Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla terenu w obrębie ewidencyjnym

Wola Gołkowska

MARPLANTA – Piotr Marciński
mgr inż. Dominika Marcińska
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz - Francuzik

Warszawa, styczeń 2015r.

Spis treści:

1. Wprowadzenie 3
1.1 Podstawa prawna opracowania 3
1.2 Zastosowane metody sporządzania prognozy 3
1.3 Streszczenie 4

2. Istniejący stan i funkcjonowanie środowiska 4
2.1 Położenie terenu 4
2.2 Zasoby środowiska 5
2.3 Uwarunkowania w zagospodarowaniu 11
2.4 Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu 17
2.5 Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem 18

3. Charakterystyka projektowanego dokumentu 18
3.1 Cel i zakres projektu planu 18
3.2 Charakterystyka ustaleń projektu planu 19
3.3 Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania 25

4. Wpływ projektowanych ustaleń planu na obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody 26
4.1 Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu 26
4.2 Pomniki przyrody 29
4.3 Użytek ekologiczny 29

5. Określenie oraz ocena przewidywanego oddziaływania na środowisko, które może wyniknąć z projektowanych ustaleń planu 30
5.1 Przewidywane oddziaływania znaczące 30
5.2 Przewidywany wpływ na zasoby środowiska 31
5.3 Wpływ na zabytki i dobra materialne 34
5.4 Wpływ na jakość życia ludzi 34
5.5 Oddziaływania transgraniczne 36
5.6 Ryzyko występowania poważnych awarii 36

6. Podsumowanie 36
6.1 Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą 36
6.2 Rozwiązania alternatywne 36
6.3 Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania 37
6.4 Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu poza obszarem opracowania 38
6.5 Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi 39
6.6 Monitoring 40

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa prawna opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem, w wykonaniu Uchwały Nr 720/XXVI/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 października 2012r. roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym Wola Gołkowska, zgodnie z załącznikiem graficznym do w/w uchwały.

Celem prognozy jest określenie rodzajów i tam gdzie to możliwe, wielkości przekształceń poszczególnych komponentów środowiska oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi, które mogą być rezultatem realizacji ustaleń analizowanego planu miejscowego. Prognoza obejmuje teren objęty planem o powierzchni 295 ha oraz jego bezpośrednie otoczenie, w zasięgu potencjalnych wzajemnych wpływów.

Opracowanie niniejsze jest realizacją obowiązku określonego w art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz obowiązku określonego w art. 46 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z roku 2008, Nr 199, poz. 1227). Zakres przedmiotowy prognozy został sporządzony w oparciu o art. 51 ust. 2 w/w ustawy.

Szczegółowy zakres prognozy został uzgodniony z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska oraz państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym w Warszawie , zgodnie z art. 57 i 58 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z roku 2008, Nr 199, poz. 1227).

1.2. Zastosowane metody sporządzania prognozy

Przy sporządzeniu prognozy zastosowano głównie stacjonarno-analityczne metody prac. Materiały źródłowe oraz przeprowadzona wizja terenowa posłużyły w określeniu i zanalizowaniu stanu istniejącego środowiska naturalnego.

W prognozie przyjęto założenie oceny porównawczej przewidywanych zmian w środowisku w odniesieniu do istniejącego stanu prawnego i rzeczywistego. Ocena porównawcza została wykorzystana tylko w odniesieniu do tych zagadnień, dla których istnieją odpowiednie dane wyjściowe – przeprowadzone były badania pomiarowe w ramach monitoringu środowiska. W oparciu o dostępną wiedzę skoncentrowano się na szczegółowym przeanalizowaniu wpływu wprowadzanych ustaleń planu na środowisko, przy założeniu, że zawarte w planie ustalenia zostaną docelowo zrealizowane, a teren w pełni zainwestowany przy wykorzystaniu maksymalnych parametrów tego zainwestowania.

Przeprowadzono następujące etapy prac:

- zaznajomiono się ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaseczno;
- zaznajomiono się z projektem planu oraz z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami do Planu;
- zaznajomiono się z danymi fizjograficznymi oraz innymi dostępnymi opracowaniami dotyczącymi obszaru objętego prognozą;
- analizowano projekt planu w odniesieniu do obowiązującego prawa, w tym przepisów gminnych, występujących na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie form ochrony przyrody;
- analizowano ustalenia planu potencjalnie mogące przynieść negatywne skutki dla środowiska naturalnego i życia ludzi;
- przeprowadzono wizję terenową w obszarze objętym opracowaniem.

1.3. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Prognoza jest dokumentem prawnie wymaganym, mającym na celu analizę i ocenę skutków realizacji ustaleń projektowanego planu miejscowego dla środowiska oraz warunków życia i zdrowia ludzi. Prognoza nie posiada mocy prawnej i nie stanowi przedmiotu uchwały Rady Miejskiej. Jest dokumentem towarzyszącym, bez którego plan nie może być uchwalony. Stanowi element postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

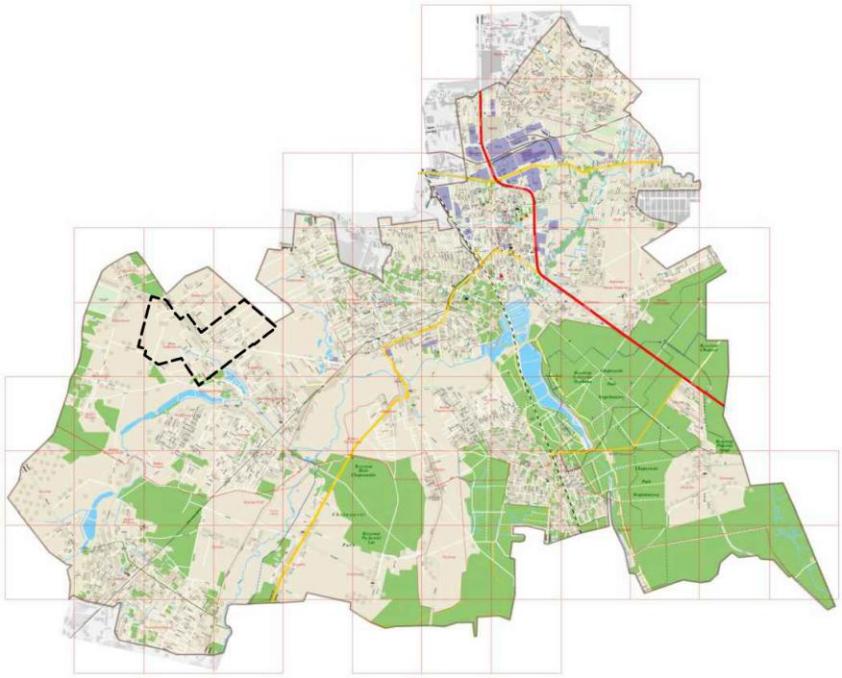
Przedstawiono tu charakterystykę obszaru objętego projektem planu oraz dane na temat zasobów środowiska tego obszaru. Następnie opierając się na dostępnych materiałach przewidziano konsekwencje dla zagospodarowania przedmiotowego terenu, jakości życia jego mieszkańców jak i dla poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego tego obszaru w przypadku, gdy nie zostałby objęty projektowanym planem miejscowym oraz w przypadku, gdy przyjęto by ustalenia projektowanego planu. Wykorzystując metodę porównawczą oraz dostępne materiały oceniono zgodność z opracowaniami i przepisami odrębnymi, wpływ jaki mogą wywierać ustalenia projektowanego planu na zasoby środowiska, prognozowano występowanie zagrożeń dla środowiska na obszarze objętym planem i poza jego granicami.

W dalszej części określono w jaki sposób byłoby możliwe zneutralizowanie negatywnych wpływów nowego zagospodarowania oraz przedstawiono inne możliwości, niż zaproponowane w projektowanym planie, mogące poprawić warunki środowiska i zamieszkiwania terenu. Prognozę kończy zestawienie najważniejszych wpływów jakie może wywołać zastosowanie ustaleń projektowanego planu miejscowego na danym obszarze i poza nim.

2. Istniejący stan i funkcjonowanie środowiska

2.1. Położenie terenu

Administracyjnie teren opracowania położony jest w gminie Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, w województwie mazowieckim. Granice projektu planu zaznaczono na poniższej mapie gminy Piaseczno.



Rys.1. Położenie obszaru opracowania w gminie Piaseczno.

Teren w granicach planu obejmuje łącznie powierzchnię około 295 ha a jego granice pokrywają się z granicami administracyjnymi wsi Wola Gołkowska. Centralną część terenu opracowania stanowi zabudowa jednorodzinna wsi Wola Gołkowska, skoncentrowana głównie przy drodze powiatowej - ul. Gościniec oraz drogach gminnych – ul. Rybnej i ul. Kolonia. Wschodnią jak i zachodnią część obszaru opracowania stanowią tereny rolne. We wschodniej części obszaru projektowany jest przebieg trasy krajowej S-7 wraz z węzłem komunikacyjnym „Antoninów".

Teren objęty prognozą zgodnie z klasyfikacją fizyczno-geograficzną Kondrackiego leży w obrębie mezoregionu Równiny Warszawskiej. Pod względem geobotanicznym, zgodnie z klasyfikacją Matuszkiewicza (2002), teren położony jest w krainie Mazowiecko-Podlaskiej, w podkrainie południowo-mazowieckiej.

2.2. Zasoby środowiska

Geomorfologia i rzeźba terenu

Powiat Piaseczyński położony jest w granicach dwóch makroregionów fizycznogeograficznych (wg podziału fizycznogeograficznego Kondrackiego): większa, wschodnia część powiatu należy do makroregionu - Nizina Środkowomazowiecka a południowo zachodnia część powiatu należy do makroregionu - Wzniesienia Południowomazowieckie.

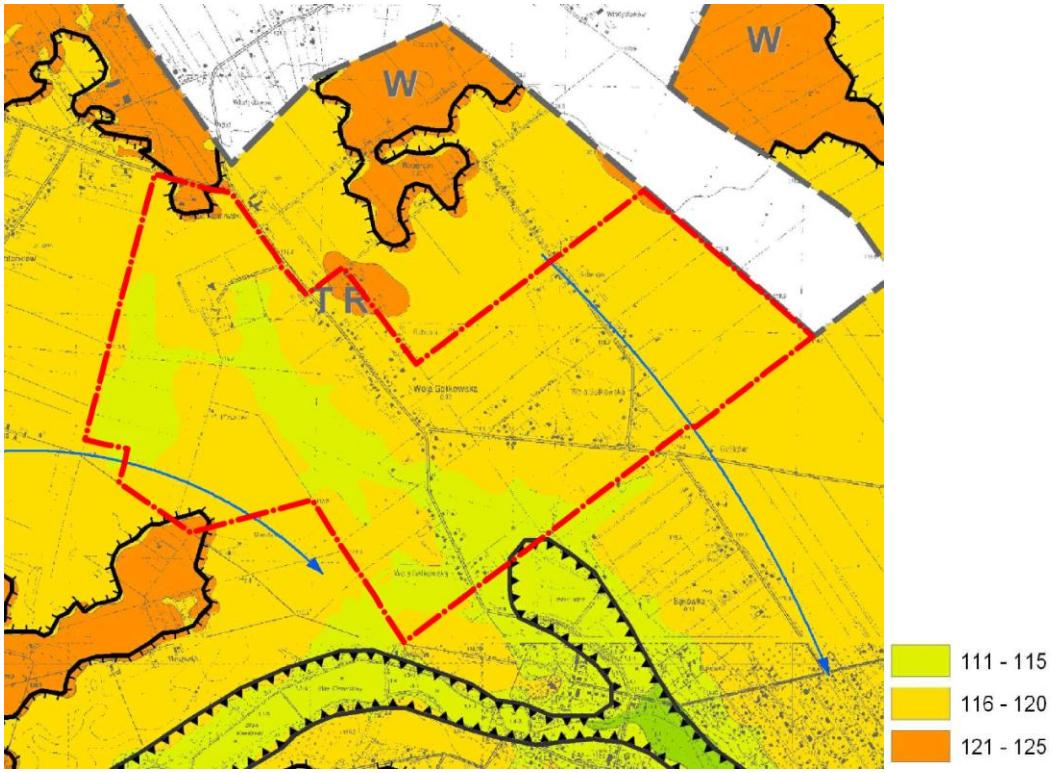
W obrębie Niziny Środkowomazowieckiej granice powiatu obejmują mezoregiony Równiny Warszawskiej i Doliny Środkowej Wisły oraz Równiny Łowicko – Błońskiej. W obrębie Wzniesienia Południowomazowieckiego, granice powiatu obejmują mezoregion Wysoczyzny Rawskiej.

Gmina Piaseczno, usytuowana centralnie w granicach powiatu piaseczyńskiego, położona jest w przeważającej części terenu w granicach Równiny Warszawskiej a dokładnie na Równinie Piaseczyńskiej, będącej częścią Równiny Warszawskiej. Zachodnia część gminy graniczy z Wysoczyzną Rawską.

Równina Piaseczyńska jest zdenudowanym obszarem akumulacji lodowcowej. Przeważają równiny sandrowe i wodnolodowcowe, które związane są z recesją lądolodu i zbudowane są ze żwirów. Na równinie występują zagłębienia po martwym lodzie, drobne zagłębienia o różnej genezie oraz pojedyncze pagórki morenowe kilkumetrowej wysokości. Na obszarze sandru występują licznie formy pochodzenia eolicznego – równiny piasków przewiewanych, wydmy paraboliczne oraz wydmy podłużne. Jednak na większości obszaru gminy przeważa płaska równina wysoczyzny dennej, przechodząca w części południowo-zachodniej w równię falistą o bardzo łagodnych i niskich.

