

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
części wsi **BOBROWIEC****

dla obszaru działek nr ew. 162/1 i 162/2

Spis treści

1.	WPROWADZENIE	4
1.1.	Podstawa prawna opracowania.....	4
1.2.	Zastosowanie metody sporządzenia prognozy	4
1.3.	Streszczenie	5
2.	ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA	5
2.1.	Położenie terenu	5
2.2.	Zasoby środowiska	6
	Warunki geologiczno – gruntowe, gleby.....	6
	Kopaliny	6
	Wody powierzchniowe	7
	Wody podziemne.....	7
	Stan powietrza	8
	Klimat.....	8
	Szata Roślinna	8
	Fauna	9
	Ekosystem i krajobraz	9
	Emitowanie hałasu	9
	Emitowanie pól elektromagnetycznych.....	9
	Ryzyko występowania poważnych awarii.....	9
2.3.	Uwarunkowania w zagospodarowaniu.....	10
	Uwarunkowania lokalne.....	10
	Obszary chronione.....	13
	Uwarunkowania szczególne, wynikające z przepisów odrębnych	14
2.4.	Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu	14
	Dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenu oraz jego wpływ na istniejący stan i funkcjonowanie środowiska	14
	Przewidywane oddziaływania na środowisko przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu	14
2.5.	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	14
3.	CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	15
3.1.	Cel i zakres projektu planu	15
3.2.	Charakterystyka ustaleń projektu planu	16
	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	16
3.3.	Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania	19

4.	WPLYW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU NA OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY	19
4.1.	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu	19
5.	OKREŚLENIE ORAZ OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, KTÓRE MOŻE WYNIKNĄĆ Z PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU	21
5.1.	Przewidywane oddziaływanie znaczące.....	21
5.2.	Przewidywany wpływ na zasoby środowiska	21
	Wpływ na różnorodność biologiczną	21
	Wpływ na rośliny i zwierzęta	22
	Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne.....	22
	Wpływ na jakość powietrza.....	22
	Wpływ na powierzchnię ziemi	22
	Wpływ na krajobraz	23
	Wpływ na klimat	23
	Wpływ na zasoby naturalne.....	23
5.3.	Wpływ na zabytki i dobra materialne.....	23
5.4.	Wpływ na jakość życia ludzi.....	23
5.5.	Oddziaływania transgraniczne.....	23
5.6.	Ryzyko występowania poważnych awarii.....	23
6.	PODSUMOWANIE	24
6.1.	Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą....	24
6.2.	Rozwiązania alternatywne.....	24
6.3.	Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania	25
6.4.	Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu poza obszarem opracowania	26
6.5.	Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi	27
	Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi	27
	Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności zawartymi w aktach o utworzeniu obszarów i obiektów chronionych oraz w planach ochronnych.....	27
	Ocena określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunków zagospodarowania przestrzennego terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska	27
6.6.	Monitoring.....	28

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Bobrowiec**, zwanego dalej planem realizowanego na podstawie uchwały Nr 127/VII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w pld-wsch. narożniku ulic : Głównej i Skrajnej i oznaczonego symbolem ZL w obowiązującym planie zatwierdzonym uchwałą nr 1123/XLVI/2006 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 31 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r. poz. 1780).

Opracowanie niniejsze jest realizacją obowiązku określonego w art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) 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. 2016 poz. 353) .

Celem prognozy jest określenie potencjalnego wpływu ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi, które mogą być rezultatem realizacji ustaleń tego planu. Prognoza obejmuje teren objęty planem oraz jego bezpośrednie otoczenie, w zasięgu potencjalnych wzajemnych wpływów.

Zakres przedmiotowy prognozy został sporządzony w oparciu o art. 51 ust. 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Szczegółowy zakres prognozy został uzgodniony z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska oraz państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym w Warszawie, zgodnie z art. 57 i 58 ww. ustawy.

1.2. Zastosowanie metody sporządzenia 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 projekcie planu ustalenia zostaną docelowo zrealizowane, a teren w pełni zainwestowany przy wykorzystaniu maksymalnych parametrów tego zainwestowania.

