

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno



**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO  
USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBACH  
EWIDENCYJNYCH JAZGARZEW I WÓLKA PĘCHERSKA PGR**

*22-09-2021*

mgr inż. arch. Marianna Malinowska -  
*uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym 847/89*

mgr inż. Grzegorz Malinowski  
inż. arch. Katarzyna Malinowska

## Spis treści

1.	WPROWADZENIE .....	4
1.1.	Podstawa prawna opracowania.....	4
1.2.	Zastosowanie metody sporządzania prognozy .....	4
1.3.	Streszczenie .....	5
2.	ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA .....	5
2.3.	Położenie terenu .....	5
2.4.	Zasoby środowiska .....	6
	Warunki geologiczno – gruntowe, gleby.....	7
	Kopaliny .....	8
	Wody powierzchniowe.....	8
	Wody podziemne.....	9
	Stan powietrza .....	9
	Klimat .....	10
	Szata Roślinna .....	10
	Fauna .....	11
	Ekosystem i krajobraz .....	11
	Emitowanie hałasu .....	11
	Emitowanie pól elektromagnetycznych .....	11
	Ryzyko występowania poważnych awarii.....	12
2.5.	Uwarunkowania w zagospodarowaniu.....	12
	Uwarunkowania lokalne .....	12
	Obszary chronione.....	15
	Uwarunkowania szczególne, wynikające z przepisów odrębnych .....	16
2.6.	Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu .....	16
	Dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenu oraz jego wpływ na istniejący stan i funkcjonowanie środowiska .....	16
	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	16
2.7.	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	17
3.	CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....	17
3.3.	Cel i zakres projektu planu .....	17
3.4.	Charakterystyka ustaleń projektu planu .....	19
	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: .....	19

Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu kulturowego:.....	19
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: .....	20
Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:.....	20
3.5.    Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania .....	22
4.    WPŁYW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU NA OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY .....	23
4.1.    Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu .....	23
4.2.    Chojnowski Park Krajobrazowy.....	26
5.    OKREŚLENIE ORAZ OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, KTÓRE MOŻE WYNIKNĄĆ Z PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU.....	28
5.1.    Przewidywane oddziaływania znaczące.....	28
5.2.    Przewidywany wpływ na zasoby środowiska .....	29
Wpływ na różnorodność biologiczną .....	29
Wpływ na rośliny i zwierzęta .....	30
Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne.....	30
Wpływ na jakość powietrza .....	30
Wpływ na powierzchnię ziemi .....	31
Wpływ na krajobraz .....	31
Wpływ na klimat .....	31
Wpływ na zasoby naturalne .....	32
5.3.    Wpływ na zabytki i dobra materialne.....	32
5.4.    Wpływ na jakość życia ludzi .....	32
5.5.    Oddziaływanie transgraniczne.....	33
5.6.    Ryzyko występowania poważnych awarii.....	33
6.    PODSUMOWANIE .....	33
6.1.    Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą....	33
6.2.    Rozwiązania alternatywne.....	34
6.3.    Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania .....	35
6.4.    Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu poza obszarem opracowania .....	36
6.5.    Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi .....	37
Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi .....	37
Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności zawartymi w aktach o utworzeniu obszarów i obiektów chronionych oraz w planach ochronnych .....	37
Ocena określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunków zagospodarowania przestrzennego terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska .....	37
6.6.    Monitoring.....	38

## **1. WPROWADZENIE**

### **1.1. Podstawa prawna opracowania**

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR, zwanego dalej planem, realizowanego na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 160/VIII/2015 z dnia 13 maja 2015r., zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 863/XLIII/2021 z dnia 22 września 2021r.

Celem prognozy jest określenie rodzajów i wielkości przekształceń poszczególnych komponentów środowiska (tam gdzie to możliwe) oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi, które mogą być rezultatem realizacji ustaleń analizowanego planu miejscowego. Prognoza obejmuje teren objęty planem o powierzchni ok. 356 ha oraz jego bezpośrednie otoczenie, w zasięgu potencjalnych wzajemnych wpływów.

