkiem zabezpieczenia w sposób uniemożliwiający skażenie warstwy wodonośnej,
- zwiększenie zdolności samooczyszczania się wód powierzchniowych w dolinach rzek poprzez odpowiednie kształtowanie stosunków wodnych i biocenotycznych, zachowanie naturalnych otulin biologicznych, zadrzewień, zakrzewień oraz zbiorowisk łąkowych.

Obszar gminy Sochaczew znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215A – Subniecka Warszawska (część centralna). Ze względu na ochronę wód podziemnych na terenie miasta zakazuje się:

- lokalizacji obiektów potencjalnie uciążliwych dla wód podziemnych,
- rolniczego wykorzystywania ścieków,
- nielegalnego składowania odpadów i wylewania ścieków komunalnych i przemysłowych w miejscach do tego nie przeznaczonych,
- lokalizowania mogiłników środków ochrony roślin i mogiłników zwierząt,

- *składowania substancji chemicznych.*

w zakresie ochrony gruntów rolnych:

- *kompleksy najlepszych gleb powinny być chronione przed zabudową,*
- *zalesianie gleb najniższych klas bonitacyjnych;*
- *likwidacja dzikich składowisk odpadów, powodujących degradację gleb;*
- *wykluczenie składowania nawozów i innych środków chemicznych bezpośrednio na powierzchni ziemi .*

w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- *ograniczenie emisji ze spalania węgla w piecach domowych – zmiana systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej;*
- *termomodernizacja, docieplanie budynków użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych w celu ograniczenia zapotrzebowania na ciepło;*
- *wprowadzanie odpowiednio kształtowanych pasów zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych, pochłaniających i zatrzymujących część zanieczyszczeń komunikacyjnych.*

w zakresie ochrony przed hałasem:

- *modernizacja dróg ze szczególnym zwróceniem uwagi na dobór nawierzchni właściwej dla rzeczywistej prędkości pojazdów;*
- *wprowadzanie ekranów akustycznych, pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych w miejscach szczególnie narażonych na hałas, w pobliżu zabudowy mieszkaniowej;*
- *ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego standardów akustycznych terenu oraz minimalnych linii zabudowy dla poszczególnych kategorii dróg, oddzielnie dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi (mieszkalne, użyteczności publicznej), jednokondygnacyjnych, wielokondygnacyjnych, wymagających specjalnej ochrony oraz pozostałych obiektów budowlanych;*
- *w celu ochrony przed hałasem zaleca się sytuowanie budynków równoległe do rozchodzących się fal akustycznych.*

w zakresie ochrony gruntów leśnych:

- *ograniczanie przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne,*
- *zapobieganie procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej;*
- *tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub drogi nie powinny powodować dalszej fragmentacji i rozdrobnienia kompleksów leśnych,*
- *zapewnienie możliwości powiększenia powierzchni kompleksów leśnych poprzez przeznaczanie pod zalesienie terenów nie przeznaczonych pod produkcję rolną a graniczących z kompleksami leśnymi,*
- *wyznaczenie granicy polno-leśnej wokół istniejących kompleksów leśnych, w celu ochrony strefy ekotonowej.*

Ponadto określa obowiązek przeprowadzenia rekultywacji terenów zdegradowanych.

### **13.1. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru**

Na terenie gminy Sochaczew nie występują obszary Natura 2000, stąd nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na obszary Natura 2000.

### **14. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru**

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew* to jeden z najważniejszych dokumentów strategicznych dotyczących rozwoju tego obszaru. *Studium* jest dokumentem umożliwiającym władzom samorządowym realizację strategicznej polityki przestrzennej. Należy przyjąć, że polityka ta jest wynikiem oczekiwań mieszkańców gminy oraz stanowi ofertę dla potencjalnych inwestorów zewnętrznych, których działalność może przyspieszyć rozwój społeczny i gospodarczy gminy. Podstawowe problemy z zakresu ochrony środowiska zostały w projekcie *Studium* rozwiązane w sposób prawidłowy. Projekt *Studium* uwzględnia wariant najkorzystniejszy pod względem społecznym, ekonomicznym oraz ekologicznym.

