

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla terenu obrębu ewidencyjnego Pęchery

oraz części terenu obrębu ewidencyjnego Pęchery-Łbiska PGR

Master Plan

mgr inż. Katarzyna Łysyganicz – Francuzik

Warszawa 2018r.

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	10
2.4 Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu	16
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	22
4. Wpływ projektowanych ustaleń planu na obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody	23
4.1 Rezerваты przyrody	23
4.2 Chojnowski Park Krajobrazowy	23
4.3 Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu	26
5. Określenie oraz ocena przewidywanego oddziaływania na środowisko, które może wynikać z projektowanych ustaleń planu	28
5.1 Przewidywane oddziaływania znaczące	28
5.2 Przewidywany wpływ na zasoby środowiska	29
5.3 Wpływ na zabytki i dobra materialne	30
5.4 Wpływ na jakość życia ludzi	31
5.5 Oddziaływania transgraniczne	31
5.6 Ryzyko występowania poważnych awarii	31
6. Podsumowanie	31
6.1 Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą	31
6.2 Rozwiązania alternatywne	31
6.3 Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania	32
6.4 Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu poza obszarem opracowania	33
6.5 Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi	34
6.6 Monitoring	34

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 718/XXVI/2012 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 24 października 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie ewidencyjnym Pęczery-Łbiska PGR oraz części terenu w obrębie ewidencyjnym Pęczery Łbiska, zmienioną uchwałą Nr 1567/LI/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 października 2014 roku, zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. 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 około 1000 ha oraz jego bezpośrednie otoczenie, w zasięgu potencjalnych wzajemnych wpływów.

Opracowanie niniejsze jest realizacją obowiązku określonego w art. 17 pkt 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz obowiązku określonego w art. 46 pkt 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 (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2081). Zakres przedmiotowy prognozy został sporządzony w oparciu o art. 51 ust. 2 ww. 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 (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2081).

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 zainwestowania, ustalonych w projekcie planu.

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.

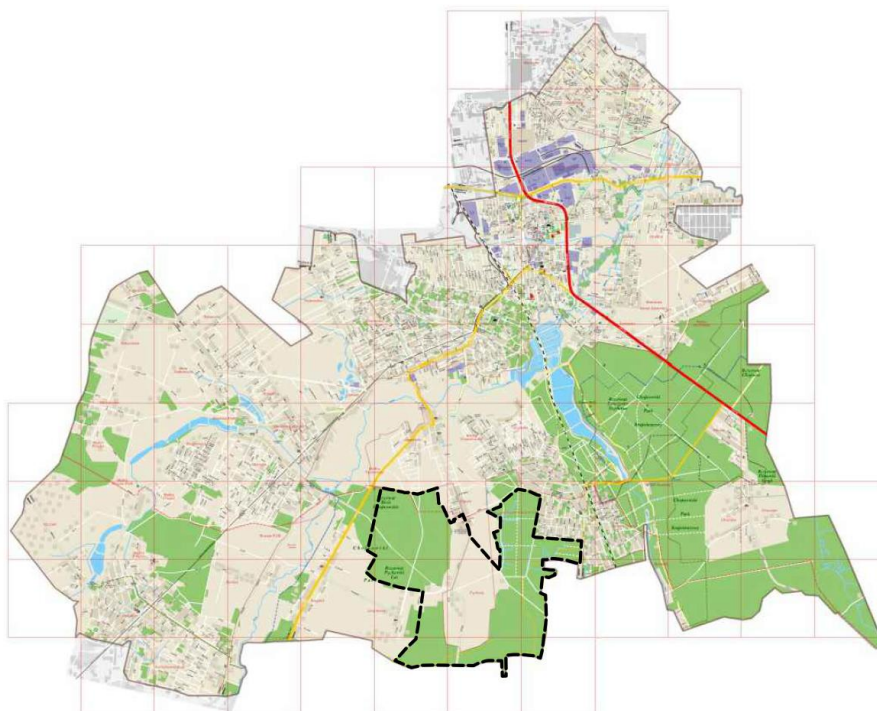
Przedstawiono tu charakterystykę obszaru objętego projektem planu oraz dane na temat zasobów środowiska tego obszaru. Następnie, opierając się na dostępnych materiałach, przewidziano konsekwencje dla zagospodarowania przedmiotowego terenu, jakości życia jego mieszkańców jak i dla poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego tego obszaru w przypadku, gdy nie zostałyby objęte 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 1000 ha. Wschodnia i zachodnia część obszaru pokryta lasami znajduje się w obrębie Pęchery a pozostałe tereny zabudowane i tereny rolnicze znajdują się w granicach obrębu ewidencyjnego w obrębie Pęchery-Łbiska PGR.

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 rzecznyymi. Z południowego zachodu na północny wschód płynie rzeka Jeziorka, tworząc rozległą dolinę. Mniejsze doliny ukształtowały rzeki Głuskówka 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 rzecznyim oraz w niewielkim fragmencie na wysoczyźnie, na wysokości pomiędzy 115 m n.p.n. w części centralnej do 120 m n.p.n. w części zachodniej i wschodniej. Powierzchnia tarasu jest tutaj płaska, lokalne urozmaicona przegłębieniami oraz niewielkimi wzniesieniami do kilku metrów.

Warunki geologiczno – gruntowe, gleby

Taras rzeczny stanowi równinę erozyjno – akumulacyjną. Wzdłuż linii skarpy tarasu nadzalewowego zalegają utwory akumulacji lodowcowej pochodzenia plejstoceniowego - gliny zwałowe i akumulacji zastoiskowej – ily, 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 holoceniowego.

W obszarze opracowania dominują utwory akumulacji lodowcowej - gliny zwałowe i ich rezydwa. W centralnej części opracowania występują utwory akumulacji rzecznej - piaski i żwiry rzeczne lokalnie na torfach, mułki i ily, lokalnie piaski humusowe i namuły den dolinnych oraz utwory akumulacji strumieni lodowcowych – piaski i mułki wodnolodowcowe. W południowo - wschodniej części wyspowo

występują utwory akumulacji w przetainach - piaski i mułki kemów na glinach zwałowych miejscami z pokrywami żwirowymi. Warunki budowlane panują tu na ogół dobre.

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

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 większe naturalne ciek wodne. W centralnej części opracowania biegnie kanał, stanowiący dopływ Jeziorki, uchodząc do niej w Jazgarzewie, ok. 3 km na północ od zabudowań wsi Pęczery. Ponadto na terenie opracowania występuje sieć rowów melioracyjnych oraz stawy i oczka wodne.

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 ilów 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 miasto 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 miasta 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	23	1	18	2 w IV klasie i 2 w V klasie	HCO ₃ ⁻ , K, OWO, Fe, NO ₃ ⁻	DOBRY

Tab.1. Stan chemiczny JCWPd 81 i klasy jakości punktów zlokalizowanych w granicach JCWPd 81, badanych przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2012r.

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 2010	Klasa wód w roku 2012
1712 przy ul. Jaremy	636522	467647,2	Piaseczno	Q - czwartorzęd	N	19,2	81	III – zadawalającej jakości	III – zadawalającej jakości

Tab.2. Ocena jakości wód podziemnych badanych przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2012r.

Stan powietrza

Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska przedstawionego w „Rocznej ocenie jakości powietrza województwa mazowieckiego” za rok 2014 na terenie powiatu piaseczyńskiego (w granicach strefy mazowieckiej) nie występuje trwałe zanieczyszczenie powietrza ze względu na ochronę zdrowia w zakresie: SO₂, NO₂, CO, C₆H₆, Pb, As, Cd, Ni, O₃, które naruszałoby obowiązujące normy (klasa A). Zanieczyszczenie pyłem zawieszonym PM10 i PM2,5 oraz B(a)P - benzo(a)piren - 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 z indywidualnych źródeł grzewczych. 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 tu 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. Słabsza będzie też tutaj siła wiatru a zwiększona retencja wody opadowej wpływa na podwyższoną wilgotność powietrza. Tereny lokalnych zagłębień terenu mogą być miejscem zalegania chłodnego i wilgotnego powietrza, które spływa z terenów wyżej położonych tarasów.

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.

W obszarze opracowania znajdują się zbiorowiska leśne stanowiące najstarsze i najwartościowsze kompleksy leśne gminy. Kompleks Lasów Chojnowskich, ze względu na zróżnicowanie siedliskowe i strukturę gatunkową, należy do najcenniejszych zespołów leśnych województwa. Zachowały się tu fragmenty zbliżonych do naturalnych zespołów leśnych: grądy i bory, a w dolinie Jeziorki również łągi i olsy. Najcenniejsze fragmenty lasów zostały objęte ochroną rezerwatową, a stare i okazałe drzewa uznano za pomniki przyrody. Do strefy ochronnej Parku włączono enklawy polno-łąkowe. Dość monotony, wynikający z nizinnego charakteru krajobrazu Parku urozmaicają niewielkie, ok. 10 m wzniesienia wydm śródlądowych - głównie w rejonie Pilawy, Czarnowa, Słomczyzna i Konstancina. Wnętrza lasów urozmaicają wyspowo położone torfowiska.