Przeprowadzono następujące etapy prac :

- analizę ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno;
- analizę ustaleń projektu planu oraz wniosków, opinii i uzgodnień do projektu planu;
- analizę danych fizjograficznych oraz innych dostępnych opracowań dotyczących obszaru objętego projektem planu ;

Granice obszaru objętego projektem planu wyznaczają:

- płn-wsch. linia rozgraniczająca ul. Głównej;
- pld-wsch. linią rozgraniczającą ul. Skrajnej;
- płn-wsch. granica działki nr ew.162/2 ;
- pld-wsch. granice działek nr ew. 162/2 i 162/1.

Planem objęto obszar gruntów leśnych o powierzchni 0,27 ha, co stanowi 100% ogólnej powierzchni gruntów leśnych objętych projektem planu oraz zaledwie 0,007 % powierzchni gruntów leśnych w gminie.

Teren objęty opracowaniem 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

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 rzecznyymi. 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 rybnyymi w południowo wschodniej części.

Na terenie objętym granicami planu występują wyłącznie tereny leśne. W obecnym stanie zagospodarowania terenów, nie występują tu obszary, które mogą pełnić rolę korytarzy powiązań przyrodniczych.

Warunki geologiczno – gruntowe, gleby

Na omawianym obszarze występują piaski i mułki wodnolodowcowe oraz gliny zwałowe średnioziarniste luźne, głębiej zagęszczone. Swobodne zwierciadło wód gruntowych występuje przeważnie poniżej 2 m p.p.t. Przeważają grunty przepuszczalne. Budowa geologiczna analizowanego terenu sprawia, że są to tereny o dobrych warunkach posadowienia budynków.

Kopaliny

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

Wody powierzchniowe

Na terenie opracowania nie występują naturalne ciekły wodne ani też żadne zbiorniki wód stojących.

Wody podziemne

Obszar gminy Piaseczno jest rejonem o dobrze rozpoznanych warunkach hydrogeologicznych. Liczne odwierty potwierdzają średnią zasobność tych terenów. Płytkie wody gruntowe występują na zróżnicowanych poziomach. Tereny podmokłe z wodą gruntową na głębokości od 0,0 do 0,5 m p.p.t. towarzyszą ciekom i zbiornikom wodnym. Płytki poziom wód gruntowych występuje w obniżeniach terenowych, na których znajdują się podmokłe łąki. Tereny z wodą gruntową poniżej 2,5 m. p.p.t. stanowią około 45-50% powierzchni i występują w obrębie wysoczyzny.

Wody na głębokości 20-30 m występują głównie w piaskach rzecznych tzw. interglacjału mazowieckiego na obszarach wysoczyzny. Stanowią one dość zasobny poziom wodonośny o dobrej jakości wody i miąższości około od 40 do 80 m. W osadach piaszczystych leżących pod glinami zwałowymi zlodowacenia południowo-polskiego i interglacjału kromerskiego występuje drugi, głębszy poziom wody (ok. 70 m. p.p.t.). Poziom ten osiąga miąższość maksymalną 30 do 40 m.

Nieco gorsze warunki hydrogeologiczne występują w zachodnią część gminy. Wynika to z mniejszych miąższości utworów wodonośnych lub też płytkiego ich występowania i zwiększonego ryzyka degradacji jakościowej.

Teren całej gminy Piaseczno leży w zasięgu trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A, którego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 145 m³/d, a średnia głębokość ujęć wód podziemnych wynosi 180 m. Czwartorzędowe piętro wodonośne powstało w wyniku działalności lądolodu oraz wód Wisły i jej dopływów. Trzeciorzędowe piętro wodonośne ukształtowało się w piaskach oligoceńskich pod grubą warstwą ilów plioceńskich na głębokości ponad 150 m, co świadczy o bardzo 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. Jakość wód podziemnych w utworach trzeciorzędowych jest dobra i trwała, nie wymaga uzdatniania.

Pierwszy poziom wód gruntowych na terenie opracowania występuje na terenie opracowania poniżej 2 m.p.t., co stwarza dobre warunki hydrologiczne do posadowienia zabudowy.