Równina w obrębie gminy Piaseczno poprzecinana jest dolinami rzecznymi. Z południowego zachodu na północny wschód płynie rzeka Jeziorka, tworząc rozległą dolinę. Mniejsze doliny ukształtowały rzeki Głoskówka i Struga, dopływy Jeziorki w północno zachodniej części gminy oraz Kanał Czarna wraz ze stawami rybnymi w południowo wschodniej części.

Obszar opracowania położony jest na tarasie nadzalewowym, na wysokości pomiędzy 120 m n.p.n. w przeważającej części obszaru do 115 m n.p.n. w części zachodniej i południowej, gdzie przebiega sieć rowów ze spływem do stawów rybnych w Głoskowie. Powierzchnia równiny jest tutaj zdecydowanie płaska. Wody gruntowe na terenach zabudowanych występują na głębokości powyżej 2 m.



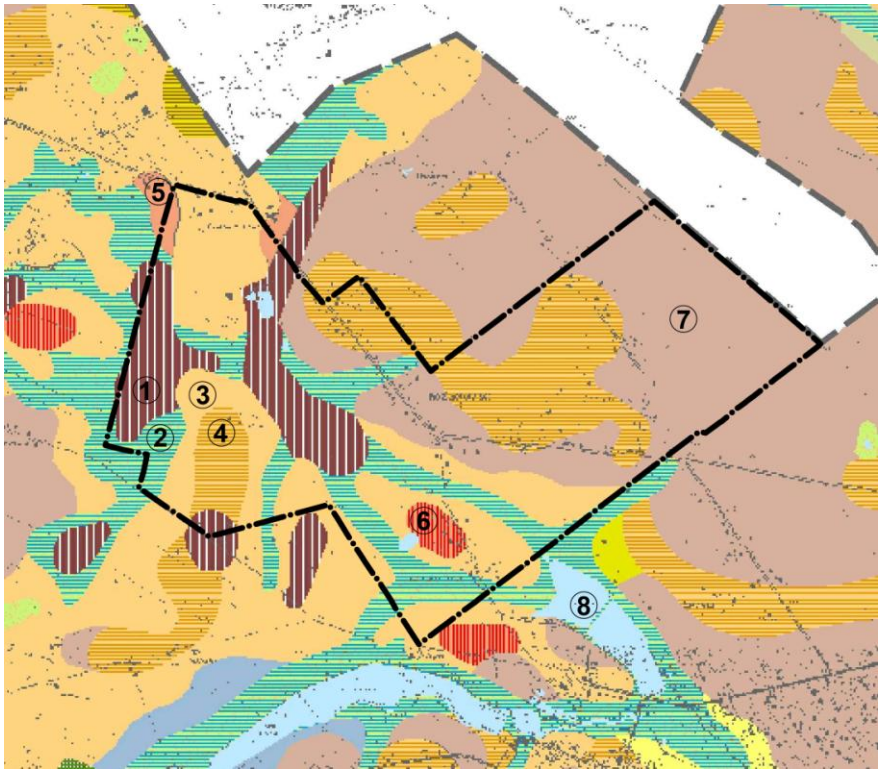
Rys.2. Położenie obszaru na tle jednostek geomorfologicznych (źródło: ekofizjografia gminy Piaseczno; TR – tarasy rzeczne, W – wysoczyzny; ▲▲▲▲ - skarpa tarasu nadzalewowego; ▮▮▮▮ - skarpa wysoczyzny).

Warunki geologiczno – gruntowe, gleby

Doliny rzeczne są miejscem akumulacji torfiasto – rzecznej z zalegającymi lokalnie na torfach piaskami i żwirami rzecznymi pochodzenia plejstoceńskiego. Mogą tu występować także mułki i iły. Taras rzeczny stanowi równinę erozyjno – akumulacyjną. Wzdłuż linii skarpy tarasu nadzalewowego zalegają utwory akumulacji lodowcowej pochodzenia plejstoceńskiego - gliny zwałowe i akumulacji zastoiskowej – iły, mułki warwowe i piaski zastoiskowe. Wyżej znajdują się utwory akumulacji strumieni lodowcowych – piaski wodnolodowcowe, lokalnie ze żwirami oraz utwory akumulacji eolicznej – piaski eoliczne. W obniżeniach występują namuły torfiaste akumulacji organicznej pochodzenia holoceńskiego.

Poniższy rysunek przedstawia rozkład powierzchniowych utworów geologicznych w obszarze opracowania. Poszczególne utwory oznaczono kolejno cyframi.

- grunty nie nadające się do bezpośredniego posadowienia, zmienne i płytkie występowanie wód gruntowych (0-2 m):
  1. torfy – akumulacja organiczna;
  2. piaski humusowe i namuły den dolinnych – akumulacja rzeczna;
- na ogół dobre warunki budowlane (piaski i żwiry, gliny), występowanie wód gruntowych na głębokości 2-10 m);
  3. piaski wodnolodowcowe lokalnie ze żwirami – akumulacja strumieni lodowcowych;
  4. piaski i mułki wodnolodowcowe – akumulacja wodnolodowcowa z deglacjacji arealnej;
  5. mułki wodnolodowcowe - akumulacja wodnolodowcowa;
  6. piaski i mułki kemów na glinach zwałowych miejscami z pokrywami żwirowymi – akumulacja w przetainach;
  7. gliny zwałowe i ich rezydua – akumulacja lodowcowa.



Rys.3. Położenie obszaru na tle warunków geologicznych (źródło: ekofizjografia gminy Piaseczno);

W obszarze opracowania dominują gleby lekkie, piaszczysto – gliniaste, bielicowe oraz gleby pochodzenia organicznego - gleby torfowe i gleby murszowe. Występują tu gleby II i III klasy bonitacyjnej.

Na terenie wsi zalegają głównie gleby brunatne właściwe, brunatne kwaśne i wyługowane oraz bielicowe i pseudobielicowe. Gleby rolne zostały zakwalifikowane do kompleksów przydatności rolniczej 4 (żytni bardzo dobry), 5 (żytni dobry), (6 (żytni słaby), 7 (żytni bardzo słaby), 9 (zbożowo-pastewny słaby) i 2z (użytki zielone średnie).

Kopaliny

Na omawianym terenie nie prowadzi się wydobycia kopalin, jak również nie występują złoża kopalin przewidziane do eksploatacji.

Wody powierzchniowe

W obszarze opracowania nie występują naturalne cieki wodne ani też żadne zbiorniki wód stojących. Dopiero w graniczącej z Wolą Gołkowską od południa Baszkówce i Bąkówce znajdują się rozległe stawy rybne, zasilane przez rzekę Strugę. Natomiast obszar Woli Gołkowskiej posiada gęstą sieć rowów melioracyjnych ze spływem w kierunku południowym.

Wody podziemne

Obszar gminy Piaseczno położony jest w regionie mazowieckim, subregionie centralnym (zgodnie z podziałem regionalnym wód podziemnych wg B. Paczyńskiego). Poziomy wodonośne, stanowiące źródło zaopatrzenia w wodę, występują w utworach czwartorzędowych i trzeciorzędowych. Na terenie gminy dominuje użytkowe piętro wodonośne poziomu trzeciorzędowego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215a, które ukształtowało się w piaskach oligoceńskich pod grubą warstwą iłów plioceńskich na głębokości ponad 150 m, co świadczy o dobrej izolacji tego poziomu od powierzchni terenu. Średnia miąższość warstwy wodonośnej wynosi 20 - 40 m, wydajność potencjalna studzien mieści się w przedziale 50 – 70 m3/h, szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 145 m3/d, a

średnia głębokość ujęć wód podziemnych wynosi 180 m. Poza tym wschodnie tereny gminy Piaseczno obejmujące miasto leżą w zasięgu czwartorzędowego, dolinnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Zbiornik ten znajduje się w ośrodku porowym. Jego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 617 m3/d, natomiast średnia głębokość ujęć wód podziemnych wynosi 60 m. Czwartorzędowe piętro wodonośne powstało w wyniku działalności lądolodu oraz wód Wisły i jej dopływów.

W pasie od Chylic po Wolę Gołkowską przez Piaseczno występuje poziom czwartorzędowy aQ/Tr III. Główny poziom wodonośny jest tu słabo izolowany, a miejscami nawet pozbawiony izolacji od powierzchni terenu. Występuje on na głębokości od 5 do 15 m. Jego miąższość wynosi 10-20 m w części zachodniej do 20 – 40 w części wschodniej. Przewodność wynosi 200-500 m2/24h, natomiast wydajność potencjalna studzien jest bardzo zróżnicowana i waha się w granicach 10-30 m3/h do 70-120 m3/h (w okolicach Siedlisk). Przeważnie jakość wody jest średnia, jedynie w okolicy Piaseczna jest zła i wymaga skomplikowanego uzdatniania. Stopień zagrożenia wód tego poziomu jest bardzo wysoki ze względu na znikomą izolację. Na obszarze jednostki występuje także podrzędne trzeciorzędowe piętro wodonośne.

Poniżej przedstawiono wyniki monitoringu jakości śródlądowych wód podziemnych w województwie mazowieckim dla jednolitej części wód nr 81, która obejmuje swoim zasięgiem m.in. powiat piaseczyński. Zgodnie z rozporządzeniem MŚ z 2008r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych, stan chemiczny wód JCWPd 81 oceniono jako dobry.

JCWPd	Liczba punktów ogółem	Liczba punktów w II klasie	Liczba punktów w III klasie	Liczba punktów w IV lub V klasie	Wskaźniki decydujące o IV lub V klasie punktu	**Stan chemiczny JCWPd**
81	20	1	13	3 w IV klasie i 3 w V klasie	Wodorowęglany, amoniak, potas, żelazo, ogólny węgiel organiczny, azotany	**DOBRY**

Tab.1. Stan chemiczny JCWPd 81 i klasy jakości punktów zlokalizowanych w granicach JCWPd 81, badanych przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2010r.

W ramach monitoringu jakości wód podziemnych, zgodnie z powyższym rozporządzeniem, wyróżnia się pięć klas jakości wód: klasa I – wody bardzo dobrej jakości i kolejno – dobrej jakości, zadawalającej, niezadawalającej i złej jakości. Według badań wykonanych przez PIG w poszczególnych punktach województwa mazowieckiego w 2010r., wody podziemne na terenie powiatu piaseczyńskiego są zadawalającej jakości.

Nr otworu	PUWG 1992 X	PUWG 1992 Y	Miejscowość	Stratygrafia	Charakter punktu	Głębokość do stropu warstwy	**JCWPd**	**Klasa wód w roku 2004 - 2007**	**Klasa wód w roku 2010**
1712 przy ul. Jaremy	636522	467647,2	Piaseczno	Q - czwartorzęd	N	19,2	**81**	III – zadawalającej jakości (żelazo)	III – zadawalającej jakości

Tab.2. Ocena jakości wód podziemnych badanych przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2010r. w

Stan powietrza

Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska przedstawionego w „Rocznej ocenie jakości powietrza województwa mazowieckiego" za rok 2012 na terenie powiatu piaseczyńskiego (w granicach strefy mazowieckiej) nie występuje trwałe zanieczyszczenie powietrza ze względu na ochronę zdrowia w zakresie: SO2, NO2, Pb, C6H6, CO, O3, które naruszałoby obowiązujące normy (klasa A). Zanieczyszczenie pyłem zawieszonym PM10 klasyfikuje teren do strefy C i zgodnie z obowiązującymi przepisami naruszenie to kwalifikuje ten rejon do terenów, dla których istnieje ustawowy wymóg prowadzenia Programów Ochrony Powietrza. Na poziom stężenia pyłu w powietrzu największy wpływ ma emisja związana z transportem samochodowym oraz z energetycznym spalaniem

paliw. Trudno jest oszacować występującą również wielkość unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, dachów.

Odnośnie źródeł emisji – na terenie objętym opracowaniem i w jego okolicy brak tzw. wysokich źródeł emisji zanieczyszczeń. Dominuje tu emisja niska – głównie indywidualna. Rozpatrywany obszar znajduje się w rejonie oddziaływania następujących typów zanieczyszczeń:

- zanieczyszczenia ze źródeł liniowych pochodzące z ruchu samochodowego (drogi powiatowe, drogi gminne),
- zanieczyszczenia pochodzące z procesów spalania paliw dla potrzeb grzewczych, część zabudowy jednorodzinnej nadal jest opalana paliwami stałymi (drewnem i węglem),
- zanieczyszczenia wtórne, pochodzące z podrywania przez wiatr zanieczyszczeń już opadłych.

Klimat

Analizowany teren znajduje się wg podziału regionów klimatycznych W. Okołowicza (1979) w regionie mazowiecko-podlaskim. Klimat ma cechy klimatu przejściowego z dominacją cech kontynentalnych, które wpływają na podwyższoną amplitudę temperatury. Dominują wiatry zachodnie, południowo-zachodnie i północno-zachodnie.

Cechy charakterystyczne klimatu to:

- średnia roczna temperatura – 7,8 °C,
- średnia temperatura stycznia – - 2,9 °C,
- średnia temperatura lipca – +18,6 °C,
- roczne opady atmosferyczne – 500 – 550 mm,
- wilgotność powietrza – ok. 80%,
- zaleganie pokrywy śnieżnej – ok. 50 - 60 dni,
- liczba dni z mrozem – 30-50,
- liczba dni z przymrozkiem – 100 -110,
- okres wegetacyjny – ok. 215 dni.

Rzeźba terenu jest mało urozmaicona i nie ma wpływu na wskaźniki klimatyczne. Natomiast pokrycie terenu sprawia, że lokalny klimat może wykazywać niższe amplitudy temperatur niż występujące na terenach miasta. Zwiększona retencja wody opadowej wpływa na podwyższoną wilgotność powietrza. Lokalny spływ mas chłodnego powietrza będzie miał głównie kierunek południowy.