Niniejsze opracowanie jest realizacją obowiązku określonego w art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz obowiązku określonego w art. 46 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 247 t.j.). Zakres przedmiotowy prognozy został sporządzony w oparciu o art. 51 ust. 2 w/w ustawy.

Szczegółowy zakres prognozy został uzgodniony z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska oraz państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym w Warszawie, zgodnie z art. 57 i 58 w/w Ustawy z dnia 3 października 2008 r.

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

Następujące etapy prac zostały przeprowadzone :

- zapoznanie się ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno;
- zaznajomienie się z ustaleniami projektu planu oraz z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami do projektu planu;
- zaznajomienie się z danymi fizjograficznymi oraz innymi dostępnymi opracowaniami dotyczącymi obszaru objętego projektem planu ;
- analizowanie projekt planu w odniesieniu do obowiązującego prawa, w tym przepisów gminnych, występujących na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie form ochrony przyrody;
- analizowanie ustaleń projektu planu potencjalnie mogące przynieść negatywne skutki dla środowiska naturalnego i życia ludzi;
- przeprowadzenie wizji w terenie - w obszarze objętym niniejszym opracowaniem.

### 1.3. Streszczenie

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

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

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

## 2. ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA

### 2.3. Położenie terenu

Analizowany obszar położony jest w centralnej części gminy Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim i obejmuje teren o powierzchni ok. **358 ha**.



Rysunek 1 Lokalizacja obszaru objętego opracowaniem

Planem objęto obszar, którego granice wskazane na rysunku planu przebiegają następująco:

- 1) Wzdłuż granicy administracyjnej obr. ew. Jazgarzew i Wólka Kozodawska ;
- 2) Wzdłuż granicy administracyjnej obr. ew. Jazgarzew i Zalesie Górne;
- 3) Wzdłuż granicy administracyjnej obr. ew. Jazgarzew i Łbiska;
- 4) Wzdłuż granicy administracyjnej obr. ew. Jazgarzew i Pęczery;
- 5) Wzdłuż granicy administracyjnej obr. ew. Wólka Pęczerska PGR i Pęczery ;
- 6) Wzdłuż granicy administracyjnej obr. ew. Wólka Pęczerska PGR i Runów PGR;
- 7) Wzdłuż granicy administracyjnej obr. ew. Wólka Pęczerska PGR i Głósków ;
- 8) Wzdłuż granicy administracyjnej obr. ew. Wólka Pęczerska PGR i Gołków;
- 9) Wzdłuż granicy administracyjnej obr. ew. Jazgarzew i Gołków .

Elementami składowymi obszaru objętego planem są m.in.

- dolina rzeki Jeziorki w części północnej i zachodniej obszaru objętego planem ;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa, zlokalizowana wzdłuż istniejących dróg powiatowych i wojewódzkiej ;
- tereny rolne pasami oddzielające tereny zabudowy mieszkaniowej w części południowo wschodniej i fragmentem w części północnej obszaru objętego planem ;
- kompleks leśny w najbardziej wysuniętej części południowo wschodniej obszaru objętego planem ;

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.