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 trwale zanieczyszczenie powietrza ze względu na ochronę zdrowia w zakresie: SO₂, NO₂, Pb, C₆H₆, CO, O₃, które naruszałyby 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 9 paliw. Trudno jest oszacować występującą również wielkość unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, dachów.

Odnosnie 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 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 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.

Na terenie gminy Piaseczno nie obserwuje się dużych różnic warunków klimatycznych, ze względu na małe urozmaicenie rzeźby terenu. Wszelkie modyfikacje są przeważnie spowodowane występowaniem zabudowy i obszarów leśnych. Stąd, na obszarach południowych gminy Piaseczno, gdzie dominują tereny leśne, amplitudy temperatur mogą być nieco niższe od wartości średnich, siła wiatrów słabsza, a retencja wody opadowej i wilgotność większa. Natomiast na terenach północnych, gdzie dominują obszary zurbanizowane, może występować zwiększone zachmurzenie.

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.

Fauna

Na terenie wsi Bobrowiec występuje ograniczona liczba i różnorodność gatunków zwierząt. Ograniczają się one do gatunków charakterystycznych dla gospodarstw domowych oraz powszechnie występujących gatunków owadów i ptaków.

Ekosystem i krajobraz

Bobrowiec to miejscowość wiejska położona na północy gminy w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Piaseczna. Obszar objęty planem to obszar działek nr ew. 162/1 i 162/2 położonych przy ul. Głównej i ul. Skrajnej .

Omawiany obszar znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu otoczony : od strony półn-wsch. terenami lasów, od południa terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (miasto Piaseczno), od zachodu terenami rolnymi oraz zabudową siedliskową i jednorodzinną oraz od północy terenami wsi Wilcza Góra i Borowina (gmina Lesznowola) .

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 nie występują stacje bazowe telefonii komórkowej oraz stacje i linie elektroenergetyczne wysokich napięć. 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)

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.

Za rozwojem wyżej wymienionych funkcji w strefie B przemawiają:

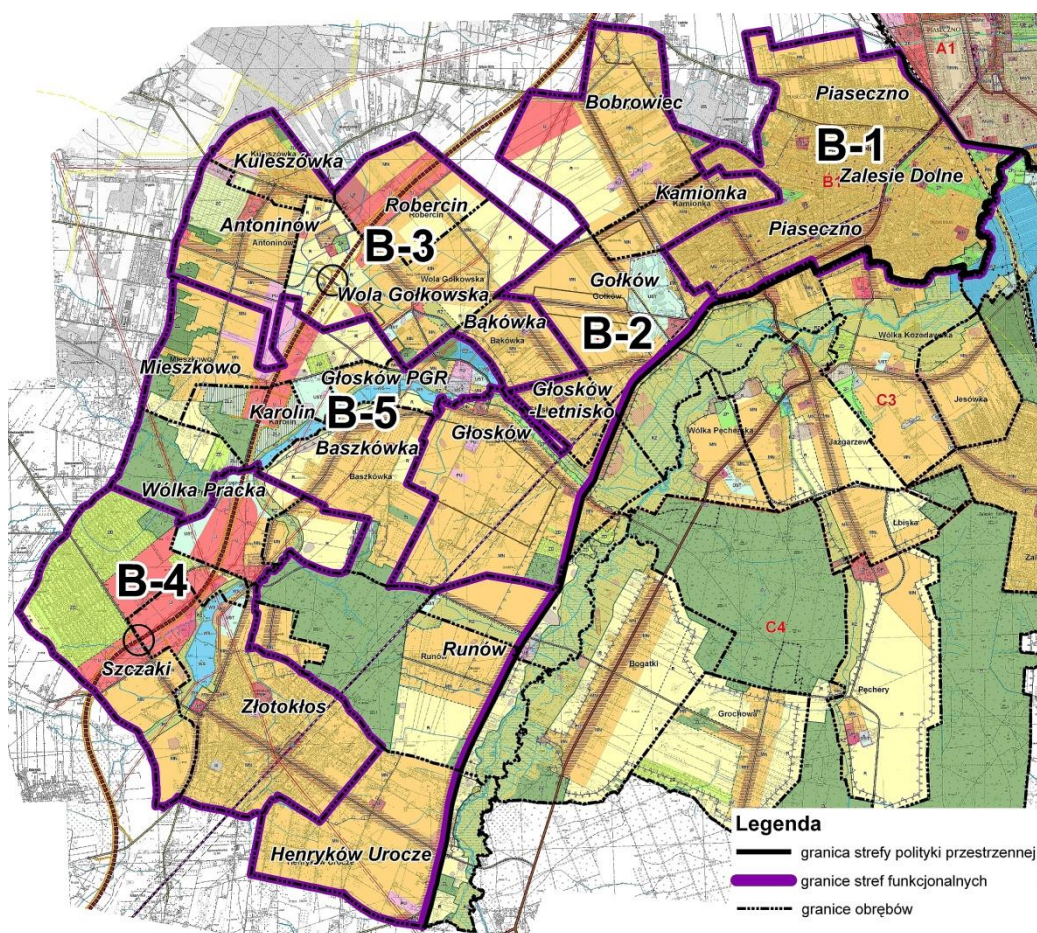
- Przebieg projektowanej drogi ekspresowej S-7 z dwoma węzłami komunikacyjnymi;
- Dobra dostępność komunikacyjna;
- Duże rezerwy terenowe w obszarach odrolnionych;
- Rozstrzygnięcia planistyczne dla rozwoju tych funkcji zapisane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- Objęcie uchwałami o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego znacznych obszarów w granicach strefy;
- Znaczna liczba wniosków właścicieli gruntów o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na grunty budowlane.