Szata Roślinna

Zgodnie z geobotanicznym podziałem Polski obszar gminy należy do Krainy Mazowieckiej. Roślinność potencjalna obszaru odznacza się:

- brakiem występowania buka, jodły, klonu jaworu, jarząba brekini oraz obecnością naturalnych placówek modrzewia polskiego i świerka,
- zanikiem we florze kserotermicznej gatunków pontyjskich i ilościowym przybytkiem roślin północno-wschodnich,
- stopniowym zanikiem roślin atlantyckich,
- panowaniem borów sosnowych o różnej przynależności socjologicznej oraz borów mieszanych z lipą drobnolistną,
- rozpowszechnieniem roślinności torfowiskowej i piaskowej.

Roślinność rzeczywistą w obszarze opracowania można podzielić w zależności od sposobu użytkowania i funkcji terenu na:

- roślinność ogrodów przydomowych,
- roślinność ruderalna nieużytków,

- roślinność segetalna nieużytków rolnych,
- uprawy na terenach rolnych,
- trwałe użytki zielone i torfowiska,
- fragment lasu z przewagą sosny i brzozy, należący do związku borów sosnowych *Dicrano-Pinion*.

Fauna

Na terenie gminy występuje zróżnicowanie gatunków zwierząt charakterystyczne dla występujących tu zespołów leśnych, zbiorowisk wodnych i przywodnych oraz gatunków charakterystycznych dla gospodarstw domowych. Na terenach tych można spotkać lisy, borsuki, kuny leśne, łasice, tchórze oraz z drobniejszych ssaków jeże, krety i ryjówki. Występujące gatunki zwierzyny łownej – sarna i dzik. Występują tu również gatunki drobnych gryzoni, gadów i płazów reprezentowanych przez jaszczurki (żyworodną i zwinkę), żmiję zygzakowatą, zaskrońca zwyczajnego, padalca zwyczajnego, kilka gatunków żab i ropuch oraz ptaki, m.in. bażant, dzięcioł, wilga, dudek, kukułka, grubodziób, kraska, dzięciołek, strzyżyk, rudzik, kos, zaganiacz, pierwiosnek, skowronek polny, słowik szary, trzcinniczek, sikorka, kruk.

Obecność zwierząt, szczególnie większych ssaków, jest na tym terenie ograniczona ze względu na tereny zabudowane i związany z nimi ruch kołowy.

Ekosystem i krajobraz

Dominującą formą zagospodarowania terenów w obszarze opracowania są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wschodnią jak i zachodnią część obszaru opracowania stanowią tereny rolne i porolne oraz tereny trwałych użytków zielonych. Nowa zabudowa jednorodzinna ma charakter ekstensywnych osiedli, typowych dla terenów podmiejskich dużych aglomeracji. Sa to tereny przekształcone antropogenicznie, na których zachowana jest aktywność biologiczna.

Poza terenami zurbanizowanymi w strukturze ekologicznej obszaru dominują ekosystemy rolne i łąkowe. Tereny trwałych użytków zielonych stanowią na tym obszarze najcenniejsze przyrodniczo obszary ze względu na zachowany wysoki stopień naturalności, walory florystyczno - faunistyczne, krajobrazowe i bioróżnorodność.

Ze względu na brak występowania w obszarze opracowania naturalnych cieków wodnych oraz kompleksów leśnych, rolę szlaków ekologicznych przecinających tereny zurbanizowane i łączących fragmenty naturalnego krajobrazu mogą na tym terenie pełnić rowy melioracyjne w raz z przyległymi do nich terenami zieleni naturalnej. Obszar zasilania ekologicznego stanowi użytek ekologiczny wraz z oczkiem wodnym, fragment lasu w południowej części opracowania oraz większe obszary łąk.

Występujące w obszarze opracowania bariery ekologiczne stanowią szlaki komunikacyjne, szczególnie projektowana trasa S-7.

Niewielki fragment lasu, znajdujący się w południowej części opracowania, jest objęty granicami Warszawskiego Obszaru chronionego Krajobrazu.

Krajobraz ma charakter wiejski z terenami rolniczymi, w tle jednak widoczny jest trend przekształcania tych terenów w ekstensywne podmiejskie osiedla domów jednorodzinnych – zgodnie z powszechnym kierunkiem przekształcania się terenów rolnych okolicznych wsi. W krajobrazie nie występują dominanty architektoniczne, geofizyczne ani roślinne. Dominuje ekosystem typowy dla terenów rolnych, pól, łąk i zabudowań wiejskich.

Emitowanie hałasu

Na danym terenie występuje przede wszystkim hałas komunikacyjny spowodowany przez transport drogowy. Rzeczywisty pomiar zasięgu oddziaływania źródeł hałasu nie był mierzony i zależny jest od warunków rozpraszania dźwięku. Na danym terenie brak obiektów przemysłowych czy usługowych, uciążliwych ze względu na emisję hałasu.

Emitowanie pól elektromagnetycznych

W obszarze opracowania przebiegają dwie trakcje sieci WN 110kV. Jedna z linii przebiega przez tereny rolne natomiast druga przecina zabudowę wsi Wola Gołkowska. Linia WN emituje znaczące dla zdrowia ludzi pole elektromagnetyczne. W planie ustala się granicę pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, wynoszącą po 19,0 m w każdą stronę od osi linii zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, w tym zakaz realizacji budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony jak żłobki, przedszkola i podobne oraz miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Dopuszczenie innej zabudowy w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej określa się na warunkach określonych przepisami odrębnymi

Wszyscy odbiorcy energii elektrycznej na tym terenie posiadają przyłącza do sieci energetycznej poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV.

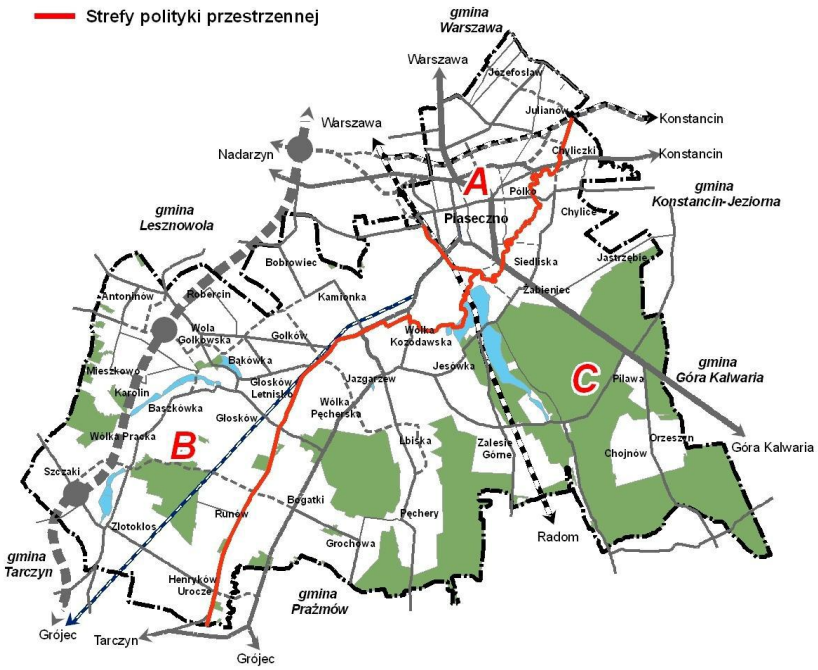
Ryzyko występowania poważnych awarii

W analizowanym obszarze nie stwierdzono działalności obiektów związanych z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii.

2.3. Uwarunkowania w zagospodarowaniu

Uwarunkowania lokalne

Dla omawianego obszaru przewidziano szereg wskazań i ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających ze specyfiki warunków lokalnych, analizowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno. Zgodnie z ustaleniami Studium, teren opracowania należy do **strefy ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej** (**B**).



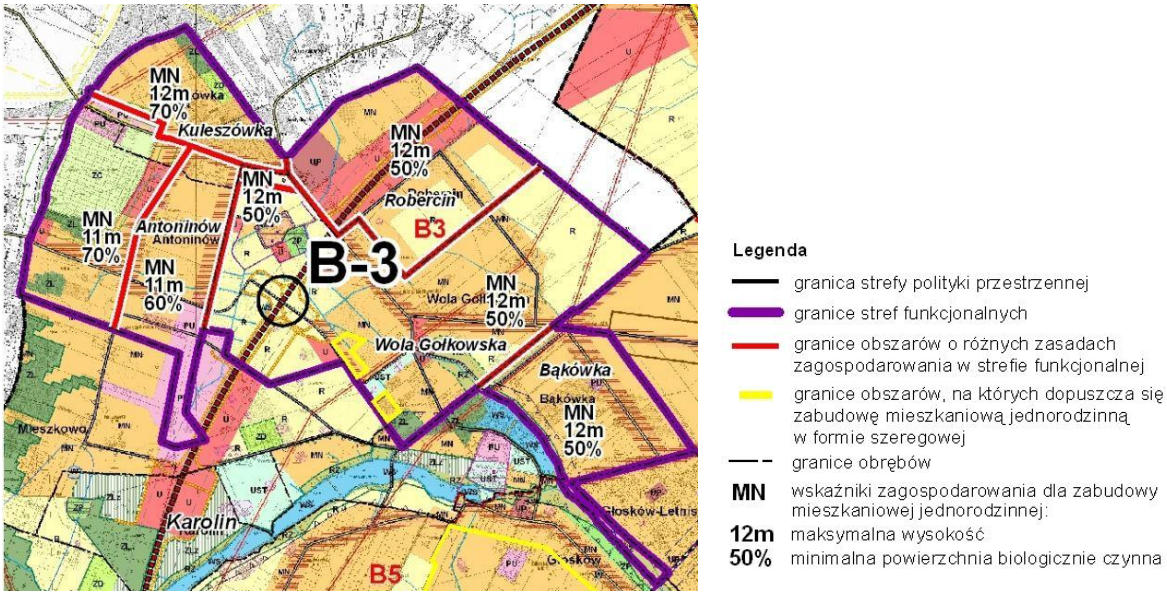
Rys.4. Podział gminy na strefy A,B i C (źródło: SUiKZP gminy Piaseczno: *Rys. Strefy polityki przestrzennej*)

W strefie **ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej (B)** przewiduje się:

- budowę drogi ekspresowej w zachodniej części strefy, wraz z dwoma węzłami komunikacyjnymi: węzeł „Złotokłos" w rejonie miejscowości Szczaki na przecięciu z drogą powiatową nr 2846W oraz węzeł „Antoninów" w rejonie miejscowości Wola Gołkowska;
- rozwój funkcji usługowych i usługowo-produkcyjnych jako towarzyszących projektowanej drodze ekspresowej S-7;
- rozwój funkcji ponadlokalnych w rejonach węzłów komunikacyjnych: w obrębie geodezyjnym Szczaki rozwój usług komercyjnych, a w obrębie geodezyjnym Wola Gołkowska rozwój funkcji usługowo-produkcyjnych i usług komercyjnych;
- rozwój usług komercyjnych w północnej części obrębu geodezyjnego Bobrowiec;
- dynamiczny rozwój funkcji mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej;
- rozwój funkcji rekreacyjno-turystycznej;
- wzmocnienie systemu przyrodniczego strefy;
- utrzymanie funkcji rolniczej i leśnej na wyznaczonych obszarach.

Obszar opracowania położony jest w strefie B-3 tj. **strefie rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnych i usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym w rejonie węzła komunikacyjnego „Antoninów" oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej obejmująca obręby geodezyjne: Wola Gołkowska**, Robercin, Antoninów , Bąkówka, Kuleszówka.

Rozwój funkcji mieszkaniowej realizowany będzie na terenie strefy B w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej. Zabudowę szeregową dopuszcza się, poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w obszarach, wskazanych na rysunku Studium, m.in. w strefie B-3 – drobnoobszarowe tereny w południowo- zachodniej części Woli Gołkowskiej.



Rys.5. Zakres strefy B-3 (źródło: SUiKZP gminy Piaseczno: *Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-3*)

Zasady ogólne zagospodarowania strefy ekstensywnego rozwoju wielofunkcyjnego z dominacją zabudowy jednorodzinnej (B):

- zwiększenie intensywności zagospodarowania obszarów mieszkaniowych położonych na zachód od strefy A tj. zachodniej części miasta Piaseczna, Bobrowca, Kamionki, Gołkowa, w celu ograniczenia presji inwestycyjnej na tereny strefy C;
- zabudowa mieszkaniowa rozwijana będzie jako:
  - kontynuacja istniejącej zabudowy w strefie B-1 obejmującej część miasta Piaseczno – Zalesie Dolne;
  - rozwój funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem szeregowej w obrębach geodezyjnych: Bobrowiec, Kamionka, Gołków, Głosków–Letnisko oraz Głosków w strefie B-2;
  - **rozwój funkcji mieszkaniowej w rejonie węzła komunikacyjnego Antoninów w obrębach geodezyjnych: Wola Gołkowska, Robercin, Bąkówka, Antoninów oraz Kuleszówka w strefie B-3**;
  - rozwój funkcji mieszkaniowej w rejonie węzła komunikacyjnego Złotokłos w obrębach geodezyjnych: Szczaki, Złotokłos, części Wólki Prackiej i PGR Głosków w strefie B-4;
  - rozwój funkcji mieszkaniowej w otoczeniu enklaw leśnych i terenów użytków rolnych w obrębach geodezyjnych: Mieszkowo, Baszkówka, Runów, PGR Runów, części Wólki Prackiej i części Henryków Urocze w strefie B-5;
- ustala się wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych: minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- wskaźniki parkingowe dla pozostałych funkcji ustalone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając rodzaj i charakter tych funkcji;
- ograniczania intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów tworzących system przyrodniczy;
- zachowanie jako terenów bezinwestycyjnych terenów wyznaczonego systemu przyrodniczego gminy i ograniczenie zmiany zagospodarowania w obszarach wspomagających ten system;
- zakłada się ochronę cieków wodnych (rz. Głoskówka i Struga) z układami zieleni, tworzącymi lokalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne;
- rozwój funkcji gospodarczej będzie odbywał się w obszarach wskazanych w Studium jako obszary usługowo - produkcyjne (PU) i usługowe (U), akceptuje się ich rozwój w istniejących strukturach produkcyjnych jak i zachowanie w strukturach mieszkaniowych;
- w obszarach o dominacji zabudowy mieszkaniowej lokowane będą usługi związane z obsługą zespołów mieszkaniowych;
- przyjmuje się ograniczenie wysokości obiektów usługowych do wielkości określonej dla zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych obrębach geodezyjnych strefy, za wyjątkiem usług publicznych, które mogą być kształtowane jako dominanty przestrzenne;
- działania planistyczne w obrębie struktur mieszkaniowych powinny być ukierunkowane na wzrost znaczenia przestrzeni publicznych, które będą skupiać lokalne życie społeczne w oparciu o istniejącą zabudowę określającą tożsamość miejsca;
- dla adaptowanych terenów funkcji usługowo-produkcyjnych w obszarach zabudowy wsi wyklucza się realizację instalacji stwarzających zagrożenie poważnych awarii oraz inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- ograniczenie zmiany zagospodarowania terenów użytków rolnych, gdzie dopuszcza się zabudowę jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu;
- wyklucza się lokalizowanie w odległości mniejszej niż 1000 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bądź zabudowę mieszkaniowo-usługową instalacji i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów w tym sortowni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów.

Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie B-3 w obrębie geodezyjnym Wola Gołkowska :

- maksymalną wysokość zabudowy - 12 m, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej w granicach oznaczonych kolorem żółtym na rys. *Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-3* oraz na rysunku Studium.

Zasady zagospodarowania terenów pozostałych funkcji w strefie B
Dla terenów o funkcji usługowo–produkcyjnej (PU) związanej z przebiegiem drogi ekspresowej:

- nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki bez względu na lokalizację obiektów, jednocześnie postuluje się wyłączenie lokalizacji instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- nakazuje się zabezpieczanie miejsc parkingowych w granicach własnej działki;
- dla terenów usługowo-produkcyjnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych czy terenów o funkcji wypoczynkowej przyjmuje się stworzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczających uciążliwości w granicach własnej działki;
- przyjmuje się wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

Dla pozostałych terenów o funkcji usługowo-produkcyjnych (PU):

- nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki, jednocześnie wyklucza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
- nakazuje się zabezpieczanie miejsc parkingowych w granicach własnej działki;
- przyjmuje się wprowadzenie minimalnego wskaźnika współczynnika powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- przyjmuje się ograniczenie wysokości dla nowo realizowanych obiektów do wysokości określonej dla zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach;
- powyższe zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej obszarowo na rysunku Studium funkcji usługowo- produkcyjnej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

Dla terenów koncentracji usług komercyjnych (U) oraz preferowanych rejonów rozwoju usług w strukturach mieszkaniowych:

- nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki bez względu na lokalizację obiektów;
- nakazuje się zabezpieczanie miejsc parkingowych w granicach własnej działki;
- dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych czy terenów o funkcji wypoczynkowej przyjmuje się stworzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczających uciążliwości zakładów;
- przyjmuje się wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej 40% – w WOChK, poza WOChK 30%;
- przyjmuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych, z wyłączeniem terenów przylegających bezpośrednio do trasy S7, dla których dopuszcza się max. wysokość zabudowy 14 m;
- powyższe zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej obszarowo na rysunku Studium funkcji usług komercyjnych, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

Dla terenów usług publicznych (UP):

- postuluje się realizację w formie wolnostojących budynków z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doborem elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska itp.);
- postuluje się wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- dla terenów usług oświaty dopuszcza się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- postuluje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych;
- postuluje się zabezpieczenie miejsc parkingowych z jednoczesną realizacją miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych obsługujących obiekt;
- dopuszcza się usługi komercyjne;
- powyższe zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej obszarowo na rysunku Studium funkcji usług publicznych, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

Dla terenów usług turystyki, sportu i rekreacji (UST):

- wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - 50%, natomiast dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie strefy przyrodniczej - 60%;
- dostosowanie wysokości zabudowy do sąsiednich terenów mieszkaniowych za wyjątkiem obiektów sportowych, których realizację dopuszcza się w formie dominant przestrzennych, w przypadku gdy na terenie nie znajdują się obiekty o wartości historycznej lub zabytkowej;
- w przypadku zlokalizowania na terenie obiektów historycznych lub zabytkowych nakazuje się dostosowanie do nich formy architektonicznej nowych realizacji;
- dopuszczenie wprowadzenia usług uwzględniających nowe dyscypliny sportu i czynnej rekreacji tj. urządzenia dla sportów ekstremalnych, tory rowerowe BMX, Skateparki, korty tenisowe, pola golfowe, ośrodki jeździeckie, kręgielnie itp.;
- jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się rozwój usług gastronomii, a także rozwój zabudowy mieszkaniowej dla podmiotów gospodarczych realizujących funkcję podstawową;
- powyższe zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej obszarowo na rysunku Studium funkcji turystyki, sportu i rekreacji, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

Dla terenów wypoczynku i zieleni (ZP, ZD, ZC):

- ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90% dla terenów parków, jednocześnie przyjmuje się stosowanie gatunków rodzimych przystosowanych do istniejących warunków siedliskowych, przy czym dla terenów położonych w dolinie Głoskówki wyklucza się tworzenia zwartych masywów drzew;
- adaptuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów ogrodów działkowych wskazanych na rysunku Studium, jednocześnie nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia terenów ogrodów działkowych na tereny budowlane;
- adaptuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów cmentarzy.

Dla terenów trwałych użytków zielonych (RZ):

- przyjmuje się wyłączenie spod lokalizacji obiektów kubaturowych;
- przyjmuje się ograniczenie zmiany użytkowania trwałych użytków zielonych na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze, lasy;
- dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, rybactwem śródlądowym i rekreacją wodną, preferując jednocześnie koncentrację obiektów związanych z rekreacją wodną w rejonach posiadających dobre powiązanie komunikacyjne;
- dopuszcza się realizację nowych sztucznych zbiorników wodnych.

Dla terenów pozostałych użytków rolnych (R):

- zachowuje się funkcje użytków rolnych na obszarach wskazanych na rysunku Studium, stanowiących otwartą przestrzeń rolniczą lub z uwagi na potrzebę ochrony przyrody i krajobrazu;
- dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej i związanej z obsługą rolnictwa dla gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 3 ha (z czego ponad 80% na terenie gminy Piaseczno), z wyjątkiem terenów w granicach obszarów wspomagających system przyrodniczy gdzie dopuszcza się ten typ zabudowy dla gospodarstw o wielkości powyżej 5 ha (z czego ponad 80% na terenie gminy Piaseczno);
- przyjmuje się kształtowanie formy architektonicznej obiektów mieszkaniowych na zasadach określonych w rozdziale IV.2.2.b;
- wyklucza się użytkowanie terenów niezgodnie z przeznaczeniem podstawowym w tym między innymi na cele wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów;
- wyklucza się z zabudowy tereny narażone na osuwanie się mas ziemi w sołectwie Henryków Urocze, gdzie przyjmuje się wprowadzenie glebochronnych nasadzeń.

Dla terenów lasów (ZL):

- nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
- dopuszcza się realizację liniowych i obszarowych elementów obsługi ruchu rekreacyjnego (np.: ścieżki rowerowe, miejsca piknikowe itd.).

Obszary chronione

Występowanie w obszarze opracowania terenów prawnie chronionych ma wpływ na uwarunkowania w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. W obszarze opracowania znajdują się następujące obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 13 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870 z późn. zm.),
- użytek ekologiczny,
- pomniki przyrody,
- obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami.

Przedmiot ochrony został omówiony szczegółowo w rozdziale nr 4.

Uwarunkowania szczególne, wynikające z przepisów odrębnych

- w zakresie ochrony jakości powietrza w obszarze planu obowiązuje Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 31 poz. 9938) w sprawie programu ochrony powietrza dla powiatu piaseczyńskiego;
- teren wymaga ochrony klimatu akustycznego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- dla istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje wymóg przestrzegania Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. Nr 192, poz. 1883). Z uwagi na zabudowę mieszkaniową w granicach planu niezbędne jest dotrzymanie przy częstotliwości 50Hz pól elektromagnetycznych dla składowych poniżej następujących wartości: składowa elektryczna 1kV/m, składowa magnetyczna 60 A/m;
- w obszarze planu obowiązuje dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wymóg przestrzegania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków, jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055).

2.4. Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu

Dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenu oraz jego wpływ na istniejący stan i funkcjonowanie środowiska

Obszar w granicach opracowania można podzielić pod względem przeznaczenia i użytkowania na tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, tereny rolne, tereny lasów i tereny komunikacji.

Tereny zabudowań wsi Wola Gołkowska stanowią najbardziej przekształcony antropogenicznie obszar w granicach opracowania. Dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi jej usługami realizowanymi w jednym lub wolnostojącym budynku. Użytkowanie terenów zabudowanych wiąże się m.in. z ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej, lokalną zmianą ukształtowania powierzchni ziemi związaną z posadowieniem fundamentów oraz z emisją zanieczyszczeń związaną z ogrzewaniem budynków, wytwarzaniem ścieków i odpadów komunalnych oraz zużyciem zasobów - wody i energii. Tereny zabudowane modyfikują również nieznacznie lokalny klimat oraz stanowią ograniczenie dla migracji zwierząt.

Pozostałe tereny w obszarze opracowania stanowią głównie niezabudowane tereny rolne: pola uprawne, tereny ugorowane i nieużytki porolne oraz trwałe użytki zielone. Obszary użytkowane rolniczo stanowią tereny silnie przekształcone ze względu na zabiegi agrotechniczne służące uprawom, w tym nawożenie oraz monokultury uprawianych roślin. Rolnicze użytkowanie terenów wiąże się z ryzykiem zanieczyszczenia gleb i wód nawozami mineralnymi i organicznymi, mechanicznym przekształceniem powierzchni ziemi, ograniczeniem bioróżnorodności. Jednak ekstensywne użytkowanie rolnicze tego terenu nie ma znaczącego negatywnego wpływu na funkcjonowanie środowiska w tym obszarze.

Najcenniejsze biologicznie tereny stanowią na tym obszarze rowy melioracyjnych wraz z towarzyszącymi im zadrzewieniami i terenami trwałych użytków zielonych, które pełnią tu rolę korytarzy ekologicznych. W większości sa to tereny wyłączone spod zabudowy. Lasy stanowią niewielki fragment terenu w południowej części opracowania. Obszar ten nie ma połączenia z większym kompleksem leśnym i nie stanowi szczególnie istotnego elementu w strukturze ekologicznej tego obszaru.

Zabudowa Woli Gołkowskiej skupiona jest wokół terenów komunikacji, które w obszarze opracowania stanowią drogi powiatowe i gminne. Uciążliwość komunikacji dla środowiska wiąże się przede wszystkim z emitowaniem zanieczyszczeń i hałasu. Infrastruktura komunikacyjna stanowi na tym terenie główne bariery ekologiczne, szczególnie dla migracji zwierząt.

Przewidywane oddziaływania na środowisko przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu

W obszarze opracowania obowiązuje szereg planów miejscowych na mocy poniższych uchwał:

1) Uchwała Nr 393/XXXIII/97 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 26 marca 1997r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Woli Gołkowskiej;
2) Uchwała Nr 329/XIX/99 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Wola Gołkowska;
3) Uchwała Nr 832/XXXVII/2001 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 21 marca 2001r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wola Gołkowska;
4) Uchwała Nr 842/XXIX/2008 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 grudnia 2008r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wola Gołkowska;
5) Uchwała Nr 1355/XLV/2010 Rady Miasta i Gminy w Piasecznie z dnia 24 marca 2010r. w sprawie zmian Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Wola Gołkowska.

Plany te obejmują większą część obszaru opracowania, niemal wszystkie tereny obecnie zabudowane oraz tereny rolne we wschodniej części wsi. Przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu miejscowego, tereny te zostaną zagospodarowane zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów. Część działek przeznaczonych w tych planach pod zabudowę stanowi tereny inwestycyjne a więc realizacja nowej zabudowy będzie wiązała się m.in. z ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej,

lokalnym przekształceniem powierzchni ziemi w związku z posadowieniem fundamentów, wzrostem zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego, z indywidualnych źródeł ogrzewania, wzrostem ilości odpadów i ścieków sanitarnych oraz opadowych, wzrostem poboru energii i wód podziemnych, zmianami mikroklimatu w kierunku klimatu charakterystycznego dla terenów zurbanizowanych – m.in. ograniczeniem przewietrzania, usłonecznienia terenu, spadkiem wilgotności powietrza. Oddziaływania te są jednak przewidziane i ograniczone ustaleniami planów w zakresie ochrony środowiska, ładu przestrzennego, przeznaczenia i sposobu zagospodarowania.

Pozostała część terenów położona w zachodniej części wsi nie posiada regulacji odnośnie przeznaczenia i zagospodarowania terenów. W Studium przewidziano na tych terenach przebieg trasy S7 warz z węzłem komunikacyjnym. Ze względu na ponadlokalny charakter planowanej drogi krajowej, tereny te powinny zostać objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przeciwnym razie, ze względu na dużą presję urbanistyczną, tereny te mogą legać chaotycznej zabudowie na podstawie pojedynczo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT). Przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu, teren ten może zostać zabudowany bez usystematyzowanego układu komunikacji i związanych z nim instalacji sanitarnych i wodociągowych. Nieprzewidziana planem zabudowa może w przyszłości uniemożliwić realizację drogi krajowej w tym obszarze.