Nadleśnictwo Chojnów położone jest na dość żyznych glebach lekkich piaszczysto – gliniastych, siedlisk mezotroficznych, stanowiących potencjalnie siedliska żyznych lasów liściastych i borów mieszanych. Przeważają gleby siedlisk lasowych zajmujących prawie 70% powierzchni leśnej. W tej grupie siedlisk, największy udział ma LMśw (las mieszany świeży) - zajmujący ponad 1/3 powierzchni. Nieco ponad 16% zajmuje Lśw (las świeży). Siedliska borowe, wśród których najwięcej jest BMśw (bór mieszany świeży), zajmują łącznie ok. 33% powierzchni nadleśnictwa. Udział siedlisk borowych stale się zmniejsza w wyniku procesu eutrofizacji siedlisk oraz zanikania siedlisk oligotroficznych.

Na obszarze nadleśnictwa zdecydowanie dominują siedliska świeże o korzystnym dla większości gatunków uwilgotnieniu. Zajmują one ponad 82% powierzchni. Siedliska wilgotne, również sprzyjające wielu gatunkom zajmują prawie 15%. Skrajnie ubogie siedliska suche zajmują marginalną powierzchnię 0,01%, natomiast siedliska bagienne - 0,58%.

W drzewostanach nadleśnictwa gatunkiem dominującym jest sosna, panująca na 72,75% powierzchni leśnej nadleśnictwa. Dąb, jako gatunek panujący zajmuje ponad 10% powierzchni. Nieco

mniej jest udział brzozy (ok. 9%) i olszy (ok. 6%). Drzewostany z panującymi innymi gatunkami występują na niewielkich powierzchniach i zajmują łącznie nieco ponad 2% powierzchni leśnej nadleśnictwa. Występujące gatunki drzew liściastych oprócz dębu szypułkowego, brzozy brodawkowatej i olszy czarnej to: grab pospolity, topola, osika, rzadziej lipa drobnolistna, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy i buk zwyczajny. Wśród drzew iglastych, prócz sosny zwyczajnej miejscami występują: świerk pospolity i modrzew europejski.

Na terenie kompleksu leśnego w granicach opracowania znajduje się rezerwat leśny „Las Pęcherski” o powierzchni 14,99 ha, który został utworzony w celu zachowania zbiorowiska o charakterze grądu z drzewostanem mieszanym dębowo-grabowo-sosnowym pochodzenia naturalnego.

W Grądzie najwyższą warstwę buduje dąb szypułkowy z niewielkim udziałem lipy drobnolistnej. Pod ich okapem rośnie grab zwyczajny a w obniżeniach terenowych lokalnie wiąz szypułkowy i jesion wyniosły. Piętro krzewów jest słabo rozwinięte, najliczniej występuje: leszczyna, trzmielina brodawkowata i wiciokrzew suchodrzew. Grąd charakteryzuje dobrze wykształcone i bogate runo.

W chwili obecnej drzewostany rosnące na siedliskach grądowych są przekształcone, głównie w wyniku długotrwałej uprawy sosny i pinetyzacji siedliska. W nadleśnictwie stopniowa przebudowa drzewostanów zmierza w kierunku zmiany składów gatunkowych drzewostanów, polegającej na zwiększeniu udziału gatunków liściastych tj.: dąb szypułkowy i bezszypułkowy, klon, lipa, jawor, wiąz itp.

Wiele spośród występujących tu gatunków runa to gatunki rzadkie (paprotka zwyczajna, lilia złotogłów, pomocnik baldaszkowaty, pierwiosnka lekarska, konwalia majowa, podkolan biały, gnieźnik leśny, listera jajowata, orlik pospolity, wawrzynek wilcze tyko) lub objęte całkowitą lub częściową ochroną: widłak jałowcowaty i widłak goździsty, pióropusznik strusi, podkolan biały, listera jajowata, gnieźnik leśny, storczyk plamisty, storczyk szerokolistny, śnieżyczka przebiśnieg, parzydło leśne, pomocnik baldaszkowy, barwinek pospolity, rojnik pospolity, orlik pospolity, grązel żółty, sasanka zwyczajna, wawrzynek wilcze tyko, bluszcz pospolity, wiciokrzew pomorski, porzeczka czarna, kruszyna pospolita, kalina koralowa, centuria pospolita, grzybień biały, pokrzyk wilcza jagoda, konwalia majowa, kopytnik pospolity, kocanki piaskowe, pierwiosnka lekarska, pierwiosnka wyniosła, płucnica islandzka.

Obszar opracowania graniczy w północno zachodniej części z rezerwatem „Biele Chojnowskie” (pow. 14,82 ha) który stanowi florystyczny rezerwat, utworzony w celu zachowania stanowiska wiciokrzewu pomorskiego oraz fragmentu naturalnego lasu łęgowego. Wiciokrzew pomorski (*Lonicera periclymenum*) jest na Mazowszu osobliwością przyrodniczą nieznanego pochodzenia. Natomiast w obszarze opracowania znalazła się strefa A wyznaczona w odległości 100 m od granicy tego Rezerwatu.

Zespoły leśne urozmaicone są występującymi obszarami torfowiskowymi z charakterystyczną dla nich florą. Przylegające do kompleksów leśnych łąki i pastwiska stanowią roślinność półnaturalną, a wypasanie i koszenie hamuje ekspansję drzew i krzewów. W centralnej części opracowania dominują łąki i użytki zielone, częściowo zdegradowane lub przekształcone antropogenicznie w rejonie zabudowań wsi Pęchery.

Fauna

W obszarze opracowania występuje zróżnicowanie gatunków zwierząt charakterystyczne dla występujących tu zespołów leśnych oraz gatunków występujących na terenach rolnych oraz przy zabudowaniach wiejskich. Występuje tu ok. 100 gatunków ptaków oraz kilkadziesiąt gatunków gadów, płazów i ssaków. Wśród wielu gatunków zwierząt kilkadziesiąt objętych jest ochroną.

Zwierzynę łowną reprezentują: łoś, sarna i dzik. W leśnych uroczyskach żyją lisy, borsuki, kuny leśne, łasice, tchórze i jenoty, a z drobniejszych ssaków jeże, krety i ryjówki. Na brzegach wód spotkać można piżmaki i karczowniki oraz wydrę (*Lutra lutra*) i bobra (*Castor fiber*).

Na granicy kompleksów leśnych i terenów otwartych pól i łąk można spotkać puszczańskie drapieżniki tj. jastrząb gołębiarz, krogulec, myszołów, puszczyk, puchacz i sowa uszata. Na obszarach podmokłych i w okolicach wód spotkać można takie gatunki ptaków jak łabędź niemy, bocian czarny i biały, czapla siwa, żuraw i błotniaki.

Pośród innych przedstawicieli awifauny występują tu dzięcioły (czarny, zielony, duży i średni), wilga, dudek, kukułka, grubodziób, kraska, dzięciołek, strzyżyk, rudzik, kos, zaganiacz, pierwiosnek, skowronek polny, słowik szary, trzcinniczek, kilka gatunków sikor, kruk i zimorodek.

Dobre warunki wegetacji znajdują tutaj gady i płazy reprezentowane przez jaszczurki żyworodną i zwinę, żmiję zygzakowatą, zaskrońca zwyczajnego, padalca zwyczajnego oraz kilka gatunków żab (w tym szczególnie licznie tzw. "żaby zielone") i ropuch. Warte wyróżnienia jest jedyne znane współcześnie na centralnym Mazowszu stanowisko rzadkiego gatunku ślimaka – poczwarówki *Columnella edentula*.

Ekosystem i krajobraz

W strukturze ekologicznej obszaru dominują ekosystemy leśne i łąkowe. Są to najcenniejsze przyrodniczo obszary ze względu na zachowany wysoki stopień naturalności, walory florystyczno - faunistyczne, krajobrazowe i bioróżnorodność. W obszarze opracowania znalazł się ważny dla regionu węzeł ekologiczny w postaci kompleksu leśnego Lasów Chojnowskich. Lasy Chojnowskie stanowią ważne ogniwo regionalnych systemów przyrodniczych o istotnym znaczeniu dla regeneracji powietrza aglomeracji warszawskiej. W kierunku zachodnim kompleksy te łączą się, poprzez zespół Zalesia Dolnego, z kompleksami Uroczysko Magdalenka, Sękocin i Zaborów, stanowiącymi przedłużenie strefy regeneracji powietrza dla Warszawy. W kierunku wschodnim, poprzez Uroczysko Obory i rezerваты „Łęgi Oborskie” i „Łuczynska Olszyna”, łączą się z doliną Wisły. Natomiast dolina rzeki Jeziorki wraz z dopływami łączy się z korytarzem doliny Wisły, tworząc powiązania o zasięgu regionalnym.