#### **14.1. Metody dokonania oceny prowadzącej do wyboru albo wyjaśnienia braku rozwiązań alternatywnych**

Rysunek Studium został uzupełniony o nowo wyznaczone tereny inwestycyjne wynikające z napływających wniosków osób prywatnych oraz zaobserwowanego zapotrzebowania w gminie Sochaczew na tereny o danej funkcji. Wykluczono z możliwości zabudowy obszary potencjalnych zagrożeń naturalnych – zagrożenie powodziowe. Uwzględniono istniejące zagrożenie powodziowe od rzek Bzura, Utrata i Pisia, zgodnie ze Studium ochrony przeciwpowodziowej (RZGW Warszawa). Zgodnie z zapisami ustawy Prawo wodne dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego zostaną wykonane do dnia 22 grudnia 2013 r. dokładne mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego. Do czasu ich opracowania ważność utrzymują wykonane dotychczas studia ochrony przeciwpowodziowej (art. 14).

Uwzględniono również występujące formy ochrony przyrody na terenie gminy – pomniki przyrody, a także zasięg otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, zachowując ją wolną od zabudowy.

W granicach terenów włączonych w sieć korytarzy ekologicznych łączących obszary Natura 2000 – dolina Bzury i południowo-wschodnia część gminy, zmiana Studium nieznacznie poszerza tereny zabudowy mieszkaniowej w sołectwach Dachowa, Lubiejew, Żdźarów oraz wyznacza nowy teren przeznaczony pod lokalizację ogniw fotowoltaicznych (PU) w sołectwie Dachowa. Są to obszary zlokalizowane wzdłuż dróg, stanowiące kontynuację istniejącej rozproszonej zabudowy. Jednocześnie w Dachowej wycofuje część terenów przeznaczonych pod funkcje produkcyjno-składowo-usługowe, zastępujące je mniej uciążliwym przeznaczeniem – zabudową mieszkaniową. Omawiana część gminy w projekcie Studium została zachowana jako obszar

o stosunkowo wysokim udziale terenów otwartych z udziałem rozproszonych kompleksów leśnych. Nie przewiduje się, iż realizacja ustaleń projektu Studium wpłynie na obecne funkcjonowanie korytarza ekologicznego, a tym samym na spójność obszarów Natura 2000.

Rozwiązania przyjęte w *Studium* są koncepcją rozwoju gminy, która umożliwi dalsze funkcjonowanie systemu złożonego z wielu elementów, szeregu powiązań i oddziaływań między nimi. Ustalenia projektowanego dokumentu zostały przystosowane na etapie projektowania do wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i w związku z powyższym trudno jest sprecyzować rozwiązania alternatywne do już zaproponowanych w *Studium*.

## **15. Trudności wynikające z niedostatków technik lub luk we współczesnej wiedzy**

W projekcie Studium wyznaczono planowany nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 580 oraz planowanej drogi z tramwajem. Wskazano również orientacyjny przebieg Centralnej Magistrali Kolejowej Śląsk oraz planowanej lekkiej kolei lokalnej w kierunku Starych Babic, Kampinosu, Żelazowej Woli i Sochaczewa wzdłuż nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 580. Lokalizacja tych przedsięwzięć została oznaczona orientacyjnie, ze względu na brak szczegółowych rozstrzygnięć w tej sprawie, zgodnie z projektem Aktualizacji Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Ze względu na niniejszy fakt, brak merytorycznych podstaw do oceny wpływu wymienionych inwestycji na środowisko oraz zasadności wyznaczenia nowych terenów budowlanych kolidujących z potencjalnym przebiegiem wymienionych inwestycji liniowych. Możliwe, iż część wskazanych terenów budowlanych będzie musiała być wykluczona z możliwości zabudowy, jeżeli wymienione inwestycje powstaną. Niemniej jednak nie są to przedsięwzięcia, których realizację przewiduje się w bliskim odstępie czasowym i nie są to przedsięwzięcia, których realizacja została przesądzona.

Ponadto w projekcie Studium wskazuje się tereny zamknięte wyłączone z opracowania. Są to tereny lotniska wojskowego, które zgodnie z projektem PZPWM przewiduje się do przekształcenia w regionalne lotnisko cywilne. Na tym etapie procedury brak szczegółowych danych o planowanych przedsięwzięciu, brak rozstrzygnięcia o jego realizacji i czasie realizacji.

W projekcie Studium wyznacza się obszar, na którym istnieje możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych oraz elektrowni wiatrowych. Ze względu na określoną w Studium dopuszczaną wysokość całkowitą instalacji wykorzystującej do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, będzie to przedsięwzięcia zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z ustawą z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko są to przedsięwzięcia, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane, jeśli obowiązek taki stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wpływ na środowisko realizacji tego typu instalacji będzie oceniany na dalszym etapie procedury administracyjnej (decyzja środowiskowa).