#### **2.4. Zasoby środowiska**

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

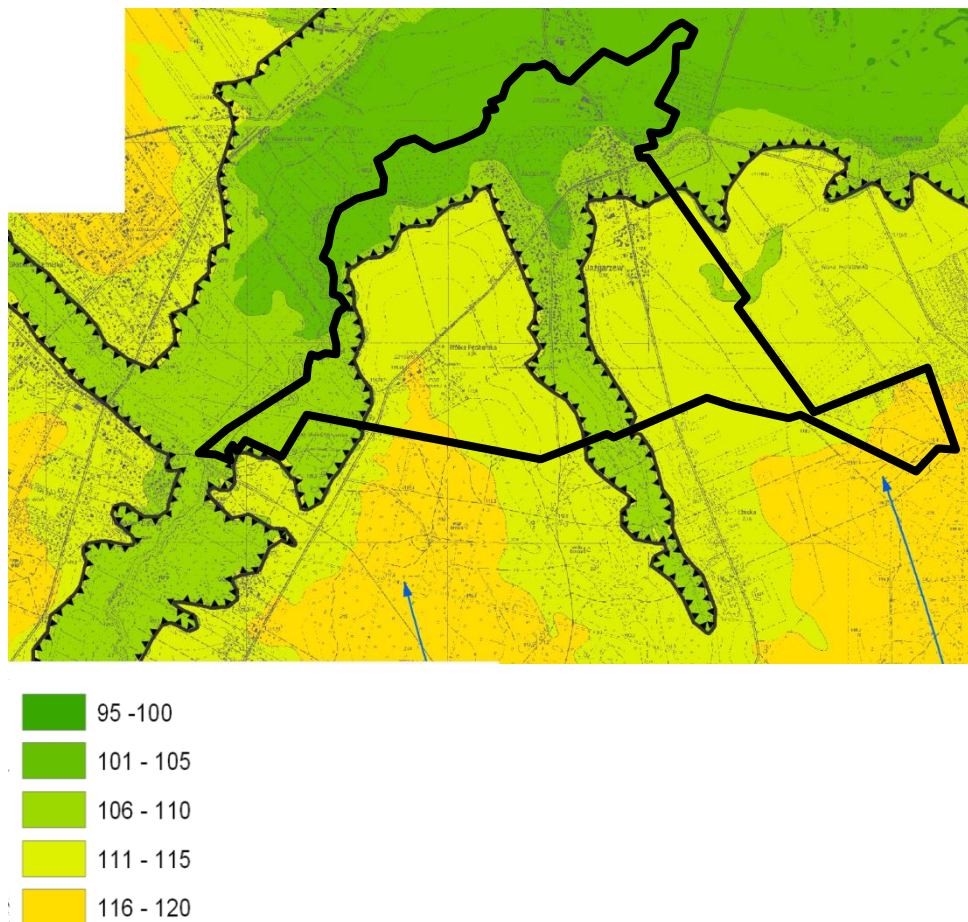
W obrębie Niziny Środkowomazowieckiej granice powiatu obejmują mezoregiony Równiny Warszawskiej i Doliny Środkowej Wisły oraz Równiny Łowicko – Błońskiej. W obrębie Wzniesienia Południowomazowieckiego, granice powiatu obejmują mezoregion Wysoczyzny Rawskiej.

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

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

Równina w obrębie gminy Piaseczno przecięta 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 sąsiadujący w części północnej i zachodniej z rzeką Jeziorką oraz pasmem w części centralnej przebiegający w kierunku południowym - położony jest w pradolinie rzeki, na wysokości pomiędzy 101 m n.p.n. do 110 m n.p.n. , w części południowej - na tarasie nadzalewowym, na wysokości pomiędzy 111 m n.p.n. do 120 m n.p.n. Powierzchnia równiny jest tutaj zdecydowanie płaska. Wody gruntowe na terenach zabudowanych występują na głębokości powyżej 2 m.