Na terenie strefy B wyznaczono obszary o następujących dominujących funkcjach:

- Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN);
- Tereny koncentracji usług komercyjnych (U);
- Tereny usług publicznych (UP);
- Tereny usługowo-produkcyjne (PU);
- Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (UST);

- Tereny zieleni (ZP – parki i zieleńce, ZD - ogrody działkowe, ZC – cmentarze);
- Tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek - wyłączone spod zabudowy (RZ);
- Tereny pozostałych użytków rolnych (R);
- Tereny lasów (ZL);
- Tereny zalesień (ZLz);
- Tereny zbiorników wodnych (WS);
- Tereny infrastruktury technicznej (W – woda, E – elektroenergetyka, K – kanalizacja).

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej strefy B wyróżniono dodatkowo obszary planistyczne o różnych priorytetach rozwojowych :



Rys. Struktura funkcjonalno- przestrzenna strefy B

- **B-1- Strefa miasto Piaseczno – Zalesie Dolne z planowanym rozwojem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej**, ograniczona od wschodu torami kolei Warszawa-Radom i ul. Al. Kalin oraz granicami administracyjnymi miasta Piaseczno;

- **B-2- Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy szeregowej** obejmująca obręby geodezyjne: Bobrowiec, Kamionka, cz. Gołków, Głosków –Letnisko, cz. Głosków;
- **B-3- Strefa 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;
- **B-4 -Strefa rozwoju funkcji usług komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym w rejonie węzła komunikacyjnego „Złotokłos” oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi ogrodami działkowymi** obejmująca obręby geodezyjne: Szczaki, Złotokłos, cz. Wólki Prackiej oraz PGR Wólka Pracka;
- **B-5-Strefa ekstensywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w otoczeniu enklaw leśnych oraz terenów użytków rolnych** obejmująca obręby geodezyjne: cz. Henryków Urocz, cz. Runów, cz. Runów PGR, cz. Wólki Prackiej, Baszkówka, Mieszkowo, Głosków PGR, Karolin PGR.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej strefy B dominują tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, które pasem o zmiennej szerokości ciągną się od granic południowo-zachodnich do granic północno-wschodnich gminy. Terenami wyraźnie wyróżniającymi się na tle terenów mieszkaniowych są:

- liniowe struktury terenów otwartych towarzyszące rzekom: Struga i Głoskówka, na które składają się: tereny wód otwartych w Złotokłosie, Karolinie PGR i Głoskowie PGR, trwałe użytki zielone z zadrzewieniami i zakrzewieniami, tereny do zalesień i lokalnie tereny turystyki, sportu i rekreacji,
- planowany przebieg drogi ekspresowej z towarzyszącymi obszarami aktywizacji gospodarczej w rejonach: Szczaki-Złotokłos, Wólka Pracka, Mieszkowo-Karolin, Robercin-Antoninów oraz Bobrowiec,
- wielkoobszarowe enklawy lasów w Runowie, Wólce Prackiej oraz mniejsze w Karolinie, Mieszkowie i Kuleszówce z towarzyszącymi terenami użytków rolnych, w tym terenami do zalesień planowane w sołectwach Karolin oraz Głosków PGR,
- obszarowe enklawy terenów zieleni i terenów użytków rolnych – Bobrowiec, Robercie, Wola Gołkowska, Mieszkowo, Wólka Pracka, Antoninów i Runów;
- drobnoobszarowe tereny turystyki, sportu i rekreacji w Gołkowie i Głoskowie PGR i Złotokłosie oraz usług publicznych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

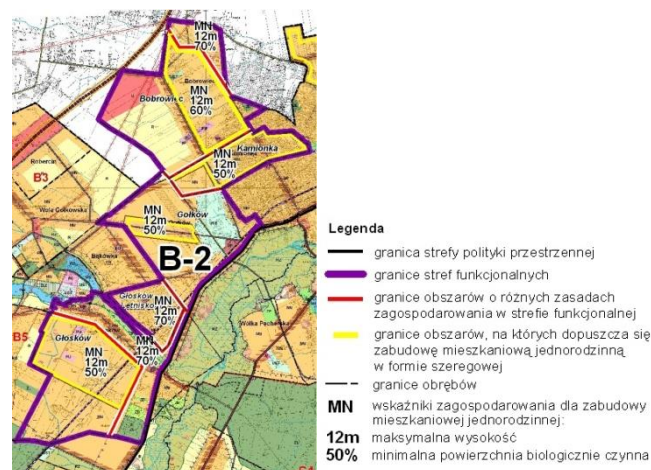
Rozwój **funkcji mieszkaniowej** realizowany będzie na terenie strefy B w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej. Zabudowę szeregową dopuszcza się, poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w następujących obszarach, wskazanych na rysunku Studium:

- 1) W strefie B-1 – część miasta Piaseczno na północ od ul. Pomorskiej;
- 2) W strefie B-2 – część obszaru Bobrowca na wschód od ul. Mazowieckiej, część obszaru Kamionki na wschód od ul. Przemysłowej i pas terenów wzdłuż ulic Przemysłowej i Bobrowieckiej, w Gołkowie, pasy terenu wzdłuż ul. Ceramicznej, centralna część Głoskowa;
- 3) W strefie B-3 – drobnoobszarowe tereny w południowo- zachodniej części Woli Gołkowskiej.

Jako funkcje towarzyszące funkcji mieszkaniowej dopuszcza się:

- usługi publiczne o znaczeniu lokalnym, poza terenem Zalesia Dolnego, gdzie jedynie na obszarach ściśle określonych w mpzp dopuszcza się rozwój usług,
- usługi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym (z wyjątkiem Zalesia Dolnego),
- usługi komercyjne, których rozwój przyjmuje się wzdłuż podstawowego układu komunikacyjnego,
- usługi turystyki, sportu i rekreacji, z wyjątkiem Zalesia Dolnego, gdzie jedynie na obszarach ściśle określonych w mpzp dopuszcza się rozwój usług,
- tereny zieleni (parki, place zabaw, ogródki jordanowskie),
- tereny użytków rolnych oraz lasy i zalesienia,
- adaptację terenów usługowo-produkcyjnych znajdujących się w terenach mieszkaniowych,
- realizację przez gminę zabudowy wielorodzinnej o funkcji socjalnej na działkach stanowiących własność gminy.