W granicach terenów PU oraz PU1 nie wprowadza się zakazów dotyczących lokalizacji

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stąd stopień oddziaływania na środowisko przedsięwzięć w ramach wymienionych terenów będzie możliwy do oceny na późniejszym etapie procedury administracyjnej. Na tym etapie procedury brak podstaw do prognozowania znaczących negatywnych oddziaływań ustaleń Studium na środowisko.

## 16. Akty prawne uwzględnione w opracowaniu

1. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2013.627 j.t. z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 j.t.),
3. Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U.2012.145 j.t. z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2003.162.1563 z późn. zm.),
5. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U.2013.21),
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012. 647 t.j. z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz.U.2011.12.59 j.t. z późn. zm.),
8. Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2013.1205 j.t.),
9. Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2013.1235 j.t.),
10. Ustawa z dnia 10 lipca 2007r. o nawozach i nawożeniu (Dz.U.2007.147.1033 z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (D.U.2012.391 j.t. z późn. zm.),
12. Ustawa z dnia 6 lipca 2001 o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz.U.2001.97.1051 z późn. zm.),
13. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U.2006.123.858 j.t. z późn. zm.),
14. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U.2012.1059 j.t. z późn. zm.);
15. Ustawa z dnia 26 lipca 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2013.984);
16. Ustawa z dnia 18 grudnia 2003 r. o ochronie roślin (Dz.U.2008.133.849 z późn. zm.);
17. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.2011.163.981 z późn. zm.),
18. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 kwietnia 2002 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz.U.2002.58.535 z późn. zm.),
19. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 20 czerwca 2007r. w sprawie informacji dotyczących ruchów masowych ziemi (Dz.U.2007.121. 840),
20. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U.2003.192.1883),

21. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 listopada 2007 r. w sprawie zakresu i sposobu prowadzenia okresowych badań poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U.2007.221.1645),
22. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.2012.1109),
23. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U.2006.137.984 ze zm.),
24. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 24 marca 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2012.1031),
25. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie poważnych awarii objętych obowiązkiem zgłoszenia do Głównego Inspektora Ochrony Środowiska (Dz.U.2003.5.58),
26. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U.2012. 81),
27. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 października w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U.2011.237.1419);
28. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz.U.2010.77.510),
29. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz.U.2013.1302),
30. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz.U.2002.165.1359),

## 17. Materiały źródłowe

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew. Projekt. Budplan Sp. z o.o.. Warszawa, styczeń 2014;
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew. Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 25 sierpnia 2004 r., Sochaczew, lipiec 2004;
3. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Gmina Sochaczew. Budplan Sp. z o.o., Warszawa, 2010;
4. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Samorząd Województwa Mazowieckiego, Warszawa 2004;
5. Aktualizacja Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Projekt. Zarząd Województwa Mazowieckiego. Mazowieckie Biuro Planowania Przestrzennego w Warszawie, Warszawa 2013;
6. Program Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego na lata 2011 – 2014 z uwzględnieniem perspektywy do 2018 roku. Samorząd Województwa Mazowieckiego. Departament Środowiska w Urzędzie Marszałkowskim Województwa Mazowieckiego w Warszawie, Warszawa 2012;
7. Program ochrony środowiska gminy Sochaczew na lata 2006 - 2013. Instytut Zrównoważonego Rozwoju Sp. z o.o.. Białystok, lipiec 2006;
8. Plan gospodarki odpadami gminy Sochaczew na lata 2007 – 2015. Instytut Zrównoważonego Rozwoju Sp. z o.o.. Białystok, lipiec 2007;
9. Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012 – 2017 z uwzględnieniem lat 2018 – 2023. Zarząd Województwa Mazowieckiego, Warszawa, wrzesień 2012;
10. Boczek K. (kier.), 2005: Wieloletnia Strategia Rozwoju Społeczno – Gospodarczego Gminy Sochaczew 2005 – 2013. Sochaczew;
11. Kondracki J., 2009: Geografia regionalna Polski. 3 red. Warszawa: PWN;
12. Matuszkiewicz J. M., 1993: Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polski. Wydawnictwo PAN. Wrocław, Warszawa, Kraków;
13. Matuszkiewicz J. M., 2008: Potencjalna roślinność naturalna Polski. IGiPZ PAN, Warszawa;