Pozostałe tereny przekształcone antropogenicznie stanowią tereny rolne, enklawy zabudowy o charakterze ekstensywnym w stosunku do terenów miasta i stanowią obszary, na których zachowana jest aktywność biologiczna.

Występujące w obszarze opracowania bariery ekologiczne stanowią drogi. Bliskość aglomeracji Warszawskiej i sąsiedztwo miasta Piaseczno oraz terenów zabudowanych sprzyjają antropopresji, powodującej pogorszenie stanu sanitarnego gleb, wód i powietrza.

Emitowanie hałasu

Na danym terenie występuje przede wszystkim hałas komunikacyjny spowodowany przez transport drogowy na terenach przyległych. Rzeczywisty pomiar zasięgu oddziaływania źródeł hałasu nie był mierzony i zależy 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, dłużej ulicy Bolesława Chrobrego i ulicy Zbigniewa Pawlaka przebiega linia niskiego napięcia 15kV.

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 mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług turystycznych (C)**.



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

W strefie **ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług turystycznych (C)** przewiduje się:

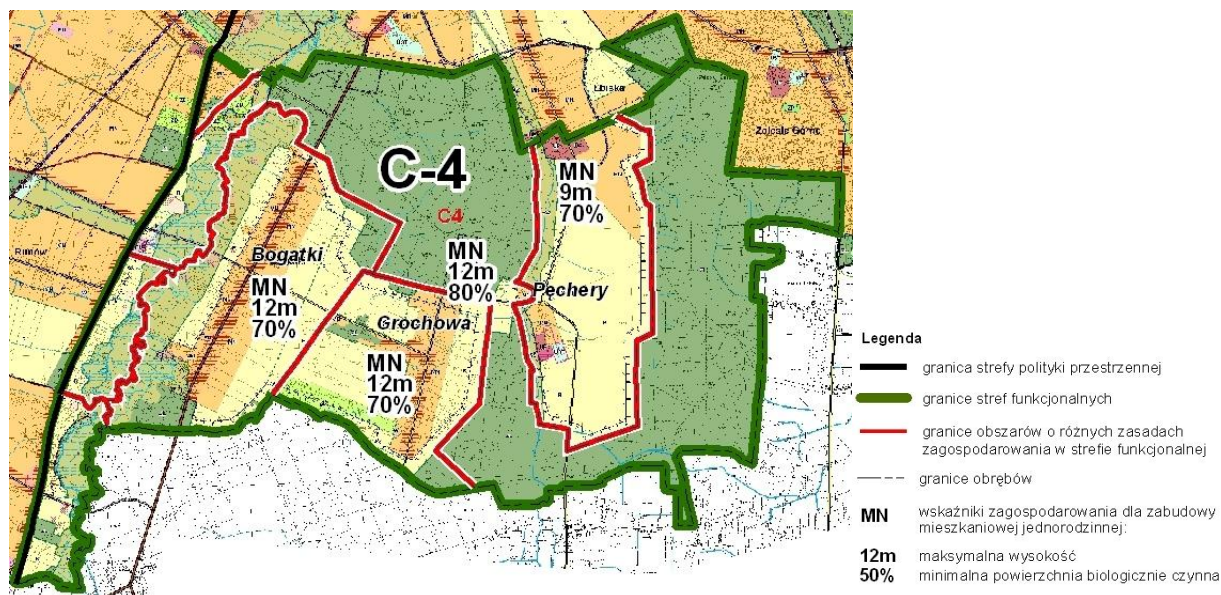
- rozwój funkcji mieszkaniowej;
- rozwój funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej w oparciu o tereny w sąsiedztwie rzeki Jeziorki i obszary Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- utrzymanie i rozwój usług publicznych w obecnych i nowych lokalizacjach oraz w oparciu o obiekty wykorzystywane dawniej na te cele;
- utrzymanie i rozwój usług komercyjnych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (w rejonie drogi krajowej nr 79).

Obszar opracowania położony jest w strefie **C-4** tj. strefie zachowania funkcji leśnych, rolnych oraz terenów zieleni w sąsiedztwie rzeki Jeziorki z utrzymaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej obejmującej obręb geodezyjne: Bogatki, Grochowa, Pęczery Łbiska PGR, Pęczery, cz. m. Runów i Runów PGR oraz cz. m. Henryków Uroczę i cz. m. Jazgarzew.

Zasady ogólne zagospodarowania strefy ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług turystycznych (C):

- uznaje się formy ochrony prawnej jakiej poddane są obiekty i obszary o unikatowej wartości dla środowiska przyrodniczego lub są postulowane do objęcia tą ochroną; działania ochronne wynikające z tych form stanowią priorytet w stosunku do innych celów inwestycyjnych odnoszących się do tych obszarów i obiektów;
- zachowanie jako terenów bezinwestycyjnych terenów wyznaczonego systemu przyrodniczego gminy i ograniczenie zmiany zagospodarowania w obszarach wspomagających ten system;
- ograniczania intensywności wykorzystania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego systemu przyrodniczego;

- zachowanie jako terenów wyłączonych spod zabudowy terenów rolniczych, za wyjątkiem terenów pozostałych użytków rolnych, gdzie dopuszcza się zabudowę jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu;
- ograniczenie rozwoju zabudowy w obszarze Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie ekologicznej WOChK;
- zakłada się ochronę cieków wodnych (rz. Jeziorka i Zielona) z układami zieleni, tworzącymi lokalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne;
- wyklucza się możliwość sytuowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastrukturalnych, będących inwestycjami celu publicznego;
- zabudowa mieszkaniowa rozwijana będzie jako:
 - Zachowanie granic istniejącego zainwestowania, wyznaczonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych: Bogatki, Grochowa, Pęchery Łbiska PGR, Pęchery w strefie C-4 ;
- 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;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jeziorki, bez prawa ich rozbudowy.
- 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;
- przyjmuje się ograniczenie wysokości obiektów usługowych do wielkości określonej dla zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach strefy, za wyjątkiem usług publicznych, które powinny być kształtowane jako dominanty przestrzenne;
- dla adaptowanych terenów funkcji usługowo-produkcyjnej w obszarach zabudowy wyklucza się realizację instalacji stwarzających zagrożenie poważnych awarii oraz inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- funkcja turystyki, sportu i rekreacji rozwijana będzie:
 - w obszarze stawów na rzece Zielonej w rejonie Zalesia Górnego i Żabieńca IRS, przewidzianym jako koncentracja lokalnych i ponadlokalnych usług turystyczno-rekreacyjnych związanych ze sportami wodnymi, wypoczynkiem indywidualnym, rekreacją na świeżym powietrzu, agroturystyką wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
 - wzdłuż doliny rzeki Jeziorki, jako tereny popularnej aktywności sportowej tj. spacer, jogging, jazda na rowerze, gry terenowe, plażowanie, piknikowanie itp.;
 - w enklawach śródlęśnych Grochowa, Bogatki, Orzeszyn, Chojnów, Pilawa przewidzianych pod rozwój agroturystyki.



Rys.5. Zakres strefy C-4 (źródło: SUIKZP gminy Piaseczno: *Rys. Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie C-4*)

Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie C-1 w obrębie geodezyjnym Chylce :

- maksymalną wysokość zabudowy - **9 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej..

Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie C-1 w obrębie geodezyjnym Siedliska :

- maksymalną wysokość zabudowy - **9 m** na zachód od ul. Sielskiej, w sąsiedztwie drogi nr 79 - **11 m**, na pozostałym terenie – na wschód od ul. Sielskiej – **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
- realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dopuszczenie w formie bliźniaczej.