2.5. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

W obszarze objętym opracowaniem oraz w jego sąsiedztwie nie przewiduje się znaczących oddziaływań. Przewidywane oddziaływania na środowisko, które mogą wyniknąć z projektowanych ustaleń planu przeanalizowano i opisano w rozdziale 5.

3. Charakterystyka projektowanego dokumentu

3.1. Cel i zakres projektu planu

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym Wola Gołkowska, projekt planu sporządza się z uwagi na potrzebę jednego dokumentu planistycznego dla obszaru wsi Wola Gołkowska w miejsce kilku obowiązujących planów oraz ze względu na potrzebę dostosowania ustaleń planu do obowiązujących przepisów oraz obowiązującego Studium dla gminy Piaseczno.

Zgodnie z uchwałą o przystąpieniu, w zakresie planu znalazły się ustalenia odnośnie:

- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Ze względu na brak występowania poniższej problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- U - tereny usług nieuciążliwych;
- UZ - tereny usług zdrowia;
- UST - tereny usług sportu, turystyki i rekreacji;
- U/ZP - tereny usług nieuciążliwych i zieleni urządzonej;
- ZP - tereny zieleni urządzonej;
- ZN - tereny zieleni naturalnej;
- ZL - tereny lasów;
- R - tereny użytków rolnych;
- NOp - tereny przepompowni ścieków;
- tereny komunikacji:
  - drogi publiczne:
    KD-S - droga ekspresowa,
    KD-Z - droga zbiorcza,
    KD-L - droga lokalna,
    KD-D - droga dojazdowa,
  - drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW.

W ustaleniach planu przewidziano utrzymanie terenów zabudowanych oraz ochronę terenów wyłączonych spod zabudowy. Istniejący układ komunikacyjny pozostaje w dotychczasowym przebiegu z lokalnymi uzupełnieniami i zabezpieczeniem rezerw geodezyjnych na realizację infrastruktury technicznej. W zachodniej części terenu opracowania plan przewiduję trasę S7 wraz z węzłem komunikacyjnym – zgodnie z obowiązującym Studium dla gminy Piaseczno.

3.2. Charakterystyka ustaleń projektu planu

Podstawowe zasady zagospodarowania terenu

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2):

***§** 10. Plan ustala kształtowanie zabudowy i jej otoczenia w zależności od przeznaczenia terenu wyznaczonego w planie i przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach ogólnych, jak i szczegółowych dla poszczególnych terenów.*

***§** 11. W zakresie **realizacji ogrodzeń**:*

1) *ustala się lokalizację ogrodzenia od strony dróg publicznych w liniach rozgraniczających tych dróg; dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek;*
2) *nakazuje się wycofanie bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, ustalonej w planie;*
3) *nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni;*
4) *zakazuje się stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych;*
5) *dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą (do 0,6 m nad poziom terenu) ale z przepustami o wymiarach 0,15 na 0,15 m i minimum co 10,0 m, usytuowanymi w poziomie terenu tak, by zapewnić możliwość migracji drobnych zwierząt;*

6) *ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,8 m od poziomu terenu;*
7) *dla nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS - dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń o maksymalnej wysokość do 3,0 m od poziomu terenu; dla nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg zbiorczych dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń o maksymalnej wysokość do 1,8 m od poziomu terenu.*

*§ 12. W zakresie **sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów**:*
1) *ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;*
2) *zakazuje się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach;*
3) *ustala się pokrycie dachów wysokich gontem, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;*
4) *dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów, odpowiednich do przyjętej geometrii dachu.*

*§ 13. W zakresie **zasad lokalizowania obiektów małej architektury**:*
1) *ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz obiektów niezbędnego wyposażenia obszarów zainwestowania tj. wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp. dostosowanych do istniejącego krajobrazu i stylistyki zabudowy;*
2) *dopuszcza się lokalizowanie ww. obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych.*

*§ 14. W zakresie **zasad lokalizowania znaków informacyjno-plastycznych i reklam** ustala się:*
1) *zakazuje się umieszczania znaków informacyjno – plastycznych i reklam:*
   a) *na drzewach i w zasięgu ich koron,*
   b) *na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.);*
2) *zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz granice działek sąsiednich;*
3) *zakazuje się lokalizowanie nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;*
4) *ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;*
5) *dopuszcza się lokalizowanie znaków informacyjno - plastycznych i reklam wyłącznie na budynkach i obiektach małej architektury zlokalizowanych na działce, na której prowadzona jest ta działalność oraz w linii ogrodzenia tej działki pod warunkiem, że ich treść związana jest z prowadzoną działalnością a powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy:*
   a) *1,0 m² na terenach oznaczonych symbolem MN,*
   b) *1,5 m² na terenach oznaczonych symbolem MN/U,*
   c) *3,0 m² na terenach oznaczonych symbolami UZ i U z wyjątkiem B.2.U,*
   d) *12,0 m² na terenie oznaczonym symbolem B.2.U.*

Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 3):

§ 15. 1. Dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym telekomunikacji elektronicznej służącej łączności, dla której obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
1) *zabudowy mieszkaniowej;*

2) *garaży i parkingów samochodowych;*
3) *dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;*
4) *obiektów infrastruktury technicznej.*

3. Wprowadza się zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiana odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów, w odległości mniejszej niż 1000 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową.

§** 16. Ustala się **strefę ograniczonego zagospodarowania:
1) ***od drogi ekspresowej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS, wynoszącą 150 m od linii rozgraniczających tej drogi, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
2) ***od dróg zbiorczych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ, wynoszącą 35 m od linii rozgraniczających tych dróg, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

***§** 17. **Ustala się granicę pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV**, wynoszącą po 19,0 m w każdą stronę od osi linii zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.*

***§** 18. **Ustala się granicę strefy kontrolowanej** szerokości 12 m dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN700, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, wynikające z przepisów odrębnych.*

***§** 19. W zakresie **ochrony przyrody**:*
1) *wskazuje się część obszaru objętego planem znajdującą się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK); w planie ustala się zasadę zagospodarowania tego obszaru w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi ten obszar;*
2) *wskazuje się na rysunku planu drzewa będące pomnikami przyrody, wraz z 15,0 m strefą ochronną, w której zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących mieć negatywny wpływ na pomnik przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
3) *wskazuje się użytek ekologiczny, którego granice oznaczono na rysunku planu.*

***§** 20. W zakresie **kształtowania zieleni**:*
1) *nakazuje się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie ze wskaźnikami podanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów;*
2) *ustala się ochronę istniejącego drzewostanu, w tym zadrzewień nadwodnych, z dopuszczeniem wycinki drzew kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym lub w związku z niezbędnymi zabiegami pielęgnacyjnymi.*

***§** 21. W zakresie **ochrony wód i stosunków wodnych**:*
1) *ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z gminnej sieci wodociągowej;*
2) *nakazuje się podłączenie wszystkich obiektów do sieci gminnej po jej realizacji;*
3) *zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;*
4) *zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;*
5) *zakazuje się zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;*

6) *zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;*
7) *nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy.*

***§** 22. W zakresie **ochrony warunków gruntowych i powierzchni ziemi**:*
1) *zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową dopuszczonych obiektów budowlanych, z budową i utrzymaniem urządzeń wodnych i melioracyjnych, obiektów infrastruktury technicznej, dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;*
2) *zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.*

***§** 23. W zakresie **ochrony powietrza**:*

1) ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
   a) *wszystkie tereny oznaczone symbolem MN : do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*
   b) *wszystkie tereny oznaczone symbolem MN/U: do terenów mieszkaniowo – usługowych;*
   c) *wszystkie tereny oznaczone symbolem UST: do terenów do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,*
   d) *teren oznaczony symbolem UZ: do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.*

***§** 24. W zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego**:*
1) *ustala się wytyczne dotyczące wystroju zewnętrznego budynków zgodnie z § 12;*
2) *ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami zawartymi w Dziale II Rozdział 4.*

<u>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (Rozdział 4):</u>

***§** 25. 1. Plan wskazuje obszary i obiekty wpisane **do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków**:*
1) *granice ochrony konserwatorskiej zespołu dworskiego – nr wpisu: A-1629 z dn. 10.06.1997r.;*
2) *dwór oraz dom ogrodnika z 1 połowy XIX w. (na terenie A.3.MN) wpisane do rejestru zabytków w ramach ochrony konserwatorskiej zespołu dworskiego;*
3) *granice ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu dworskiego – nr decyzji: 638/10 z dn. 07.07.2010r.*

2. W obszarze ww. stref obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

***§** 26. 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w granicach stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych:*
1) *AZP 60-65/28;*
2) *AZP 60-65/30;*
3) *AZP 60-65/35;*
4) *AZP 60-65/36;*
5) *AZP 60-65/37;*
6) *AZP 61-65/15.*

2. Na terenach położonych w granicach ww. stref obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (Rozdział 5):

***§** 27. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:*

1) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;*
2) *wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;*
3) *wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;*
4) *wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;*
5) *maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;*
6) *nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym według zasad:*
   a) *5,0 m od linii rozgraniczających dróg ekspresowych i zbiorczych na terenach U, od wszystkich dróg lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych, od granicy terenów oznaczonych symbolem ZN,*
   b) *8,0 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej na terenach B.11MN, B.12.MN,*
   c) *10,0 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych na terenach UZ, MN, NOp i MN/U,*
   d) *12,0 m od linii rozgraniczających terenów zieleni leśnej oznaczonych symbolem ZL;*
7) *w przypadku, kiedy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne;*
8) *dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu;*
9) *w planie dopuszcza się zabudowę szeregową jedynie w strefach wyznaczonych na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolami: B.4.MN, B.6.MN, B.11.MN, B.12.MN i B.2.MN/U;*
10) *w planie określa się liczbę budynków na jednej działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;*
11) *dopuszczalny spadek dachu:*
   a) *dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków,*
   b) *dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,*
   c) *dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.*

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (Rozdział 7):

***§** 32. W zakresie infrastruktury technicznej:*

1) *ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o gminne systemy infrastruktury technicznej;*
2) *ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci cieplnej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji deszczowej;*
3) *dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji oraz budowę i rozbudowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.*

***§** 33. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:*

1) *ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego w oparciu o istniejącą w obszarze planu sieć wodociągową;*
2) *nakazuje się poprzedzenie realizacji nowej zabudowy podłączeniem działki do sieci wodociągowej;*
3) *ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;*
4) *nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.*

***§** 34. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:*
1) *ustala się docelowe podłączenie wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;*
2) *zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;*
3) *zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;*
4) *do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych i atestowanych zbiorników.*

***§** 35. W zakresie **odprowadzania wód opadowych**:*
1) *ustala się odprowadzanie wód **opadowych**:*
   a) *z terenów zabudowy - powierzchniowo na teren własnej działki lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.,*
   b) *z terenów dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych do rowów melioracyjnych lub poprzez system kanalizacji deszczowej;*
2) *nakazuje się podczyszczanie wód opadowych z substancji ropopochodnych w wysokosprawnych separatorach błota z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji oraz innych powierzchni utwardzonych zabudowy usługowej;*
3) *nakazuje się wyposażenie instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające;*
4) *zakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;*
5) *dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych;*
6) *dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji.*

***§** 36. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:*
1) *ustala się zasilanie z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno" i rozdzielni 15 kV.;*
2) *ustala się zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych, napowietrznych i podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych nN;*
3) *dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i pól fotowoltaicznych.*

***§** 37. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną i gaz**:*
1) *ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym źródła energii odnawialnej;*
2) *nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi;*

3) odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa wokół gazociągu, zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

***§** 38. W zakresie **telekomunikacji**:*

1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne w oparciu o dostępnych operatorów;
2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich oraz drogą radiową;
3) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

***§** 39. W zakresie **gospodarki odpadami**:*

1) ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu;
2) ustala się zorganizowany i powszechnie dostępny system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
3) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania

Szczegółowe przeznaczenie poszczególnych terenów oraz określone dla nich w projekcie planu wybrane warunki zagospodarowania (maksymalną wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną) zestawiono w poniższej tabeli.

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu Podstawowe Dopuszczone	Zasady zagospodarowania terenu		
		Max. wysokość zab. [m]	Wskaźnik max. intensywności zab.	Minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej [%]
MN	**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**	8,0 do 11,0 - dla zab. mieszk.; 6,0 m – dla zab. garażowej i gospodarczej;	0,5 - dla zab. wolnostojącej, 0,7 - dla zab. bliźniaczej, 1,0 - dla zab. szeregowej,	50% - 70%
MN/U	**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych**	8,0 do 11,0 - dla zab. mieszk.i usługowej; 6,0 m – dla zab. garażowej i gospodarczej;	0,7	60%
U	**tereny usług nieuciążliwych**	9,0 do 11,0 - dla zab. usługowej.; 6,0 m – dla zab. garażowej;	1,0	30%
UZ	**tereny usług zdrowia**	9,0 - dla zab. usługowej.; 6,0 m – dla zab. garażowej;	1,0	30%
UST	**tereny usług sportu, turystyki i rekreacji**	11,0 do 14,0 - dla zab. usługowej.; 6,0 m – dla zab. garażowej;	1,0	50%
U/ZP	**tereny usług nieuciążliwych i zieleni urządzonej**	11,0 - dla zab. usługowej.; 6,0 m – dla zab. garażowej;	0,5	50%
ZP	**tereny zieleni urządzonej**	-	-	90%

ZN	**tereny zieleni naturalnej**	-	-	-
ZL	**tereny lasów**	-	-	-
R	**tereny użytków rolnych**	-	-	-
NOp	**teren przepompowni ścieków**	-	-	-
KD	**tereny komunikacji**	-	-	-

Tab.3. Szczegółowe ustalenia projektu planu dla poszczególnych form użytkowania

4. Wpływ projektowanych ustaleń planu na obszary chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody dn. 16.04.2004 r.