Obszar opracowania położony jest w strefie **B-2** - Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach gminy Piaseczno z dopuszczeniem zabudowy szeregowej, dla której ustala się :



Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-2

W obrębie geodezyjnym **Bobrowiec** :

- maksymalną wysokość zabudowy - **12 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **60%** poza WOChK, – **70%** w WOChK;
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej poza WOChK w granicach oznaczonych kolorem żółtym na rys. *Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie B-2* oraz na rysunku Studium.

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.),
- Strefa urbanistyczna Warszawskiego Obszaru 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.),

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.

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 to tereny leśne. Użytkowanie terenu zabudowanego 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. Teren zabudowany modyfikują również nieznacznie lokalny klimat oraz stanowią ograniczenie dla migracji zwierząt.

Przewidywane oddziaływania na środowisko przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu

Obszar opracowania znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec uchwalonego uchwałą nr 1123/XLVI/2006 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 31 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r. poz. 1780) – przeznaczając obszar opracowania pod tereny leśne.

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 wynikać 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 Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 127/VII/2015 z dnia 15 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec dla obszaru dz. nr ew. 162/1 i 162/2 projekt planu sporządza się ze względu na zmianę ich przeznaczenia zgodnie z rozstrzygnięciem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Piaseczno zatwierdzonej Uchwałą Rady Miejskiej Nr 1589/LII/2014 z dnia 29 października 2014 r. z terenu lasu (*symbol ZL oznaczony w obowiązującym planie miejscowym zatwierdzonym uchwałą nr 1123/XLVI/2006 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 31 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz z 2006 r. poz. 1780)*) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Działki są położone wśród kompleksu zabudowanych działek leśnych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, które w procedurze sporządzania obecnie obowiązującego planu uzyskały zgody Marszałka Woj. Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

1. Przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. Parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
5. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
6. Szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenie w ich użytkowaniu;
7. Zasad modernizacji przebudowy i budowy infrastruktury technicznej;
8. Zasad tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
9. Stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
10. zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
11. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
2. Zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
3. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4. Granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

W planie ustala następujące przeznaczenia terenu **MNe** – teren zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej**.

3.2. Charakterystyka ustaleń projektu planu

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

§ 6.

Ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ekstensywnej - oznaczony na rysunku planu symbolem MNe.
- 2) *minimalną odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy - 5.0 m od linii rozgraniczającej ulic: Główniej i Skrajnej.*

Wszelka nowa zabudowa na terenie funkcjonalnym, na którym wyznaczono nieprzekraczalnie linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

§ 7.

W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych :

- 1) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.);
- 2) zakazuje się wspornikowego wywieszania tablic i urządzeń reklamowych poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz granice działek sąsiednich;
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na budynkach oraz w linii ogrodzenia nieruchomości pod warunkiem, że powierzchnia jednego szyldu na w/w obiektach nie przekroczy **1,0 m²** przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **3,0 m²** dla jednej nieruchomości.

§ 8.

1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenie należy sytuować od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu;
 - 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki;
 - 3) ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość 2,0 m od poziomu terenu,
 - b) wysokość części pełnej (cokołu) nie może przekraczać 60 cm,
 - c) w przypadku realizacji cokołu musi on posiadać prześwity o wymiarach 15.0 cm na 15.0 cm i minimum co 10.0 m usytuowane na poziomie terenu, umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt;
 - 4) łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
 - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych,
 - b) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych;
2. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 9.

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
 - 1) front działki – min. 20.0 m,
 - 2) minimalną wielkość działki – 1000 m²;
 - 3) kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego: 90°;
3. Dopuszcza się wydzielenie działek o szerokości frontu mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 1 i wielkości mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 2 w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10.

1. Obszar objęty niniejszym planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na obszarze którego obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisy odrębne obowiązujące dla tego Obszaru.
2. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNe należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11.

1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Główną, której północno -wschodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie oraz ul. Skrajną, której południowo-wschodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie.

§ 12.

1. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 2 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny,
 - 2) dla funkcji usługowej - 3 miejsca do parkowania / każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.
2. Obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania na terenie działki własnej.