Zasady zagospodarowania terenów pozostałych funkcji w strefie C:

Dla terenów usług publicznych (UP):

- postuluje się realizację w formie wolnostojących budynków z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doбором elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska itp.);
- postuluje się wprowadzenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej min. 50%;
- dla terenów usług oświaty dopuszcza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 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;
- powyższe wskaźniki określające zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej na rysunku Studium funkcji usług publicznych, 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 min. 30%;**
- przyjmuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych;
- powyższe wskaźniki określające zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej na rysunku Studium funkcji usług, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

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

- w działaniach planistycznych dotyczących Parku Zalesie należy utrzymać kontrolę między zachowaniem chronionych prawnie zasobów przyrodniczych a nowym zainwestowaniem terenu;
- w przypadku zlokalizowania na terenie obiektów historycznych lub zabytkowych dostosowanie do nich formy architektonicznej nowych realizacji;
- dopuszcza się realizację funkcji rekreacyjnych wymagających odpowiednich zabezpieczeń dla użytkowników (ośrodki jeździeckie, kąpieliska itp.) na zasadach komercyjnych na terenach komunalnych lub prywatnych;
- dopuszcza się wprowadzenie 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.;
- dla terenów UST tworzących enklawy w zabudowie mieszkaniowej przyjmuje się zasady określone dla zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem ograniczeń wysokości dla obiektów sportowych, których realizację dopuszcza się w formie dominant przestrzennych oraz wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów;
- powyższe zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć również dla niewyznaczonej obszarowo na rysunku Studium funkcji usług turystyki, sportu i rekreacji, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

Dla terenów trwałych użytków zielonych (RZ):

- przyjmuje się wyłączenie spod lokalizacji obiektów kubaturowych;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jezioroki, bez prawa ich rozbudowy;
- dopuszcza się adaptację dla funkcji rekreacji;
- dopuszcza się realizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, rybactwem śródlądowym i rekreacją wodną, preferując jednocześnie koncentrację obiektów związanych z rekreacją wodną w rejonach zwartej zabudowy miejscowości i posiadających dobre dowiązanie komunikacyjne;
- przyjmuje się ograniczenie zmiany użytkowania trwałych użytków zielonych na grunty orne, sady, szkółki, plantacje, uprawy ogrodnicze, lasy; za wyjątkiem terenów narażonych na osuwanie się mas ziemi w sołectwie Bogatki, gdzie przyjmuje się wprowadzenie glebochronnych nasadzeń;
- Dopuszcza się realizację nowych sztucznych zbiorników wodnych.

Dla terenów pozostałych użytków rolnych (R):

- dopuszcza się adaptację dla funkcji rekreacji;

tutaj lokalizacji nowej zabudowy (za wyjątkiem zabudowy związanej z funkcją ochronną terenu, leśną i zachowania stosunków wodnych oraz retencji wód powierzchniowych, a także liniowych elementów infrastruktury), a dla zabudowy istniejącej wprowadza się zakaz realizowania innych funkcji niż mieszkaniowa i turystyczna. Ponadto, w systemie przyrodniczym postuluje się ograniczenie zmian sposobu zagospodarowania terenów zabudowanych, w tym rozbudowy istniejącej substancji architektonicznej.

Obszary chronione

W obszarze opracowania występują obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

- Rezerwat „Las Pęcherski” (M.P. 1989 nr 17 poz. 120, §3);
- Strefa A granicząca z rezerwatem przyrody „Biele Chojnowskie” (Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 grudnia 2014r. Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 529);
- Chojnowski Park Krajobrazowy wraz z otuliną (Rozporządzenie Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1976);
- 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.).

Sposób uwzględnienia obszarów chronionych w projekcie planu został omówiony w rozdziale nr 4 niniejszego opracowania.

Uwarunkowania szczególne, wynikające z przepisów odrębnych

- w granicach opracowania znajdują się obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami;
- teren znajduje się częściowo w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
- teren wymaga ochrony klimatu akustycznego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 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;
- 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);
- w obszarze planu obowiązuje 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 pod względem przeznaczenia i użytkowania dzieli się na:

- tereny zabudowy w rejonie wsi Pęchery w centralnej części obszaru opracowania,
- tereny rolne,
- tereny trwałych użytków zielonych,
- tereny lasów,
- tereny komunikacji.

Tereny zabudowań wsi Pęchery stanowią najbardziej przekształcony antropogenicznie obszar w granicach opracowania. Dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, występują

też budynki zabudowy bliźniaczej oraz zabudowa zagrodowa. Ponadto na terenie po byłym gospodarstwie PGR znajdują się tu większe budynki gospodarcze. Użytkowanie tego terenu 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.

Tereny zabudowane otaczają tereny rolne, użytkowane głównie jako grunty orne. Obszary użytkowane rolniczo stanowią tereny 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.

Tereny trwałych użytków zielonych, położonych wzdłuż kanału stanowią rezerwar cennych zbiorowisk, występujących na styku ekosystemów leśnych i wodnych, stanowią bogate ostoje fauny, szczególnie ptaków. Obszary te zwiększają zdolności retencyjne obszaru i mają wpływ na lokalny klimat, szczególnie na amplitudy temperatur dobowych i wilgotność powietrza. Tereny te stanowią na tym obszarze korytarz ekologiczny oraz zapewniają ciągłość przyrodniczo – krajobrazową. W większości są to tereny wyłączone spod zabudowy i pełniące głównie funkcje przyrodnicze.

Tereny lasów stanowią kompleks Lasów Chojnowskich, na których prowadzona jest gospodarka leśna, zgodnie z planami urządzenia lasów. Tereny te są również wykorzystywane turystycznie w oparciu o szlaki turystyczne. Uciążliwość komunikacji dla środowiska wiąże się z emitowaniem zanieczyszczeń i hałasu. Infrastruktura komunikacyjna stanowi na tym terenie główne bariery ekologiczne, szczególnie dla szlaków migracji zwierząt.

Tereny komunikacji stanowią w obszarze opracowania drogi powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Uciążliwość komunikacji dla środowiska wiąże się z emitowaniem zanieczyszczeń i hałasu. Infrastruktura komunikacyjna stanowi na tym terenie główne bariery ekologiczne, szczególnie dla szlaków migracji zwierząt.

Przewidywane oddziaływania na środowisko przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu

Dla części obszaru objętego projektem planu obowiązuje uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego Nr 652/XXIX/2004 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 16 listopada 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Pęczery, Pęczery PGR. Obowiązujący plan miejscowy reguluje zasady zagospodarowania terenów budowlanych i nie przewiduje się, aby brak realizacji ustaleń projektowanego dokumentu wpłynął na pogorszenie się warunków środowiskowych na tym obszarze.

Pozostały obszar, który stanowią głównie tereny lasów oraz tereny rolne i tereny komunikacji nie jest objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z racji bliskości aglomeracji warszawskiej, tereny te podlegają presji urbanizacji, w związku z czym, można spodziewać się niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy i związanych z nią uciążliwości dla środowiska. Wobec braku obowiązujących dla tego terenu dokumentów stanowiących prawo miejscowe oraz ze względu na dużą presję urbanistyczną, tereny te mogą ulec chaotycznej zabudowie na podstawie pojedynczo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT). Obszar opracowania podlega różnym formom ochrony, głównie znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, dla których obowiązuje szereg ograniczeń. Objęcie planem miejscowy pozostałych terenów pozwoli na właściwe gospodarowanie tym obszarem i podporządkowanie przeznaczenia wymaganiom ochrony zasobów środowiska, pozwoli zabezpieczyć warunki dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru oraz zachowanie jego ciągłości przyrodniczej ograniczenie presji antropogenicznej.

Podsumowując, brak realizacji ustaleń projektowanego dokumentu może przyczynić się do nieskoordynowanego rozwoju funkcji mieszkaniowej na terenach nie objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co w konsekwencji prowadzić może do degradacji walorów przyrodniczo – krajobrazowych tego obszaru.

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 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery oraz części terenu obrębu ewidencyjnego Pęczery, projekt planu sporządza się „z uwagi na potrzebę zapewnienia ładu przestrzennego między innymi poprzez jednoznaczne wskazanie terenów podlegających inwestowaniu oraz ochronę terenów przyrodniczych.”

Zgodnie z uchwałą o przystąpieniu, projekt planu objął w niezbędnym zakresie problematykę wynikającą z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 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;
- 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,
- UP – tereny usług publicznych z zakresu usług kultury,
- UP/US – tereny usług publicznych oraz usług sportu i rekreacji,
- UT/UR - tereny usług turystyki oraz usług nieuciążliwych z zakresu zbytu produktów gospodarki polowej i ogrodniczej;

- Zn – tereny zieleni nieurządzonej,
- Wr – tereny rowów,
- Ws – tereny wód powierzchniowych,
- R – tereny użytków rolnych,
- ZL – tereny lasów,
- tereny komunikacji:
 - drogi publiczne:
drogi zbiorcze oznaczone symbolem KD-Z,
drogi lokalne oznaczone symbolem KD-L,
drogi dojazdowe oznaczone symbolem KD-D,
 - 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.

3.2. Charakterystyka ustaleń projektu planu

Podstawowe zasady zagospodarowania terenu

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Dział II, Rozdział 2):

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;

2. dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w tym zabudowy usytuowanej pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg, z wykluczeniem powiększenia powierzchni zabudowy.

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

- 1) ustala się lokalizację ogrodzenia od strony dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających tych dróg; dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód 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 50% na całej powierzchni;
- 4) zakazuje się stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych oraz blachy;
- 5) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą (do 0,4 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 1,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia.