4.1 Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzono w dniu 29 sierpnia 1997 rozporządzeniem wojewody warszawskiego. Obszar o pow. ok. 148 tyś. ha obejmuje tereny dolin rzecznych Wisły i Narwi wraz z dopływami oraz towarzyszącymi im kompleksami leśnymi. Tworzy otulinę dla terenów objętych wyższą formą ochrony – parków krajobrazowych, parku narodowego, rezerwatów oraz powiązań między nimi - korytarzy ekologicznych. Obszary te mają za zadanie utrzymywać równowagę ekologiczną pomiędzy terenami czynnymi biologicznie i zabudowanymi.

Obszar objęty opracowaniem podlega ochronie na mocy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 13 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870 z późn. zm.). Na terenie Obszaru wprowadzono ww. rozporządzeniem ustalenia dotyczące czynnej ochrony:

- ekosystemów leśnych,
- ekosystemów lądowych,
- ekosystemów wodnych.

W obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) wyróżniono również obszary należące do:

- strefy szczególnej ochrony ekologicznej, obejmującej tereny, które decydują o potencjale biotycznym obszarów oraz o istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów,
- strefy ochrony urbanistycznej, obejmującej wybrane tereny miast i wsi oraz obszary o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze,
- strefy zwykłej, obejmującej pozostałe tereny,

W obrębie ewidencyjnym Wola Gołkowska część obszaru w południowo zachodniej części obrębu została objęta granicami strefy zwykłej Warszawskiego Obszar Chronionego Krajobrazu.

W strefie zwykłej Obszaru zakazuje się (wg Rozporządzenia):

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006r. Nr 129, poz. 902 i Nr 170, poz. 1217);
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu; nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru na powierzchni nieprzekraczającej 2ha przy przewidywanym rocznym wydobyciu nieprzekraczającym 20.000m3, jeżeli działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych;

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości **20m** od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

W granicach WOChK znalazł się jedyny fragment zalesiony w obszarze opracowania. Przez obszar ten przebiega również rów melioracyjny ale ze względu na brak występowania naturalnych bądź dużych zbiorników wodnych oraz terenów otwartych uznano, że w granicach WOChK w obszarze opracowania występuje jedynie ekosystem leśny.

Ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych (wg Rozporządzenia):

- utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania,
- wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku, na obszarach, gdzie nie są możliwe odnowienia naturalne - używanie do odnowień gatunków miejscowego pochodzenia przy ograniczaniu gatunków obcych rodzimej florze czy też modyfikowanych genetycznie,
- zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych, tworzenie układów ekotonowych z tych gatunków,
- pozostawianie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych oraz części drzew obumarłych aż do całkowitego ich rozkładu,
- zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami, w szczególności na terenach porolnych, na obszarze, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe, sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy polno-leśnej, tworzenie i utrzymywanie leśnych korytarzy ekologicznych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości migracji dużych ssaków,
- utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych, w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych: w borach bagiennych, olsach i łęgach, budowa zbiorników małej retencji jako zbiorników wielofunkcyjnych, w szczególności podwyższających różnorodność biologiczną w lasach,
- zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych, niedopuszczanie do ich nadmiernego wykorzystania dla celów produkcji roślinnej lub sukcesji,
- zwalczanie szkodników owadzich i patogenów grzybowych, a także ograniczanie szkód łowieckich poprzez zastosowanie metod mechanicznych lub biologicznych; stosowanie metod chemicznego zwalczania dopuszcza się tylko przy braku innych alternatywnych metod,
- stopniowe usuwanie gatunków obcego pochodzenia, z wyjątkiem zalecenia ich stosowanie w ramach przyjętych zasad hodowli lasu,
- ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w przypadkach stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska rzadkich i chronionych roślin, zwierząt, grzybów oraz pozostałości naturalnych ekosystemów) wnioskowanie do właściwego organu o ich ochronę,
- kształtowanie właściwej struktury populacji zwierząt, roślin i grzybów stanowiących komponent ekosystemu leśnego,
- opracowanie i wdrażanie programów czynnej ochrony oraz reintrodukcji i restytucji gatunków rzadkich, zagrożonych,
- wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej, w szczególności poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych związanych z ekosystemami leśnymi do warunków środowiskowych.

Ekosystemy leśne objęte granicami WOChK w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znalazły się w granicach terenów oznaczonych symbolem B.1.ZL i B.14.MN.

Dla terenu B.1.ZL o przeznaczeniu: tereny lasów w projekcie planu obowiązuje:
- zakaz zabudowy i tymczasowego zagospodarowania,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 3, w tym nakaz zachowania oraz utrzymania ciągłości rowów wraz z naturalną roślinnością okalającą.

Dla terenu B.14.MN o przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w projekcie planu:
- zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany,
- ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- ustala się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej oraz jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego (w sumie 2 budynki na jednej działce budowlanej) przy zachowaniu ustalonych planem wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
- dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29, § 30 oraz Dziale II Rozdział 7,
- zasady realizacji ogrodzeń zgodnie ustaleniami zawartymi w § 11,
- zasady rozmieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,
- zasady wykończenia elewacji budynków zgodnie z zasadami określonymi w § 12;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 14,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i zasadami określonymi w § 27 pkt 6,
- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 60%,
- wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce: 40%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce:
  - 0,5 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 0,7 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce: 0,1,
- maksymalna wysokość:
  - zabudowy mieszkaniowej: 11,0 m.
  - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m,
  - nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 8;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 3, w tym nakaz zachowania oraz utrzymania ciągłości rowów wraz z naturalną roślinnością okalającą;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 4;
- zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z zasadami określonymi w Dziale II Rozdział 7;
- komunikacyjne zasady obsługi terenu:
- zjazdy na tereny z dróg zbiorczych KD-Z, z dróg lokalnych KD-L i z dróg dojazdowych KD-D oraz z dróg wewnętrznych KD-W,
- parkowanie w granicach własnej działki według wskaźników określonych w § 31;
- warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 43;

- stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 44.

Jak wynika z analizy projektu planu oraz istniejącego pokrycia terenu, część terenu leśnego została w projekcie planu zachowana jako tereny lasów a pozostała część przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową. Podział ten jest zgodny z ewidencją gruntów (teren przeznaczony jako ZL stanowią grunty leśne i zadrzewione a tereny MN stanowią działki budowlane) oraz obowiązującym planem miejscowym. W stosunku do terenów określonych w planie jako tereny lasów, ustalenia szczegółowe oraz ustalenia ogólne, przedstawione w rozdziale nr 3 niniejszej prognozy, umożliwiają czynną ochronę ekosystemów leśnych, zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie WOChK. Objęcie terenów leśnych i zadrzewionych jednakowym przeznaczeniem oraz zakaz zabudowy, pozwalają na utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemu leśnego poprzez niedopuszczanie do nadmiernego użytkowania przy jednoczesnym wykorzystaniu lasu dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych.

Pozostały obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową respektuje ustalenia obowiązującego planu, zabezpieczając ten obszar przed zbyt intensywną zabudową i jej nadmiernym oddziaływaniem na środowisko.

Analizując cel utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w odniesieniu do cech i stanu środowiska oraz stanu zagospodarowania terenu w obszarze opracowania, należy wskazać, że realizacja projektowanych ustaleń planu nie wpłynie niekorzystnie na walory i funkcje, dla których WOChK został utworzony zarówno w obszarze opracowania jak i na terenach sąsiadujących. Projekt planu zakłada przeznaczenie terenów podporządkowane ich walorom środowiskowym oraz zgodne ze stanem prawnym.

4.5 Pomniki przyrody

W planie ustalono nakaz ochrony pomników przyrody znajdujących się w obszarze opracowania, zgodnie z gminną ewidencją zabytków. W niniejszym opracowaniu ustalenia te przytoczono w rozdziale nr 3.

4.6 Użytek ekologiczny

W północno zachodniej części opracowania znajduje się obszar stanowiący użytek ekologiczny (ID 575). Obszar ten został utworzony na mocy Rozporządzenia Nr 72 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 lipca 2005 r. w sprawie użytków ekologicznych (Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 175, poz. 5572) oraz Rozporządzenia Nr 35 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lipca 2007r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie użytków ekologicznych (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 138, poz. 3651). Obecnie kompetencje do tworzenia i likwidowania użytków posiada Rada Gminy lub Rada Miasta. Przedmiotem ochrony wskazanego użytku ekologicznego jest zbiornik wodny z terenem przyległym w zabytkowym parku dworskim.

Użytki ekologiczne pełnią funkcję biocenotyczną (lokalne banki genów roślin i zwierząt oraz ostoje biologicznej różnorodności, ostoje i miejsca gnieżdżenia się oraz żerowania drobnej zwierzyny, miejsca rozrodu płazów, ptaków, ostoje gatunków dzikich roślin leczniczych, ostoje zwierząt, biorących udział w biologicznej ochronie i sprzyjających zachowaniu ekologicznej równowagi) oraz fizjocenotyczną (oazy biocenotyczne i wyspy ekologiczne pośród monotonnego krajobrazu pól i lasów gospodarczych, fragmenty korytarzy ekologicznych, łączących cenne przyrodniczo obszary przez tereny intensywnie zagospodarowane, szlaki wędrówek zwierząt lądowych i punkty etapowe na trasach przelotów ptaków migrujących, ochronę źródlisk, wód płynących i stojących, ochronę przed erozją, poprawę lokalnego mikroklimatu).

Na terenie użytków zakazuje się (wg Rozporządzenia):

- niszczenia, uszkadzania lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;

- uszkadzania i zanieczyszczania gleby;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- zbioru, niszczenia, uszkadzania roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych;
- umieszczania tablic reklamowych.

W stosunku do użytków, w ramach ochrony czynnej, w przypadku stwierdzenia negatywnych zjawisk powodujących zanikanie przedmiotu ochrony dopuszcza się działania mające na celu przywrócenie właściwego stanu ekosystemów i składników przyrody, z zachowaniem odrębnych przepisów i stosownie do przedmiotu ochrony, w szczególności polegające na (wg Rozporządzenia):

- przywracaniu i utrzymaniu właściwych stosunków wodnych;
- reintrodukcji gatunków;
- wypasie, wykaszaniu, usuwaniu samosiewów roślinności drzewiastej i krzewiastej w celu zapobiegania sukcesji lub likwidacji jej negatywnych skutków;
- ograniczaniu usuwania martwych drzew;
- zachowaniu drzew dziuplastych;
- nasadzaniu wyłącznie gatunkami rodzimymi;
- dokonywaniu zabiegów pielęgnacyjnych drzewostanów;
- stabilizacji siedlisk rozkładanym chrustem;
- rekultywacji zdegradowanych terenów w tym wydm, skarp i tym podobnych;
- bieżącej likwidacji nielegalnych wysypisk odpadów.

Projektowane ustalenia planu pozostają bez wpływu na ww. formę ochrony oraz nie naruszają w żaden sposób ustanowionych dla tego terenu zakazów. W planie nie ustala się przeznaczenia które mogło by spowodować negatywne zmiany w środowisku przyrodniczym jak i w krajobrazie.

5. Określenie oraz ocena przewidywanego oddziaływania na środowisko, które może wyniknąć z projektowanych ustaleń planu

5.1. Przewidywane oddziaływania znaczące

W obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

- zabudowy mieszkaniowej;
- garaży i parkingów samochodowych;
- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- obiektów infrastruktury technicznej.

Powyższa lista wynika z faktu, iż z godnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, Poz. 1397), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się m.in.:

- zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, objęta ustaleniami mpzp, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha (poza obszarami chronionymi);
- zabudowa usługowa, objęta ustaleniami mpzp, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha (poza obszarami chronionymi);
- garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha (poza obszarami chronionymi);
- drogi o nawierzchni twardej o całkowitej powierzchni przedsięwzięcia powyżej 1 km (poza obszarami chronionymi);
- stacje elektroenergetyczne lub napowietrzne linie elektroenergetyczne, o napięciu znamieniowym nie mniejszym niż 110 kV;
- rurociągi wodociągowe magistralne do przesyłania wody oraz przewody wodociągowe magistralne doprowadzające wodę od stacji uzdatniania do przewodów wodociągowych rozdzielczych;
- urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych;
- sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km.

Ustalenia planu ograniczają oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, - do lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym telekomunikacji elektronicznej służącej łączności, dla której obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie).

Ponadto w planie wprowadza się zakaz lokalizowania w odległości mniejszej niż 1000 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową bądź mieszkaniowo- usługową, urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiana odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów.

Należy również wskazać, że największym planowanym przedsięwzięciem w obszarze opracowania będzie projektowana droga ekspresowa S-7. Inwestycja ta ma charakter ponadlokalny oraz znaczenie międzynarodowe (droga S-7, oznaczona w sieci dróg międzynarodowych symbolem E-77 prowadzi ruch z północy Polski do przejścia granicznego ze Słowacją). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (RDOŚ) w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (pismo z dn. 22.04.2011), mając na względzie ochronę terenów cennych przyrodniczo oraz życie i zdrowie ludzi, określił szczegółowo środowiskowe warunki realizacji inwestycji zarówno na etapie budowy, jak i eksploatacji. Ponadto nałożył na inwestora szereg obowiązków majach na celu zminimalizowanie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko a także wykonanie analizy porealizacyjnej. Uwzględniając przeprowadzoną ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz przedstawione w Decyzji środowiskowej warunki minimalizujące wpływ przedsięwzięcia na środowisko, RDOŚ stwierdził, ze planowana inwestycja nie powinna negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym na obszary Natura 2000 oraz ich spójność i integralność powiązań pomiędzy nimi.