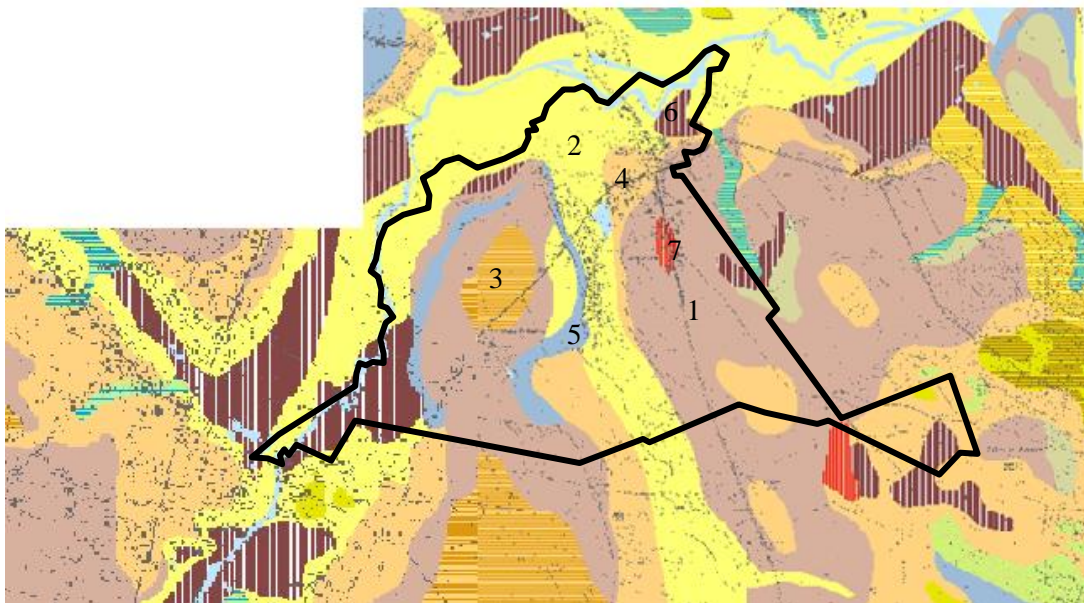
Rysunek 2 Położenie obszaru na tle jednostek geomorfologicznych (źródło: ekofizjografia gminy Piaseczno)

#### **Warunki geologiczno – gruntowe, gleby**

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

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

- Na ogół dobre warunki budowlane (piaski i żwiry, gliny), występowanie wód gruntowych na głębokości 2-10 m):
  - piaski i mułki wodnolodowcowe – akumulacja wodnolodowcowa z deglacji arealnej(3);
  - gliny zwałowe i ich rezydwa – akumulacja lodowcowa(1) ;
  - piaski wodnolodowcowe lokalnie ze żwirami (4)
  - ły, mułki warwowe i piaski zastoiskowe – akumulacja zastoiskowa(5);
  - piaski i mułki kemów na glinach zwałowych miejscami z pokrywami żwirowymi (7)
- Zmienne warunki posadowienia – występowanie wód gruntowych w postaci ciągłej warstwy wodonośnej poniżej 2,0 ppt, fragmentarycznie brak występowania wód gruntowych :
  - piaski i żwiry rzeczne lokalnie na torfach oraz muły i ły(2)
- Grunty organiczne nie nadające się do bezpośredniego posadowienia – płytkie występowanie wód gruntowych:- torfy (6)



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

W obszarze opracowania zalegają głównie gleby brunatne wylugowane, lokalnie czarne ziemie . Gleby rolne zostały zakwalifikowane do kompleksów przydatności do 5 (żytni dobry), lokalnie do 9 (zbożowo-pastewny słaby) i 3z (użytki zielone średnie).W przewadze gleby IVa i IV b klasy bonitacyjnej gruntów rolnych .

#### **Kopaliny**

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

#### **Wody powierzchniowe**

W obszarze opracowania występuje rzeka Jeziorka stanowiąca dominujący element sieci hydrograficznej w gminie Piaseczno. Rzeka o długości 66,3 km i powierzchni dorzecza 975 km<sup>2</sup> (liczone wraz z górnym biegiem rzeki Czarnej) jest lewym dopływem Wisły, płynącym z Wysoczyzny Rawskiej przez Równinę Warszawską do Doliny Środkowej Wisły. Źródła rzeki znajdują się na wysokości 188 m n.p.m. w pobliżu wsi Huta Lutkowska, na południe od Mszczonowa. W górnym