§ 10. W zakresie **sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:**

- 1) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;
- 2) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w tonacjach bieli, beży, szarości i brązów;
- 3) zakazuje się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U i UP;
- 4) ustala się pokrycie dachów spadzistych gontem, dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą płaską łączoną na rąbek lub innym materiałem naturalnym lub dachówką podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;
- 5) dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie innych materiałów, odpowiednich do przyjętej geometrii dachu.

§ 11. W zakresie **zasad lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych:**

tablic i urządzeń reklamowych oraz na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.);

- 1) zakazuje się wspornikowego wywieszania tablic i urządzeń reklamowych poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz granice działek sąsiednich;
- 2) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) zakazuje się wywieszania reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz granice działek sąsiednich;
- 4) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 5) dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie na budynkach i obiektach małej architektury oraz w linii ogrodzenia pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia w obrębie działki nie przekroczy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem **MN**: 1,5 m²;
 - b) na terenach oznaczonych symbolem **MN/U**: 3,0 m²;
 - c) na terenach oznaczonych symbolem **UP, UP/US, UT/UR**: 5,0 m².

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 3):

§ 12. W zakresie **ochrony środowiska** na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- 1) zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- 3) obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obiektów usług turystyki, sportu i rekreacji.

§ 13. W zakresie **ochrony przyrody**:

- 1) wskazuje się granice:
 - a) rezerwatu przyrody „Las Pęcherski”,
 - b) strefy A graniczącej z rezerwatem przyrody „Biele Chojnowskie”,
 - c) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK),
 - d) Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK),
 - e) otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) plan ustala zasady zagospodarowania tych obszarów w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów wynikające z przepisów odrębnych;

§ 14. W zakresie **ochrony wód i stosunków wodnych oraz ochrony powierzchni ziemi**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) nakazuje się podłączenie wszystkich obiektów do gminnej sieci kanalizacji 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 oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 6) zakazuje się zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 7) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

§ 15. W zakresie **ochrony przed hałasem**:

- 1) ustala się zakwalifikowanie poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów wyznaczonych w planie do terenów, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) wszystkie tereny oznaczone symbolem MN i MN/U: do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) wszystkie tereny oznaczone symbolem UP/US, UT/UR: do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (Rozdział 4):

§ 16. 1. Wskazuje się obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) dom jednorodzinny („Dwojak”), XIX/XX w. - na terenie 6.MN (dz. ew. 14/72);
- 2) dom jednorodzinny, XIX/XX w. - na terenie 7.MN (dz. ew. 14/11, 14/12);
- 3) dom jednorodzinny („Dwojak”), XIX/XX w. - na terenie 7.MN (dz. ew. 14/20, 14/21);
- 4) dom jednorodzinny („Rządówka”), XIX/XX w. - na terenie 7.MN (dz. ew. 14/24, 14/25);
- 5) ogród ozdobny, XVII –XIX w. - na terenie 1.UP i częściowo 1.UT/UR (dz. ew. 15, 14/72);

6) budynek gospodarczy (Spichlerz), XVIII w. – na terenie 1.UT/UR (dz. ew. 14/72);

2. Dla wskazanych obiektów zabytkowych obowiązuje nakaz zachowania wyrazu architektonicznego.

3. Dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków - budynek gospodarczy (Spichlerz) – na terenie 1.UT/UR (dz. ew. 14/72), obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

4. W obszarze ogrodu ozdobnego obowiązuje nakaz zachowania zieleni wysokiej i funkcji ogrodu ozdobnego lub użytkowego.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej (Rozdział 6):

§ 21. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o systemy infrastruktury technicznej;
- 2) 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.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego w oparciu o istniejącą w obszarze planu sieć wodociągową;
- 2) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) 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.

§ 23. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się docelowe podłączenie wszystkich budynków 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 kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych zbiorników.

§ 24. 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.

§ 25. 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.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

- 1) ustala się ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych i biogazowni;
- 2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa wokół gazociągu, zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 27. W zakresie łączności publicznej:

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na infrastrukturę publiczną z zakresu łączności publicznej w oparciu o dostępnych operatorów;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich oraz drogą radiową;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu komunikacji publicznej na całym obszarze objętym planem;
- 4) ustalenia maksymalnej wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu komunikacji publicznej.

§ 28. 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 szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie.

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania

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

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania terenu			
		Max. wysokość zab. [m]	Wskaźnik intensywności zab.	Minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej [%]	Minimalna pow. nowo wydz. działki bud.
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	9,0 m dla zab. mieszk.; 6,0 m dla zab. garażowej i gospodarczej;	max. 0,6 min. 0,05	70%	1300 m ²
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych	9,0 m dla zab. mieszkaniowej i usługowej; 6,0 m dla zab. garażowej i gospodarczej;	max. 0,6 min. 0,05	70%	1300 m ²
UP	tereny usług publicznych z zakresu usług kultury	9,0 m dla zab. usługowej; 6,0 m dla zab. garażowej i gospodarczej;	max. 0,6 min. 0,05	70%	2000 m ²

UP/US	tereny usług publicznych oraz usług sportu i rekreacji	11,0 dla hali sportowej; 9,0 m dla zab. usługowej; 6,0 m dla zab. garażowej i gospodarczej;	max. 0,6 min. 0,05	70%	2000 m ²
UT/UR	tereny usług turystyki oraz usług nieuciążliwych z zakresu zbytu produktów gospodarki polowej i ogrodniczej	9,0 m dla zab. usługowej; 6,0 m dla zab. garażowej i gospodarczej;	max. 0,6 min. 0,05	70%	2000 m ²
Zn	tereny zieleni nieurządzonej	-	-	-	-
Wr	tereny rowów	-	-	-	-
Ws	tereny wód powierzchniowych	-	-	-	-
R	tereny użytków rolnych	-	-	-	-
ZL	tereny lasów	-	-	-	-
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 Rezerwaty przyrody

Rezerwat „Las Pęcherski”

Rezerwat przyrody o pow. 14,99 ha utworzony na mocy zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 11 maja 1979r. (M.P. 1989 nr 17 poz. 120, §3). Celem ochrony jest zachowanie zbiorowiska o charakterze grądu z drzewostanem mieszanym dębowo-grabowo-sosnowym pochodzenia naturalnego. Charakterystykę zbiorowisk objętych ochroną zamieszczono w rozdziale nr 2.

W projekcie planu obszar rezerwatów należy do terenów oznaczonych symbolem **ZL** o przeznaczeniu: **tereny lasów**. W ramach tego terenu w planie:

- zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej i ochronie przyrody, edukacji, obiektów turystyki i rekreacji, związanej z działalnością Lasów Państwowych oraz parkingów i dróg służących działalności Lasów Państwowych,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu,
- dopuszcza się realizację liniowych i obszarowych elementów obsługi ruchu rekreacyjnego - szlaków i ścieżek turystycznych w postaci trwale oznaczonych w terenie szlaków pieszych, szlaków i ścieżek rowerowych, szlaków narciarstwa biegowego, szlaków do jazdy konnej oraz pieszych ścieżek edukacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w obszarze oznaczonego na rysunku planu Rezerwatu "Las Pęcherski" (część terenów 3.ZL i 4.ZL) oraz w obszarze oznaczonej na rysunku planu strefy A graniczącej z Rezerwatem „Biele Chojnowskie” (część terenu 1.ZL), obowiązują ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz przepisami odrębnymi, w tym zakaz zmiany przeznaczenia i sposobu użytkowania gruntów oraz zabudowy lub przebudowy obiektów budowlanych nie służących celom rezerwatu, zakaz zmiany stosunków wodnych w sposób mogący negatywnie wpływać

na rezerwat; należy również zapewnić możliwość migracji zwierząt, w szczególności do sąsiednich kompleksów leśnych,

- ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami o lasach, w tym zgodnie z planami urzędzenia lasów,
- zakazuje się lokalizowania reklam.

Ponadto dla tego obszaru obowiązuje szereg ustaleń ogólnych, wymienionych w rozdziale nr 3, dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego. Ustalenia planu dla tego terenu respektują ww. formę ochrony.

Rezerwat „Biele Chojnowskie”

Obszar opracowania graniczy w północno zachodniej części z rezerwatem „Biele Chojnowskie” (pow. 14,82 ha) który stanowi florystyczny rezerwat, utworzony w celu zachowania stanowiska wiciokrzewu pomorskiego oraz fragmentu naturalnego lasu łęgowego. W obszarze opracowania, na terenie oznaczonym symbolem 1.ZL znalazła się strefa A, wyznaczona w odległości 100 m od granicy tego Rezerwatu. Ustalenia dla terenu ZL przytoczono powyżej.

Zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 grudnia 2014r. (Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 529) na terenie rezerwatu Biele Chojnowskie:

- należy utrzymać dotychczasowy sposób przeznaczenia i użytkowania gruntów,
- należy utrzymać całość obszaru, jako wyłączony z możliwości lokalizacji wszelkiej nowej infrastruktury technicznej,
- należy utrzymać całość obszaru, jako wyłączony z możliwości prowadzenia działań mogących przyczynić się do zmiany stosunków wodnych w sposób mogący negatywnie wpłynąć na rezerwat.
a ponadto, w strefie A:
- należy utrzymać dotychczasowe przeznaczenie i sposób użytkowania gruntów w odległości 100 m od granic rezerwatu,
- nie należy prowadzić działań mogących przyczynić się do zmiany stosunków wodnych w sposób mogący negatywnie wpływać na rezerwat,
- należy zapewnić możliwość migracji zwierząt, w szczególności do sąsiednich kompleksów leśnych.

Ustalenia planu, w tym przeznaczenie terenu, ustalenia ogólne jak i szczegółowe respektują powyższe ograniczenia a realizacja projektowanych ustaleń planu nie wpłynie niekorzystnie cel ochrony Rezerwatu położonego na terenach sąsiadujących.

4.2 Chojnowski Park Krajobrazowy (ChPK)

Park Krajobrazowy o pow. 10 809,7 ha leży w całości na terenie powiatu piaseczyńskiego i został utworzony w oparciu o kompleksy Lasów Chojnowskich. Powołany rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r. w sprawie utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. War. Nr 9, poz.100), co po zmianie prawa ochrony przyrody zostało potwierdzone rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1976). Od roku 2010 wchodzi w skład Mazowieckiego Zespołu Parków Krajobrazowych, wraz z parkami krajobrazowymi Mazowieckim, Brudzeńskim (z którymi już wcześniej tworzył zespół), Koziennickim i Nadbużańskim. Jest elementem Zielonego Pierścienia Warszawy i pasa obszarów chronionych ciągnącego się od Mazowieckiego PK po Bolimowski Park Krajobrazowy. Charakterystykę flory Parku opisano w rozdziale nr 2

Chojnowski Park Krajobrazowy stanowi ostoję różnorodnej fauny i flory Mazowsza. Jest on chroniony nie tylko ze względu na wartości przyrodnicze, ale także historyczne, kulturowe i krajobrazowe Lasów Chojnowskich, doliny rzeki Jeziorzki oraz fragmentu skarpy wiślanej. Celem utworzenia Parku Krajobrazowego jest zachowanie, popularyzacja i upowszechnianie tych wartości w warunkach racjonalnego gospodarowania.

W rozporządzeniu ustala się następujące szczególne cele ochrony ChPK:

- cele ochrony wartości przyrodniczych:
 - zachowanie cennego kompleksu Lasów Chojnowskich, z występującymi w nim chronionymi i rzadkimi gatunkami roślin, zwierząt i grzybów oraz cennymi siedliskami przyrodniczymi,
 - zachowanie doliny rzeki Jeziorki, z naturalnym meandrującym korytem oraz ciągnącym się wzdłuż niej pasmem łąk, pastwisk, zadrzewień i lasów łęgowych stanowiącej siedlisko roślin, zwierząt i grzybów charakterystycznych dla tego typu środowisk,
 - zachowanie fragmentu doliny Wisły ze skarpą jako cennego elementu przyrody nieożywionej oraz ostoju wielu ważnych dla Niżu Polskiego gatunków fauny, flory i grzybów;
- cele ochrony wartości historycznych i kulturowych:
 - zachowanie swoistego charakteru zabudowy podmiejskiej i wiejskiej, w tym cennych zespołów parkowo-dworskich i willowych,
 - zachowanie i upowszechnianie wartości historycznych Lasów Chojnowskich jako terenu ważnych wydarzeń, w szczególności w okresach powstań narodowych oraz obu wojen światowych,
 - zachowanie w krajobrazie Parku cennych z punktu widzenia historycznego i kulturowego miejsc pamięci narodowej, cmentarzy wojennych, kaplic i krzyży przydrożnych;
- cele ochrony walorów krajobrazowych:
 - ochrona różnorodności krajobrazowej Parku, w tym mozaiki krajobrazów leśnych, łąkowych i dolinowych,
 - ochrona krajobrazu przyrodniczo-kulturowego charakterystycznego dla południowych obrzeży aglomeracji warszawskiej,
 - ochrona malowniczej skarpy wiślanej z licznymi jarami i wąwozami;
 - ochrona krajobrazów dolin rzek: Wisły, Jeziorki, Zielonej, Tarczynki i Małej.

W Parku zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.1));
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- pozyskiwania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości **100** m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej; Zakaz nie dotyczy obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Obszar opracowania należący do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego stanowi w obszarze opracowania tereny na wschód i na Zachód od terenów wsi Pęchery. Pozostały obszar położony jest w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, stanowiącej strefę ochronną Parku.

Analizując cel utworzenia ChPK w odniesieniu do cech i stanu środowiska oraz stanu zagospodarowania terenu w obszarze opracowania, należy wskazać, że obszar objęty opracowaniem obejmuje zwarte kompleksy leśne wraz z rezerwatem „Las Pęcherski”.

W projekcie planu wskazano obowiązujące granice ChPK, w których znalazły się ustanowione w planie tereny:

- ZL – tereny lasów,
- Zn - tereny zieleni nieurządzonej,
- Wr - tereny rowów,
- Ws - tereny wód powierzchniowych,
- R - tereny użytków rolnych.

Odnosnie wskazanych w rozporządzeniu ustaleń mających na celu ochronę wartości przyrodniczych, w planie wyodrębniono tereny cennego kompleksu Lasów Chojnowskich, które znalazły się głównie w granicach terenów oznaczonych symbolem **ZL** o przeznaczeniu: **tereny lasów**. W ramach tego terenu w planie:

- zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej i ochronie przyrody, edukacji, obiektów turystyki i rekreacji, związanej z działalnością Lasów Państwowych oraz parkingów i dróg służących działalności Lasów Państwowych,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu,
- dopuszcza się realizację liniowych i obszarowych elementów obsługi ruchu rekreacyjnego - szlaków i ścieżek turystycznych w postaci trwale oznaczonych w terenie szlaków pieszych, szlaków i ścieżek rowerowych, szlaków narciarstwa biegowego, szlaków do jazdy konnej oraz pieszych ścieżek edukacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w obszarze oznaczonego na rysunku planu Rezerwatu "Las Pęcherski" (część terenów 3.ZL i 4.ZL) oraz w obszarze oznaczonej na rysunku planu strefy A graniczącej z Rezerwatem „Biele Chojnowskie” (część terenu 1.ZL), obowiązują ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz przepisami odrębnymi, w tym zakaz zmiany przeznaczenia i sposobu użytkowania gruntów oraz zabudowy lub przebudowy obiektów budowlanych niesłużących celom rezerwatu, zakaz zmiany stosunków wodnych w sposób mogący negatywnie wpływać na rezerwat; należy również zapewnić możliwość migracji zwierząt, w szczególności do sąsiednich kompleksów leśnych,
- ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami o lasach, w tym zgodnie z planami urzędzenia lasów,
- zakazuje się lokalizowania reklam.

W ramach terenów **Zn** o przeznaczeniu: **tereny zieleni nieurządzonej**, w obszarze ChPK znalazły się rowy wraz z roślinnością okalającą oraz tereny trwałych użytków zielonych. W ramach tego terenu w planie:

- ustala się zachowanie trwałych użytków zielonych i roślinności okalającej rowy,
- zakazuje się zabudowy i tymczasowego zagospodarowania oraz realizacji ogrodzeń,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu,
- zakazuje się lokalizowania reklam.

Tereny oznaczone w planie symbolem **Wr** stanowią **tereny rowów**. W ramach wyodrębnionych terenów **Wr** w planie:

- ustala się nakaz zachowania oraz utrzymania ciągłości rowów wraz z roślinnością okalającą,
- zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania,
- zakazuje się zabudowy i tymczasowego zagospodarowania oraz realizacji ogrodzeń,

- zakazuje się lokalizowania reklam.

Tereny oznaczone w planie symbolem **Ws** stanowią **tereny wód powierzchniowych**. W ramach wyodrębnionych terenów Ws w planie:

- ustala się zachowanie wód powierzchniowych,
- zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania,
- zakazuje się zabudowy i tymczasowego zagospodarowania oraz realizacji ogrodzeń,
- zakazuje się lokalizowania reklam.

Pozostałe obszary w granicach opracowania, które stanowią jednocześnie teren Chojnowskiego Parku krajobrazowego, przeznaczono w planie pod tereny użytków rolnych bez prawa zabudowy, z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy.