Zatem w obszarze objętym opracowaniem oraz w jego sąsiedztwie nie przewiduje się znaczących oddziaływań.

5.2. Przewidywany wpływ na zasoby środowiska

Wpływ na różnorodność biologiczną

Ustalenia planu mają na celu zabezpieczenie warunków dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru, zachowania w maksymalnym stopniu ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenie presji antropogenicznej. Wyraża się to m.in. w zabezpieczeniu terenów niezabudowanych, ochronie i zachowaniu ciągłości rowów melioracyjnych, ochronie terenu leśnego oraz ograniczeniach w

zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zabudowy, dostosowanych do uwarunkowań przyrodniczych oraz wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Projektowana trasa S7 będzie stanowiła istotną barierę dla migracji zwierząt a jej uciążliwość nie pozostanie bez wpływu na środowisko. Jednak w granicach opracowania inwestycja ta została zaplanowana na terenach rolnych i nie przecina istotnych korytarzy ekologicznych.

Z uwagi na podporządkowanie projektowanych w planie funkcji terenów istniejącemu zagospodarowaniu oraz uwzględnienie potrzeb ochrony zasobów środowiska, nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planu na różnorodność biologiczną. Liczba występujących na tym obszarze gatunków roślin i zwierząt prawdopodobnie nie zmieni się.

Wpływ na rośliny i zwierzęta

W skutek realizacji ustaleń planu nie przewiduje się tendencji do zmniejszania liczby występujących tu gatunków roślin i zwierząt i ich liczebności oraz pogorszenia warunków siedliskowych. Z uwagi na obecne zagospodarowanie i zainwestowanie terenów przeznaczonych w planie do zabudowy, nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planu na rośliny i zwierzęta. Ustalenia planu mają na celu zabezpieczenie warunków dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru, zachowania jego ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenie presji antropogenicznej na terenach cennych przyrodniczo.

W zakresie kształtowania zieleni w planie ustala się nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie ze wskaźnikami podanymi w ustaleniach szczegółowych oraz nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu, w tym zadrzewień nadwodnych, z dopuszczeniem wycinki drzew kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym lub w związku z niezbędnymi zabiegami pielęgnacyjnymi.

W celu w celu umożliwienia migracji zwierząt w planie nakazuje się realizację przepustów dla zwierząt w podmurówce ogrodzeń, odsunięcie zabudowy od sieci rowów melioracyjnych, natomiast w projekcie trasy S-7 na odcinku w granicach sołectwa Wola Gołkowska, przewidziano przejście dla zwierząt średnich, dwa przejścia dla zwierząt małych oraz trzy przejścia dla płazów.

Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne

W obszarze opracowania nie występują znaczące zbiorniki ani cieki wodne. Oczko wodne stanowiące część użytku ekologicznego i otoczenia zespołu dworskiego, wpisanego do rejestru zabytków jest chronione na mocy Ustawy o ochronie przyrody oraz Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ze względu na użytek ekologiczny w Woli Gołkowskiej, w projekcie trasy S-7 przewidziano zebranie wód opadowych z powierzchni jezdni do zbiorników retencyjno – infiltracyjnych. Istniejąca natomiast w obszarze opracowania sieć rowów melioracyjnych jest chroniona przed zabudową poprzez podporządkowanie przeznaczenia pasów zieleni okalających rowy funkcjom przyrodniczym (tereny zieleni naturalnej) lub też ustalenie linii zabudowy od brzegów rowów.

Główne źródła zanieczyszczeń wód:

- obszarowe - spłukiwane z opadami atmosferycznymi z terenów zabudowanych, pozbawionych kanalizacji deszczowej oraz terenów użytkowanych rolniczo;
- nieszczelne zbiorniki na nieczystości, składowiska odpadów;
- liniowe wzdłuż dróg – zanieczyszczenia ropopochodne i metalami ciężkimi oraz zasolenie.

Powyższe źródła stanowią również zagrożenie dla wód podziemnych oraz gleb. Wody podziemne są chronione planem przez szereg ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i w zakresie gospodarki odpadami. Nie przewiduje się wzrostu negatywnych oddziaływań na wody powierzchniowe i podziemne w obszarze planu ani w jego sąsiedztwie, które mogłyby wyniknąć z projektowanych ustaleń planu.

Wpływ na jakość powietrza

W obszarze opracowania występują dwa główne źródła zanieczyszczeń powietrza: związane z ruchem samochodowym oraz ogrzewaniem budynków. Projektowane tereny budowlane, mieszkaniowe i usługowe przyczynią się do powiększenia zapotrzebowania na energię cieplną i elektryczną, które z uwagi na konwencjonalne źródła energii wiążą się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery. Natomiast wzrost terenów zabudowanych jak i realizacja trasy S-7 będą wiązały się ze zwiększeniem natężenia ruchu. Ruch pojazdów będzie również generował hałas. Ze względu na możliwe duże natężenie ruchu na trasie S-7 oraz parametry drogi umożliwiające rozwijanie prędkości do 100 km/h, w projekcie trasy S-7 przewidziano ekrany akustyczne w celu ochrony terenów mieszkaniowych, narażonych na hałas.

W pozostałych przypadkach, godnie z ustaleniami projektu planu, dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie lokalu, działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego telekomunikacji elektronicznej służącej łączności, dla której obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie. Plan nakazuje ponadto stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz stosowanie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak gaz ziemny, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny.

Wpływ na powierzchnię ziemi

W obszarze opracowania wpływ na powierzchnię ziemi będą miały przede wszystkim prace ziemne przy budowie dróg czy posadowieniu budynków i zanieczyszczenia związane z ruchem samochodowym. Zagrożeniem dla gleby jest również ryzyko skażenie ściekami sanitarnymi czy nawozami. Użytkowanie rolnicze ma również wpływ na powierzchnię ziemi.

Zanieczyszczenie gruntów związane z ruchem drogowym, szczególnie w okresie zimowym kiedy stosowane będą substancje rozmrażające i powstawać będzie błoto pośniegowe będzie niwelowane poprzez zapisy planu w zakresie odprowadzania wód opadowych. Natomiast w zakresie ochrony warunków gruntowych i powierzchni ziemi w planie ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową dopuszczonych obiektów budowlanych, z budową i utrzymaniem urządzeń wodnych i melioracyjnych, obiektów infrastruktury technicznej, dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz zakaz składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

Wpływ na krajobraz

Ustalenia planu zostały dostosowane do obecnego zagospodarowania i użytkowania terenów. Na terenach inwestycyjnych, plan ustala kształtowanie zabudowy i jej otoczenia w zależności od wyznaczonego przeznaczenia terenu i przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w ustaleniach ogólnych, jak i szczegółowych dla poszczególnych terenów. Ład przestrzenny jest kształtowany poprzez ustalenia w zakresie realizacji ogrodzeń, sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów, lokalizowania obiektów małej architektury oraz zasad lokalizowania znaków informacyjno-plastycznych i reklam. W celu ochrony krajobrazu kulturowego w planie ustala się wytyczne dotyczące wystroju zewnętrznego budynków oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W planie został oznaczony również obszar należący do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązuje nakaz stosowania rygorów określonych w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych.

Ponadto w planie ustala się kształtowanie lokalnego centrum, identyfikowanego przestrzenie poprzez realizację dominant przestrzennych na terenach oznaczonych symbolami: B.2.UST oraz B.4.U.

W planie nie przewiduje się inwestycji, które mogłyby wpłynąć negatywnie na ukształtowany obecnie krajobraz w obszarze planu jak i w jego otoczeniu za wyjątkiem projektowanej trasy S-7. Jednak

należy zaznaczyć, że planowana droga ekspresowa nie znajduje się w granicach terenów chronionych ani nie przebiega w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych. Można zatem uznać, że nie będzie miała znacznego negatywnego wpływu na krajobraz obszaru Woli Gołkowskiej ani terenów sąsiednich.

Wpływ na klimat

Ustalenia planu zostały dostosowane do obecnego zagospodarowania i użytkowania terenów. Wprowadzenie nowej zabudowy na terenach inwestycyjnych może powodować nieznaczną zmianę warunków mikroklimatycznych. Zmiany te jednak w stosunku do obecnego klimatu terenu i wpływu zagospodarowania obszaru na klimat tego rejonu będą niezauważalne. Prognozowane zmiany mikroklimatyczne polegać mogą na wzmocnieniu cech charakterystycznych dla klimatu terenów zurbanizowanych tj. na:

- obniżeniu wilgotności powietrza;
- zmniejszeniu prędkości wiatru, przy jednoczesnej tendencji do występowania miejsc o zwiększonej porywistości wiatru;
- pogorszenie warunków przewietrzania;
- zmniejszeniu amplitudy temperatur dnia do nocy;
- utrwalaniu się w okresie zimowym podwyższonej temperatury – w stosunku do temperatury na terenach podmiejskich.

Negatywnymi oddziaływaniami długoterminowymi na klimat mogą być: wzrost zanieczyszczenia powietrza i wzrost emisji hałasu. W planie ustalono ograniczenia względem negatywnych oddziaływań na klimat poprzez zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Natomiast w projekcie trasy S-7 przewidziano ekrany akustyczne w celu ochrony terenów mieszkaniowych, narażonych na hałas.

Wpływ na zasoby naturalne

W planie nie przewiduje się pozyskiwania kopalin.

5.3. Wpływ na zabytki i dobra materialne

W planie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Wskazuje się obszary i obiekty wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz ustala ochronę zabytków archeologicznych w granicach stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne.

5.4. Wpływ na jakość życia ludzi

Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod inwestycje w obszarze wsi Wola Gołkowska przyczyni się do powstania nowych miejsc zamieszkania, zaś tereny usług mogą przyczynić się do powstania nowych miejsc pracy. Poprawie ulegną warunki komunikacyjne na obszarze objętym planem oraz połączenie Woli Gołkowskiej z Warszawą trasą S-7. Głównym założeniem przedsięwzięcia budowy drogi ekspresowej S-7 z Warszawy w kierunku Grójca, o parametrach drogi klasy S jest usprawnienie ruchu z kierunku północnego na południe Polski. Ułatwi to wyprowadzenie ruchu kołowego z centrum Warszawy oraz komunikację mieszkańców miejscowości położonych w sąsiedztwie drogi S7. Projektowana modernizacja lokalnego układu komunikacyjnego oraz wzrost terenów zainwestowanych może przyczynić się do zwiększenia ruchu samochodowego. Modernizacja ulic spowoduje jednocześnie poprawę bezpieczeństwa.

Obecne i projektowane przeznaczenie wiąże się z zapewnieniem energii cieplnej i elektrycznej, które z uwagi na konwencjonalne źródła będą powodować emisję zanieczyszczeń do atmosfery. W planie przyjęto jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie indywidualne. Dopuszcza się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, jak również rozwój infrastruktury technicznej w sposób zapewniający w obszarze planu preferencję w

zaopatrzeniu w energię cieplną następujących czynników grzewczych: . gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii przyjazne dla środowiska. Ze względu na warunki klimatyczne zapotrzebowanie na energię cieplną charakteryzuje się sezonowym wzrostem w zimie. Wpływa to na zwiększoną emisję gazów do atmosfery głównie w okresie od połowy października do połowy kwietnia.

Lokalizacja nowych inwestycji mieszkaniowych i usługowych powodować będzie wzrost ilości wytwarzanych w obszarze planu ścieków komunalnych. Z kolei wzrost powierzchni utwardzonych związanych m.in. z realizacją tych inwestycji wiązać się będzie ze zwiększeniem ilości wód opadowych wymagających odprowadzenia. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych w planie ustala się nakaz docelowego podłączenia wszystkich budynków oraz działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej, zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu oraz do wód powierzchniowych. Do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych i atestowanych zbiorników. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się nakaz podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych w wysokosprawnych separatorach błota z utwardzonych powierzchni dróg publicznych, terenów komunikacji oraz innych powierzchni utwardzonych zabudowy usługowej oraz nakaz wyposażenia instalacji służących do odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.

Lokalizacja nowych inwestycji mieszkaniowych i usługowych powodować będzie również wzrost ilości wytwarzanych w obszarze planu odpadów. Zbiórkę i transport odpadów stałych i płynnych prowadzą firmy, które uzyskały zezwolenie od Starosty Piaseczyńskiego, a odbiór odpadów firmy z pozwoleniem od Urzędu Miasta i Gminy. Na terenie gminy prowadzi się selektywną zbiórkę odpadów stałych. Na obszarze gminy nie funkcjonuje zintegrowany system gospodarki odpadami komunalnymi. Plan ustala zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu.

W zakresie ochrony przed hałasem w obszarze planu ustala się odsunięcie nowej zabudowy mieszkaniowej od ulic zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania od drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS, wynoszącą 150 m od linii rozgraniczających tej drogi, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania, zgodne z przepisami odrębnymi oraz od dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ, wynoszącą 35 m od linii rozgraniczających tych dróg. Zakwalifikowano również poszczególne tereny do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- tereny oznaczone symbolem MN: do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- wszystkie tereny oznaczone symbolem MN/U: do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- wszystkie tereny oznaczone symbolem UST: do terenów do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

Oddziaływanie związane z emisją hałasu powstającego w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, bądź eksploatacji infrastruktury powinno się zamykać w granicach działki. W planie nie przewidziano dla nowo wprowadzanych funkcji odstępstw od obowiązujących norm. Natomiast ze względu na możliwe duże natężenie ruchu na trasie S-7 oraz parametry drogi umożliwiające rozwijanie prędkości do 100 km/h, w projekcie trasy S-7 przewidziano ekrany akustyczne w celu ochrony terenów mieszkaniowych, narażonych na hałas.