biegu Jeziorka płynie w wąskiej dolinie, zajętej przez łąki i pastwiska. Po kilkunastu kilometrach dolina rozszerza się, a w jej dnie zlokalizowano pozostałości dawnych stawów. Bieg rzeki jest w wielu miejscach kręty, koryto raczej wąskie i niezbyt głębokie, dno i brzegi przeważnie piaszczyste. Jeziorka uchodzi do Wisły sztucznie przekopanym korytem poniżej miasta Konstancin-Jeziorna na wysokości 83,5 m n.p.m. Wszystkie wody powierzchniowe należą do zlewni rzeki Jeziorki, która zbiera wody z sąsiednich gmin.

### Wody podziemne

Obszar gminy Piaseczno położony jest w regionie mazowieckim, subregionie centralnym (zgodnie z podziałem regionalnym wód podziemnych wg B. Paczyńskiego). Poziomy wodonośny, stanowiący 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 pliocenkich 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 m<sup>3</sup>/h, szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 145 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 Wołę Gołkowską przez Piaseczno występuje poziom czwartorzędowy aQ/Tr III. Główny poziom wodonośny jest tu słabo izolowany, a miejscami nawet pozbawiony izolacji od powierzchni terenu. Występuje on na głębokości od 5 do 15 m. Jego miąższość wynosi 10-20 m w części zachodniej do 20 – 40 w części wschodniej. Przewodność wynosi 200-500 m<sup>2</sup>/24h, natomiast wydajność potencjalna studzien jest bardzo zróżnicowana i waha się w granicach 10-30 m<sup>3</sup>/h do 70-120 m<sup>3</sup>/h (w okolicach Siedlisk). Przeważnie jakość wody jest średnia, jedynie w okolicy Piaseczna jest zła i wymaga skomplikowanego uzdatniania. Stopień zagrożenia wód tego poziomu jest bardzo wysoki ze względu na znikomą izolację. Na obszarze jednostki występuje także podrzędne trzeciorzędowe piętro wodonośne.

Wg monitoringu jakości wód podziemnych prowadzonego przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska wody podziemne czwartorzędowe należą do III klasy czystości wód, tj. o zadawalającej czystości.

Jakość wód podziemnych na terenie gminy Piaseczno opisuje poniższa tabela:

Numer otworu	Miejscowość	Poziom wodonośny	Klasa wód w 2007 r.	Wskaźniki w zakresie stężeń odpowiadających wodzie o niskiej jakości w 2007 r.	Klasa wód w 2010 r.	Wskaźniki w zakresie stężeń odpowiadających wodzie o niskiej jakości w 2010 r.	Klasa wód w 2012 r.	Wskaźniki w zakresie stężeń odpowiadających wodzie o niskiej jakości w 2012 r.
1712	Piaseczno	czwartorzęd	III	Fe	III	-	III	-

**Tabela 1** Jakość wód podziemnych na terenie gminy Piaseczno *Źródło - Monitoring jakości wód podziemnych w województwie mazowieckim w 2012 roku*, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie

### Stan powietrza

Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska przedstawionego w „Rocznej ocenie jakości powietrza województwa mazowieckiego” za rok 2012 na terenie powiatu

piaseczyńskiego (w granicach strefy mazowieckiej) nie występuje trwale zanieczyszczenie powietrza ze względu na ochronę zdrowia w zakresie: SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, Pb, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, CO, O<sub>3</sub>, które naruszałoby obowiązujące normy (klasa A). Zanieczyszczenie pyłem zawieszonym PM<sub>10</sub> klasyfikuje teren do strefy C i zgodnie z obowiązującymi przepisami naruszenie to kwalifikuje ten rejon do terenów, dla których istnieje ustawowy wymóg prowadzenia Programów Ochrony Powietrza. Na poziom stężenia pyłu w powietrzu największy wpływ ma emisja związana z transportem samochodowym oraz z energetycznym spalaniem 9 paliw. Trudno jest oszacować występującą również wielkość unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, dachów.