§ 13.

1. Dopuszcza się prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg;
2. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 14.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej.

§ 15.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Ustala się nakaz podłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
3. Ustala się w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
 - 1) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód z działek - do ziemi poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.;
 - 2) z powierzchni utwardzonych - do ziemi poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;

§ 16.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1. Ustala się, że budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Określa się następujące rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło: realizacja indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o następujące czynniki grzewcze – gaz, energię elektryczną, olej opałowy nisko siarkowy, odnawialne źródła energii.
3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła do ogrzewania opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem.

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przepisami odrębnymi.
2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.

§ 18.

W zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia .

§ 19.

W zakresie infrastruktury technicznej w dziedzinie łączności publicznej:

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.
2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 20.

W zakresie usuwanie odpadów stałych:

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 o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

§ 21.

1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

1.1. Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania

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

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu		Zasady zagospodarowania terenu		
	Podstawowe	Dopuszczone	Max. wysokość zab. [m]	Wskaźnik intensywności zab. min./max	Wymóg zachowania pow. biologicznie czynnej [%]
MNe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna	nieuciążliwe usługi wbudowane w budynki mieszkalne	12,0	0,05/0,5	70%

4. WPLYW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU NA OBSZARY

CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY

4.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzono w dniu 29 sierpnia 1997 rozporządzeniem wojewody warszawskiego. Obszar o pow. ok. 148 tys. 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,

Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W strefie ochrony urbanistycznej Obszaru zakazuje się:

- 1) 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;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska;
- 3) 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;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) 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 przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

W strefie zwykłej Obszaru zakazuje się (wg Rozporządzenia):

- 1) 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;
- 2) 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);
- 3) 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;
- 4) 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;

- 5) 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;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) 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.

Obszar objęty planem przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z istniejącym zainwestowaniem. Ustalenia projektu planu respektują rozporządzenie w sprawie WOChK, 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, zarówno w obszarze opracowania jak i na terenach sąsiadujących. Projekt planu zakłada przeznaczenie terenów podporządkowane ich walorom środowiskowym oraz zgodnie ze stanem prawnym.

5. OKREŚLENIE ORAZ OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, KTÓRE MOŻE WYNIKNĄĆ Z PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU

5.1. Przewidywane oddziaływanie znaczące

W obszarze objętym planem dla dz. nr ew. 162/1 i 162/2 ustalono przeznaczenie pod wolnostojącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną. Plan utrwała postępującą urbanizację terenu. W projekcie planu zachowuje się **70%** powierzchni biologicznie czynnej.

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

Sporządzony projekt planu zmienia przeznaczenie działek leśnych pod mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne. Projekt planu zawiera zapisy odnośnie rozwoju mieszkalnictwa na działkach z zachowaniem zasad ochrony środowiska i przyrody oraz ładu przestrzennego oraz określenia warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie pozwoli na uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni, w związku z powyższym nie wprowadza innowacji w tym zakresie.

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. 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.

Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne

W obszarze opracowania nie występują zbiorniki ani ciek wodne.

Główne źródła zanieczyszczeń wód:

- obszarowe - splukiwane 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 wynikać z projektowanych ustaleń planu.

Wpływ na jakość powietrza

W obszarze opracowania występuje głównie źródło zanieczyszczeń powietrza: związane z 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. 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. Zagrożeniem dla gleby jest również ryzyko skażenia ściekami sanitarnymi .

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. Działki nr ew. 162/1 i 162/2, na których znajdują się grunty leśne położone są w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów zabudowanych, a także istniejących dróg publicznych. 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 oraz zasad lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych. W celu ochrony krajobrazu kulturowego w planie ustala się wytyczne dotyczące wystroju zewnętrznego budynków. W planie zostały oznaczone również obszary należące do strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach których obowiązują nakazy stosowania rygorów określonych w ustawie o ochronie przyrody i przepisach odrębnych.

W planie nie przewiduje się inwestycji, które mogłyby wpłynąć negatywnie na ukształtowany obecnie krajobraz w obszarze planu jak i w jego otoczeniu .