Nie przewiduje się rozwoju napowietrznych sieci elektroenergetycznych, w związku z czym nie przewiduje się nowych źródeł pola magnetycznego oraz elektrycznego. W obszarze planu ustala się granicę pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, w zasięgu której obowiązują szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania. W planie ustalono zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem stacji 220/110/15kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV oraz z istniejącej sieci 15 kV.

Podsumowując, w planie zawarto ustalenia mające na celu zminimalizowanie negatywnych oddziaływań poprzez wprowadzenie zasad ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto modernizacja układu drogowego i budowa trasy S-7 poprawią komunikację tego obszaru jak i wpłyną korzystnie na ceny nieruchomości.

5.5. Oddziaływania transgraniczne

Skutki ustaleń planu nie będą miały zasięgu transgranicznego.

5.6. Ryzyko występowania poważnych awarii

Ustalenia planu nie powodują ryzyka wystąpienia poważnych awarii.

6. Podsumowanie

6.1. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą

Projektowane przeznaczenie terenów jest podyktowane ich obecnym zagospodarowaniem lub przeznaczeniem w obowiązujących planach. Ustalenia planu nie przewidują wzrostu koncentracji ani takiego rozprzestrzeniania się terenów inwestycyjnych, które wymagało by kompensacji przyrodniczej. Rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze zacytowano w rozdziale 3.

6.2. Rozwiązania alternatywne

Nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych w odniesieniu do projektowanego przeznaczenia i funkcji terenów, ponieważ jest ona podyktowana ich obecnym zagospodarowaniem lub przeznaczeniem w obowiązujących planach. Wariantowaniu podlegał przebieg trasy S-7 jednak wybór wariantu nie należy do zakresu ustaleń planu. Można natomiast rozważyć przyjęcie bardziej restrykcyjnych wymagań proekologicznych w ramach projektowanych funkcji. Alternatywne rozwiązania w tym zakresie przedstawiono poniżej.

Elementy objęte prognozą	**Proponowane rozwiązania alternatywne**
Zanieczyszczenie powietrza	• nakaz częściowego zaopatrzenie obiektów w ciepłą wodę ze źródeł energii odnawialnej (baterie słoneczne, pompy ciepła), • ograniczenie transportu indywidualnego, nakaz stworzenia strefy pieszej w rejonach zabudowy, rozbudowa sieci dróg rowerowych;
Wytwarzanie ścieków	• wtórne wykorzystanie części ścieków;
Wytwarzanie odpadów	• ograniczenie możliwości stosowania opakowań plastikowych;
Hałas i wibracje	• stosowanie nawierzchni cichobieżnych, zwłaszcza na drogach krajowych i ponadlokalnych, co pozwoli ograniczyć hałas;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	• nakaz skablowania napowietrznych linii wysokiego i średniego napięcia;
Ryzyko poważnych awarii	• brak wniosków
Wody powierzchniowe	• brak wniosków
Wody podziemne	• wykonywanie badań geotechnicznych w przypadku stosowania szamb,
Rzeźba terenu	• zakaz podpiwniczania budynków;
Gleba	• zakaz przekształcania wierzchniej warstwy gleby;
Klimat	• ograniczenie ruchu samochodowego poprzez wprowadzenie

	ciągów pieszych, • nakaz stosowania „zielonych dachów”;
Pokrywa roślinna	• zakaz wprowadzania gatunków obcych;
Świat zwierzęcy	• brak wniosków
Krajobraz	• lokalizowanie tylko takich inwestycji, których gabaryty i forma architektoniczna nie obniżą walorów krajobrazowych;
Prawne formy ochrony ożywionych i nieożywionych elementów środowiska	• brak wniosków
Elementy kulturowe środowiska	• brak wniosków
Środowisko życia człowieka	• nakaz stosowania kablowych sieci elektroenergetycznych, • nakaz stosowania „zielonych dachów”;

Tab.4. Proponowane rozwiązania alternatywne

6.3. Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania

Analizę potencjalnego oddziaływania ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska, jakość życia ludzi oraz na obszary chronione zawarto w rozdziałach 4 i 5. Jak wynika z tych analiz, projektowane ustalenia planu zezwalają na dalsze procesy urbanizacyjne w ramach obszarów pełniących funkcje mieszkaniowe i usługowe. Ze względu na obecne zagospodarowanie terenów jak i niewielką powierzchnię terenów inwestycyjnych - nie będą to procesy znaczące.

W ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę, w projekcie planu wyodrębniono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych MN/U, tereny usług nieuciążliwych U, tereny usług zdrowia UZ, tereny usług nieuciążliwych i zieleni urządzonej U/ZP. Dla terenów tych wyznaczono linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu i ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania, w tym minimalną powierzchnię biologicznie czynną (Tabela nr 1). Ponadto w planie wprowadzono szereg ustaleń mających na celu ochronę zasobów środowiska, walorów kulturowych i zabytkowych jak i ładu przestrzennego. Plan przewiduje kontynuację istniejących funkcji na omawianym obszarze wprowadzając jednocześnie zasady zagospodarowania i wyposażenia w infrastrukturę techniczną, które pozwolą zminimalizować negatywny wpływ terenów inwestycyjnych na środowisko.

Projekt planu przyczyni się do ochrony istniejących walorów kulturowych i środowiskowych na tym obszarze poprzez ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu tych terenów. Przyjęte w planie rozwiązania zmierzają do jak najlepszego wykorzystania terenu, przy zachowaniu ładu przestrzennego oraz cennych elementów przyrodniczych i krajobrazowych.

Elementy objęte prognozą	Prognozowane oddziaływanie ustaleń projektu planu
Zanieczyszczenie powietrza	• ewentualny wzrost zanieczyszczeń związanych z ruchem samochodowym, który może wzrosnąć w skutek zwiększenia terenów zabudowanych oraz modernizacji układu drogowego, w tym budowy trasy S-7, • obniżenie uciążliwości emisji zanieczyszczeń z indywidualnych źródeł ciepła ze względu na nakaz stosowania paliw czystych ekologicznie.
Wytwarzanie ścieków	• zwiększenie ilości wód opadowych i ścieków sanitarnych wymagających odprowadzenia do kanalizacji z terenów zabudowanych oraz z terenów komunikacji; • pełne zabezpieczenie odbioru wytworzonych ścieków bytowych.
Wytwarzanie odpadów	• ewentualny wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych oraz innych związanych z realizowanymi usługami;
Hałas i wibracje	• możliwy wzrost hałasu wywołany wzmożonym ruchem samochodowym;

Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	• nie przewiduje się nowych źródeł;
Ryzyko poważnych awarii	• nie przewiduje się ryzyka poważnych awarii;
Wody powierzchniowe	• nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na wody powierzchniowe w obszarze opracowania, przestrzeganie ustaleń planu może prowadzić raczej do poprawy jakości wód.
Wody podziemne	• ewentualne okresowe i miejscowe obniżenie poziomu wód gruntowych w związku z realizacją nowej zabudowy oraz zmniejszeniem zasilania z ograniczonej powierzchni biologicznie czynnej;
Rzeźba terenu	• możliwe lokalne przekształcania rzeźby terenu związane z wprowadzeniem zabudowy na niezagospodarowanych terenach lub w związku z pracami remontowymi istniejącej zabudowy lub jej wymianą;
Klimat	• może nastąpić wzmocnienie cech charakterystycznych dla klimatu terenów zurbanizowanych;
Pokrywa roślinna	• zmniejszenie na terenach inwestycyjnych powierzchni pokrytej szatą roślinną na skutek przeznaczenia ich pod nową zabudowę, • zachowanie roślinności cennej przyrodniczo;
Świat zwierzęcy	• bez wpływu;
System ekologiczny - bioróżnorodność	• utrzymane zostaną najcenniejsze pod względem przyrodniczym obszary;
Krajobraz	• ustalenia planu chronią walory krajobrazowe tego obszaru;
Prawne formy ochrony ożywionych i nieożywionych elementów środowiska	• bez zmian

Tab.5. Prognozowane zmiany w obszarze planu

6.4. Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu poza obszarem opracowania

Negatywny wpływ na środowisko i warunki życia mieszkańców i użytkowników terenów sąsiednich wiąże się głównie z rozprzestrzeniania zanieczyszczeń powietrza i hałasu pochodzenia komunikacyjnego. Stopień tego oddziaływania będzie taki sam jak w przypadku obszaru planu to znaczy głównie w pasach drogowych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Emisja bezpośrednia gazów będzie dotyczyć realizowanej zabudowy zaopatrywanej w ciepło z indywidualnych źródeł grzewczych oraz układu ulicznego. Oddziaływanie poza obszarem planu będzie się również wiązało z produkcją odpadów i ścieków. Ustalenia planu zakładają odprowadzanie ścieków i odpadów poza obszar planu. Jednak ze względu na ustalenia ograniczające oddziaływania na środowisko, negatywne oddziaływania w obszarze jak i poza obszarem opracowania nie będą powodowały przekroczeń norm dopuszczalnych w środowisku. Przyjęte funkcje terenów nie będą powodować nagromadzenia w środowisku szkodliwych czynników, których obecność mogłaby uruchamiać łańcuch szkodliwych procesów. Zapisy planu nie spowodują pogorszenia stanu środowiska na terenach sąsiednich. Jedynym przedsięwzięciem, które ma zasięg ponadlokalny, jest planowana trasa S-7, jednak zgodnie z decyzją środowiskową RDOŚ, planowana inwestycja nie powinna negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym na obszary Natura 2000 oraz ich spójność i integralność powiązań pomiędzy nimi.

Podsumowując należy stwierdzić, że przyjęte w planie rozwiązania będą prowadziły do nieznacznego oddziaływania zewnętrznego na tereny przyległe, które nie będzie ograniczać ich dotychczasowego sposobu użytkowania. Ewentualne przewidywane oddziaływania przedstawiono poniżej.

Elementy objęte prognozą	Prognozowane zmiany
Zanieczyszczenie powietrza	• wzrost oddziaływania na skutek wzrostu zapotrzebowania na energię cieplną i elektryczną, • ewentualny wzrost zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego;
Wytwarzanie ścieków	• wzrost ścieków odprowadzanych poza obszar planu;
Wytwarzanie odpadów	• konieczność zapewnienia przetworzenia, utylizacji lub składowania odpadów poza obszarem ich wytwarzania;
Hałas i wibracje	• ewentualny wzrost poziomu hałasu komunikacyjnego;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	• bez wpływu;
Ryzyko poważnych awarii	• bez wpływu;
Środowisko życia człowieka	• ewentualne pogorszenie warunków akustycznych i jakości powietrza wzdłuż dróg;
Wody powierzchniowe	• bez wpływu;
Wody podziemne	• bez wpływu;
Rzeźba terenu	• bez wpływu;
Klimat	• bez wpływu;
Pokrywa roślinna	• bez wpływu;
Świat zwierzęcy	• bez wpływu;
System ekologiczny - bioróżnorodność	• bez wpływu;
Krajobraz	• bez wpływu;
Prawne formy ochrony ożywionych i nieożywionych elementów środowiska	• bez wpływu;

Tab.6. Prognozowane zmiany poza obszarem planu

6.5. Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi

Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi

Projekt planu spełnia uwarunkowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla gminy Piaseczno oraz uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe dla niniejszego obszaru.

Zgodność ze Studium

W planie uwzględniono ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno dotyczące funkcji i sposobu zagospodarowania obszaru w granicach opracowania.

Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności zawartymi w aktach o utworzeniu obszarów i obiektów chronionych oraz w planach ochronnych

W projekcie planu uwzględniono formy ochrony ustanowione na podstawie przepisów odrębnych. Analizę zgodności ustaleń planu z celami ochrony przyrody na tym obszarze zawiera rozdział nr 4.

Ocena określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunków zagospodarowania przestrzennego terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska

Warunki zagospodarowania terenu oparte są na obowiązujących normach i standardach środowiskowych. W planie zapewniono warunki do ochrony środowiska w tym: wód powierzchniowych i podziemnych, oszczędnego gospodarowania terenem przy jednoczesnym zachowaniu terenów cennych

przyrodniczo. Przekroczenie norm środowiskowych pod względem jakości powietrza i hałasu może wiązać się z intensyfikacją ruchu samochodowego oraz budową drogi ekspresowej S-7.

Ze względu na możliwe przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, w projekcie trasy S-7 przewidziano ekrany akustyczne w celu ochrony terenów mieszkaniowych. Ruch na drogach zbiorczych nie wymaga ekranowania.

6.6. Monitoring

Proponuje się analizę porównawczą jako metodę dla pozyskania informacji odnośnie skutków realizacji ustaleń projektowanego planu, przeprowadzoną po upływie 5 lat od terminu uchwalenia planu oraz ponowne jej przeprowadzanie w odstępach pięcioletnich. Analiza powinna objąć monitoring jakości wód i powietrza.

Szczególnego monitorowania wymaga droga ekspresowa S-7. Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, wydaną przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, na inwestora został nałożony obowiązek wykonania analizy porealizacyjnej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń środowiska gruntowo – wodnego, wielkości substancji wprowadzanych do powietrza oraz skuteczności zastosowania urządzeń ochrony środowiska oraz efektywności funkcjonowania przejść dla zwierząt. Inwestor powinien również przygotować i wdrożyć program monitoringu środowiska w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza dla horyzontu czasowego 2020 r. oraz w zakresie jakości ścieków odprowadzanych do odbiorników.