Pozostałe tereny leżące w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego stanowią głównie tereny użytków rolnych oraz tereny zabudowy wiejskiej, dla których plan ustala zagospodarowanie zgodne z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego jak i ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Powyższe ustalenia szczegółowe oraz ustalenia ogólne, przedstawione w rozdziale nr 3, uwzględniają szczególne cele ochrony zawarte w rozporządzeniu. Chronią cenne kompleksy leśne przed zmianą użytkowania i nadmiernym użytkowaniem, wskazując obszary intensywniejszego wykorzystania poza granicami ChPK. Przeznaczenie terenów wzdłuż rowów również pozwala zachować cenne zbiorowiska roślinności trwałych użytków zielonych oraz sprzyja ochronie różnorodności krajobrazowej ChPK.

Podsumowując, realizacja projektowanych ustaleń planu nie wpłynie niekorzystnie na walory i funkcje, dla których ChPK został utworzony zarówno w obszarze opracowania jak i na terenach sąsiadujących.

4.3 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 częściowo 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 obszarze opracowania, tereny znajdujące się w strefie zwykłej WOChK stanowią tereny zabudowy wsi Pęchery oraz tereny rolne.

Ustalenia rozporządzenia dotyczące ochrony ekosystemów lądowych:

- przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych, a w razie konieczności także karczowanie z usunięciem biomasy z pozostawieniem kęp drzew i krzewów,
- propagowanie wśród rolników działań zmierzających do utrzymania trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej, a także Krajowego Programu Rolnośrodowiskowego - zgodnie z wymogami zbiorowisk łąkowych, propagowanie dominacji gospodarstw prowadzących produkcję mieszaną, w tym preferowanie hodowli bydła opartej o naturalny wypas metodą pastwiskową oraz zalecanie ochrony i hodowli lokalnych starych odmian drzew i krzewów owocowych oraz ras zwierząt; promowanie agroturystyki i rolnictwa ekologicznego,
- maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne, niedopuszczanie do przeorywania użytków zielonych, propagowanie powrotu do użytkowania łąkowego gruntów wykorzystywanych dotychczas jako rolne wzdłuż rowów i lokalnych obniżen terenowych,
- prowadzenie zabiegów agrotechnicznych zgodnie z wymogami zbiorowisk i zasiedlających je gatunków fauny, w szczególności ptaków (odpowiednie terminy, częstotliwość i techniki koszenia), w tym powrót do tradycyjnego użytkowania (koszenie ręczne) oraz opóźnianie pierwszego pokosu po 15 lipca, a w przypadku łąk wilgotnych koszenie we wrześniu z pozostawieniem pojedynczych stogów siana na ich obrzeżach do końca lata,
- preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi,
- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
- zachowanie zbiorowisk wydmowych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk i psiar,
- melioracje odwadniające, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, z bezwzględnym zachowaniem w stanie nienaruszonym terenów podmokłych, w tym torfowisk i obszarów wodno-błotnych oraz obszarów źródliskowych cieków,
- eliminowanie nielegalnego eksploataowania surowców mineralnych oraz rekultywacja terenów powrobiskowych - w szczególnych przypadkach, gdy w wyrobisku ukształtowały się właściwe biocenozy wzbogacające lokalną różnorodność biologiczną zalecane jest podejmowanie działań ochronnych w celu ich zachowania,
- wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną stanowisk gatunków chronionych i rzadkich roślin, zwierząt i grzybów, także ekosystemów i krajobrazów ważnych do zachowania w postaci rezerwatów przyrody, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i użytków ekologicznych, opracowanie i wdrażanie programów reintrodukcji, introdukcji oraz czynnej ochrony gatunków rzadkich i zagrożonych związanych z nieleśnym ekosystemami lądowymi,
- utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej, w szczególności poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych związanych z ekosystemami otwartymi do warunków środowiskowych,
- melioracje nawadniające, zalecane w przypadku stwierdzonego niekorzystnego dla racjonalnej gospodarki rolnej obniżenia poziomu wód gruntowych;

W strefie **zwykłej** Obszaru dowiązują te same zakazy co dla pozostałych stref z tym że w strefie zwykłej zakazuje się:

- 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,

- 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.

Analizując cel utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w odniesieniu do cech i stanu środowiska oraz stanu zagospodarowania terenu w obszarze opracowania, należy wskazać, że obszar objęty opracowaniem obejmuje tereny charakterystyczne dla krajobrazu wsi, w tym cenne przyrodniczo tereny trwałych użytków zielonych, które zostały w planie wyłączone spod zabudowy. Tereny wsi Pęchery stanowią obszar zurbanizowany, podzielony na działki i w większości zabudowany. Dla terenów tych wyznaczono linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu i ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania. Projektowane przeznaczenie tych terenów odnosi się do stanu istniejącego. Negatywny wpływ oddziaływania zabudowy na środowisko ograniczony został przez ustalenia ogólne, przytoczone w rozdziale nr 3. Pozostałe tereny wyłączone spod zabudowy posiadają wciąż duże znaczenie dla biologicznego funkcjonowania tego obszaru.

W Planie wskazano obowiązujące granice WOChK a ustalenia planu respektują ustalenia i zakazy wynikające z ww. rozporządzenia. Ustalenia planu zabezpieczają obszar opracowania przed intensyfikacją zabudowy i jej nadmiernym oddziaływaniem na środowisko.

Podsumowując, 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.

5. Określenie oraz ocena przewidywanego oddziaływania na środowisko, które może wynikać 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;
- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- obiektów infrastruktury technicznej;
- obiektów usług turystyki, sportu i rekreacji.

Zgodnie 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 2 ha (na terenach objętych formami ochrony przyrody);
- zabudowa usługowa, objęta ustaleniami mpzp, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha (na terenach objętych formami ochrony przyrody);
- drogi o nawierzchni twardej o całkowitej powierzchni przedsięwzięcia powyżej 1 km;
- 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.

W związku z powyższym w obszarze objętym opracowaniem oraz w jego sąsiedztwie nie przewiduje się znaczących oddziaływań.

5.2. Przewidywany wpływ na zasoby środowiska

Wpływ na różnorodność biologiczną

Na przeważającej części opracowania projekt planu sankcjonuje dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenu. Jedynie w obszarze wsi Pęczery projekt planu przewiduje zmianę użytkowania części terenów rolnych o powierzchni ok. 2 ha na funkcję zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej. Po wprowadzeniu zabudowy ograniczona zostanie powierzchnia biologicznie czynna i jednocześnie wzrośnie udział roślinności w postaci zieleni urządzonej. Zmiana sposobu użytkowania i zagospodarowania tego terenu wpłynie na zmianę flory i fauny tego obszaru w kierunku terenów zurbanizowanych, które cechuje wysoka bioróżnorodność występowania gatunków. Ograniczeniu bioróżnorodności przeciwdziałać będą ustalenia planu, m.in. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Zdecydowana większość terenów objętych planem została w ustaleniach planu podporządkowana potrzebom ochrony zasobów środowiska. 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 rolnych przed zabudową, ochronie i zachowaniu ciągłości rowów melioracyjnych oraz ograniczeniach w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zabudowy, dostosowanych do uwarunkowań przyrodniczych oraz wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zatem nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planu na różnorodność biologiczną.

Wpływ na rośliny i zwierzęta

Ze względu na zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania terenów, nie przewiduje się, aby ustalenia projektowanego planu prowadziły do zmniejszania liczby występujących tu gatunków roślin i zwierząt i ich liczebności oraz pogorszenia warunków siedliskowych.

Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne

W obszarze opracowania nie występują znaczące zbiorniki ani cieki wodne. Natomiast istniejące na tym terenie rowy melioracyjne, oznaczone symbolami Wr oraz niewielkie stawy i oczka wodne oznaczone symbolami Ws, przeznaczono w planie do zachowania i ochrony przez zasypaniem.

Ponadto główne źródła zanieczyszczeń wód stanowią:

- zanieczyszczenia obszarowe - splekiwane 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

Ze względu na zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania terenów nie przewiduje się wzrostu ruchu samochodowego oraz zwiększenia zapotrzebowania na energię cieplną

i elektryczną, które z uwagi na konwencjonalne źródła wiążą się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery. Plan wprowadza ponadto zakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych powodujących przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wpływ na powierzchnię ziemi

Ze względu na zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania terenów nie przewiduje się wzrostu negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi. W obszarze opracowania wpływ na powierzchnię ziemi będą miały przede wszystkim prace ziemne przy posadowieniu budynków i zanieczyszczenia związane z ruchem samochodowym. Zagrożeniem dla gleby jest również ryzyko skażeniem 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 rozmrzające i powstawać będzie błoto pośniegowe będzie niwelowane poprzez zapisy planu w zakresie odprowadzania wód opadowych.

Wpływ na krajobraz

Krajobraz obszaru opracowania jest zdominowany przez tereny leśne oraz krajobraz wiejski. W krajobrazie nie występują dominanty architektoniczne. Realizacja ustaleń projektu planu umożliwia zabudowę usługową i mieszkaniową w postaci budynków jednorodzinnych z zabudową towarzyszącą. Plan ustala jednakowe parametry zabudowy i zagospodarowania, w tym wysokość budynku ogrodzeń, rodzaj materiałów wystroju zewnętrznego i kolorystyki budynków, geometrii dachu, odległości zabudowy od ulic oraz ilość i rodzaj budynków na działce jak i wielkość tej działki.