Wpływ na klimat

W wyniku wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej , przewidzianej ustaleniami projektu planu nie wystąpią znaczące zmiany klimatyczne w porównaniu do planu obowiązującego , który również na obszarze objętym planem przewidywał zabudowę mieszkaniową jednorodzinną .

Wpływ na zasoby naturalne

W planie nie przewiduje się pozyskiwania kopalin.

5.3. Wpływ na zabytki i dobra materialne

W planie nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków

5.4. Wpływ na jakość życia ludzi

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.

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 obowiązującym planie miejscowym i studium . Działki nr ew. 162/1 i 162/2, na których znajdują się grunty leśne położone są w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów zabudowanych, a także istniejących dróg publicznych. Ponadto zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MNe) oraz położenie względem większych kompleksów leśnych nie wpłynie negatywnie na stan środowiska przyrodniczego, przyczyni się natomiast do zrównoważonego rozwoju oraz wprowadzenia ładu przestrzennego na terenie gminy.

6.2. Rozwiązania alternatywne

Nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych w odniesieniu do projektowanego przeznaczenia i funkcji terenu , ponieważ jest ona podyktowana ich obecnym zagospodarowaniem lub przeznaczeniem w obowiązującym studium . 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	<ul style="list-style-type: none">• 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, co pozwoli ograniczyć hałas;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	brak wniosków
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	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none"> • nakaz stosowania kablowych sieci elektroenergetycznych

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 projekcie planu wyodrębniono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNe, dla których wyznaczono linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu i ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania, w tym minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

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.

9 Prognozowane zmiany w obszarze planu

Elementy objęte prognozą	Prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu
Zanieczyszczenie powietrza	<ul style="list-style-type: none"> • obniżenie uciążliwości emisji zanieczyszczeń z indywidualnych źródeł ciepła ze względu na nakaz stosowania paliw czystych ekologicznie.
Wytwarzanie ścieków	<ul style="list-style-type: none"> • ewentualne 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	bez wpływu
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
Klimat	bez wpływu
Pokrywa roślinna	<ul style="list-style-type: none"> • zmniejszenie na terenach inwestycyjnych powierzchni pokrytej szatą roślinną na skutek przeznaczenia ich pod nową zabudowę, • zachowanie roślinności cennej przyrodniczo;
Świat zwierzęcy	bez wpływu;
Krajobraz	ustalenia planu chronią walory krajobrazowe tego obszaru;
Prawne formy ochrony ożywionych i nieożywionych elementów środowiska	bez zmian

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 rozprzestrzenianiem zanieczyszczeń powietrza. Emisja bezpośrednia gazów będzie dotyczyć realizowanej zabudowy zaopatrywanej w ciepło z indywidualnych źródeł grzewczych. 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. Przyjęta funkcja terenu nie będzie powodować nagromadzenia w środowisku szkodliwych czynników, których obecność mogłaby uruchamiać łańcuch szkodliwych procesów. Zapisy planu nie spowodują pogorszenia stanu środowiska na terenach sąsiednich.

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	<ul style="list-style-type: none"> • wzrost oddziaływania na skutek wzrostu zapotrzebowania na energię cieplną i elektryczną,

Wytwarzanie ścieków	wzrost ścieków odprowadzanych poza obszar planu;
Wytwarzanie odpadów	konieczność zapewnienia przetworzenia, utylizacji lub składowania odpadów poza obszarem ich wytwarzania;
Hałas i wibracje	bez wpływu;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	bez wpływu;
Ryzyko poważnych awarii	bez wpływu;
Środowisko życia człowieka	bez wpływu;
Wody powierzchniowe	bez wpływu;
Wody podziemne	bez wpływu;
Rzeźba terenu	bez wpływu;
Klimat	bez wpływu;
Pokrywa roślinna	bez wpływu;
Świat zwierzęcy	bez wpływu;
Krajobraz	bez wpływu;
Prawne formy ochrony ożywionych i nieożywionych elementów środowiska	bez wpływu;

Tabela 1 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 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.

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.