Na całym obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia w lokalizowaniu reklam. Obostrzenia planu w zakresie ładunku przestrzennego mają na celu zachowanie istniejącego krajobrazu, w tym terenów zabudowy o uporządkowanej strukturze i z poszanowaniem otaczającego krajobrazu naturalnego i kulturowego.

Wpływ na klimat

Ze względu na zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania terenów nie przewiduje się wpływu ustaleń planu na lokalny klimat. Powstanie nowej zabudowy może spowodować nieznaczną zmianę warunków mikroklimatycznych. Zmiany te jednak będą miały charakter lokalny i polegać mogą na wzmocnieniu cech charakterystycznych dla 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.

Wpływ na zasoby naturalne

W planie nie przewiduje się pozyskiwania kopalin na tym obszarze.

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 gminnej ewidencji zabytków, dla których ustalono zasady użytkowania przytoczone w rozdziale nr 3 oraz obiekt wpisany do rejestru zabytków, chroniony na mocy przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

5.4. Wpływ na jakość życia ludzi

Ze względu na zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania terenów nie przewiduje się znaczące go wpływu ustaleń projektowanego dokumentu na jakość życia ludzi. Jedynie w obszarze wsi Pęczery projekt planu przewiduje zmianę użytkowania części terenów rolnych o powierzchni ok. 2 ha na funkcję zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej. Projektowane przeznaczenie wiąże się z zapewnieniem energii cieplnej i elektrycznej, które z uwagi na konwencjonalne źródła będą powodować emisję zanieczyszczeń do atmosfery. Ze względu na warunki klimatyczne zapotrzebowanie na energię ciepłą charakteryzuje się sezonowym wzrostem w zimie. Wpływa to na zwiększoną emisję gazów do atmosfery głównie w okresie od połowy października do połowy kwietnia. Plan wprowadza zakaz stosowania urządzeń i systemów grzewczych powodujących przekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto lokalizacja nowej zabudowy powodować będzie wzrost ilości wytwarzanych w obszarze ścieków komunalnych. Z kolei wzrost powierzchni utwardzonych wiązać się będzie ze zwiększeniem ilości wód opadowych wymagających odprowadzenia oraz może spowodować wzrost ilości wytwarzanych w obszarze planu odpadów.

Nie przewiduje się rozwoju napowietrznych sieci elektroenergetycznych, w związku z czym nie przewiduje się nowych źródeł pola magnetycznego oraz elektrycznego.

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 ustalenia planu, szczególnie w zakresie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, 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

Ustalenia planu nie przewidują wzrostu koncentracji ani takiego powiększenia terenów inwestycyjnych, które wymagało by kompensacji przyrodniczej. Ponadto najcenniejsze ekosystemy leśne, wodne i lądowe są chronione i pozostały podporządkowane funkcjom przyrodniczym.

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 wskazane w planie tereny zabudowy nawiązują do dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania terenów a zabudowa ma charakter ekstensywny i jest w pełni zgodna z kierunkiem zagospodarowania tych terenów, przewidzianym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Piaseczno.

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 wynikają z obecnego użytkowania i zagospodarowania terenów w obszarze opracowania i nie spowodują zmiany dotychczasowego możliwego oddziaływania. Jedynie w obszarze wsi Pęchery projekt planu przewiduje zmianę użytkowania części terenów rolnych o powierzchni ok. 2 ha na funkcję zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej, co może uruchomić na tym terenie procesy urbanizacyjne. Ze względu na niewielką powierzchnię terenów inwestycyjnych nie będą to procesy znaczące.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczono linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu i ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania, w tym minimalną powierzchnię biologicznie czynną (Tabela nr 3). Ponadto w planie wprowadzono szereg ustaleń mających na celu ochronę zasobów środowiska jak i ładu przestrzennego. Ze względu na niewielki obszar terenów inwestycyjnych i ekstensywną zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej, nie prognozuje się przekroczeń norm dopuszczalnych w środowisku. W planie zabrania się również jakichkolwiek działań, które mogłyby w sposób znaczący oddziaływać na środowisko. Przyjęte funkcje terenów nie będą powodować nagromadzenia w środowisku szkodliwych czynników, których obecność mogłaby uruchamiać łańcuch szkodliwych procesów.

Ewentualne przewidywane oddziaływania przedstawiono poniżej.

Elementy objęte prognozą	Prognozowane oddziaływanie ustaleń projektu planu
Zanieczyszczenie powietrza	<ul style="list-style-type: none"> • ewentualny wzrost zanieczyszczeń związanych z ruchem samochodowym, który może wzrosnąć w skutek zwiększenia terenów zabudowanych oraz modernizacji układu drogowego; • ewentualny wzrost emisji zanieczyszczeń z indywidualnych źródeł ciepła.
Wytwarzanie ścieków	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • ewentualny wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych oraz innych związanych z realizowanymi usługami;
Hałas i wibracje	<ul style="list-style-type: none"> • możliwy wzrost hałasu wywołany ruchem samochodowym;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	<ul style="list-style-type: none"> • nie przewiduje się nowych źródeł;
Ryzyko poważnych awarii	<ul style="list-style-type: none"> • nie przewiduje się ryzyka poważnych awarii;
Wody powierzchniowe	<ul style="list-style-type: none"> • nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na wody powierzchniowe w obszarze opracowania;
Wody podziemne	<ul style="list-style-type: none"> • ewentualne okresowe i miejscowe obniżenie poziomu wód gruntowych w związku z realizacją nowej zabudowy oraz zmniejszeniem zasilania z ograniczonej powierzchni biologicznie czynnej;
Rzeźba terenu	<ul style="list-style-type: none"> • możliwe lokalne przekształcania rzeźby terenu związane z wprowadzeniem zabudowy na niezagospodarowanych terenach;
Klimat	<ul style="list-style-type: none"> • możliwe wzmocnienie cech charakterystycznych dla klimatu terenów zurbanizowanych;
Pokrywa roślinna	<ul style="list-style-type: none"> • zmniejszenie na terenach inwestycyjnych powierzchni pokrytej szatą roślinną na skutek przeznaczenia ich pod nową zabudowę;

Świat zwierzęcy	<ul style="list-style-type: none"> • bez wpływu;
System ekologiczny - bioróżnorodność	<ul style="list-style-type: none"> • utrzymane części terenów rolnych oraz ochrona rowów melioracyjnych;
Krajobraz	<ul style="list-style-type: none"> • ustalenia planu chronią walory krajobrazowe tego obszaru;
Prawne formy ochrony ożywionych i nieożywionych elementów środowiska	<ul style="list-style-type: none"> • bez wpływu.

Tab.5. Prognozowane zmiany w obszarze planu

6.4. Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu poza obszarem opracowania

Jak wynika ze wcześniejszych analiz, ustalenia projektowanego planu sankcjonują dotychczasowy sposób i użytkowanie terenów objętych opracowaniem, stąd nie przewiduje się negatywnego oddziaływania ustaleń planu, ani w granicach opracowania, ani poza nimi.

Potencjalny negatywny wpływ na środowisko i warunki życia mieszkańców i użytkowników terenów sąsiednich może wiązać się 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. Tereny zabudowy przewidziane w planie nie sąsiadują z terenami budowlanymi na terenach poza opracowaniem.

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.

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, • ewentualny wzrost zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego;
Wytwarzanie ścieków	<ul style="list-style-type: none"> • wzrost ścieków odprowadzanych poza obszar planu;
Wytwarzanie odpadów	<ul style="list-style-type: none"> • konieczność zapewnienia przetworzenia, utylizacji lub składowania odpadów poza obszarem ich wytwarzania;
Hałas i wibracje	<ul style="list-style-type: none"> • ewentualny wzrost poziomu hałasu komunikacyjnego;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	<ul style="list-style-type: none"> • bez wpływu;
Ryzyko poważnych awarii	<ul style="list-style-type: none"> • bez wpływu;
Środowisko życia człowieka	<ul style="list-style-type: none"> • ewentualne pogorszenie warunków akustycznych i jakości powietrza wzdłuż dróg;
Wody powierzchniowe	<ul style="list-style-type: none"> • bez wpływu;
Wody podziemne	<ul style="list-style-type: none"> • bez wpływu;
Rzeźba terenu	<ul style="list-style-type: none"> • bez wpływu;
Klimat	<ul style="list-style-type: none"> • 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 biologicznie czynnych. Ponadto najcenniejsze ekosystemy leśne, wodne i lądowe są chronione i pozostały podporządkowane funkcjom przyrodniczym.

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.