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

- zanieczyszczenia ze źródeł liniowych pochodzące z ruchu samochodowego (drogi 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.

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

### **Szata Roślinna**

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

- brakiem występowania buka, jodły, klonu jaworu, jarząba brekini oraz obecnością naturalnych placówek modrzewia polskiego i świerka,

- zanikiem we florze kserotermicznej gatunków pontyjskich i ilościowym przybytkiem roślin północno-wschodnich,
- stopniowym zanikiem roślin atlantyckich,
- panowaniem borów sosnowych o różnej przynależności socjologicznej oraz borów mieszanych z lipą drobnolistną,
- rozpowszechnieniem roślinności torfowiskowej i piaskowej.

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

- roślinność sadów i ogrodów przydomowych,
- roślinność ruderalna nieużytków,
- wilgotne łąki z udziałem olchy na obrzeżach naturalnej retencji wód,
- mniejsze powierzchnie zadrzewień z udziałem sosny, brzozy, dębu, robinii i topoli.

### **Fauna**

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

W wodach Jeziorki występuje duża różnorodność gatunkowa ryb (ok. 20 gatunków). Są to m.in.: płoć, szczupak, kielb, okoń, jelec, kleń, jaz, miętus, ciernik, cierniczek, ukleja oraz rzadko pojawiające się pstrągi – tęczowy i potokowy. Na brzegach wód spotkać można natomiast piżmaki i karczowniki.

### **Ekosystem i krajobraz**

Obszar objęty opracowaniem charakteryzuje się ekosystemem podmiejskim, w tle widoczny jest trend przekształcania tych terenów w ekstensywne podmiejskie osiedla domów jednorodzinnych. Ze względu na sposób zagospodarowania i zabudowy ekosystem tych terenów kształtują: zielen towarzysząca zabudowie jednorodzinnej, otwarte tereny rolnicze, teren lasów, zadrzewienia i zakrzewienia na terenach nieużytków, w dolinie rzeki Jeziorki i wzdłuż pozostałych cieków wodnych oraz żyjące na tych terenach zwierzęta.

Obszarem zasilania ekologicznego jest niewątpliwie rzeka Jeziorka wraz z przylegającymi terenami zieleni naturalnej, pełniąc rolę korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym.

### **Emitowanie hałasu**

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

### **Emitowanie pól elektromagnetycznych**

W analizowanym obszarze nie przebiegają trasy sieci elektroenergetycznej WN i WW.

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

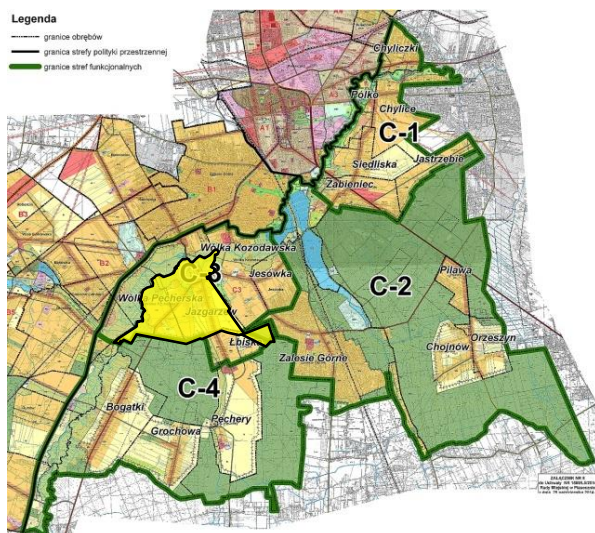
### Ryzyko występowania poważnych awarii

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

## 2.5. 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 C ekstensywnego rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i rozwoju usług turystycznych, w **podstrefie C-3** –rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz utrzymania terenów chronionych

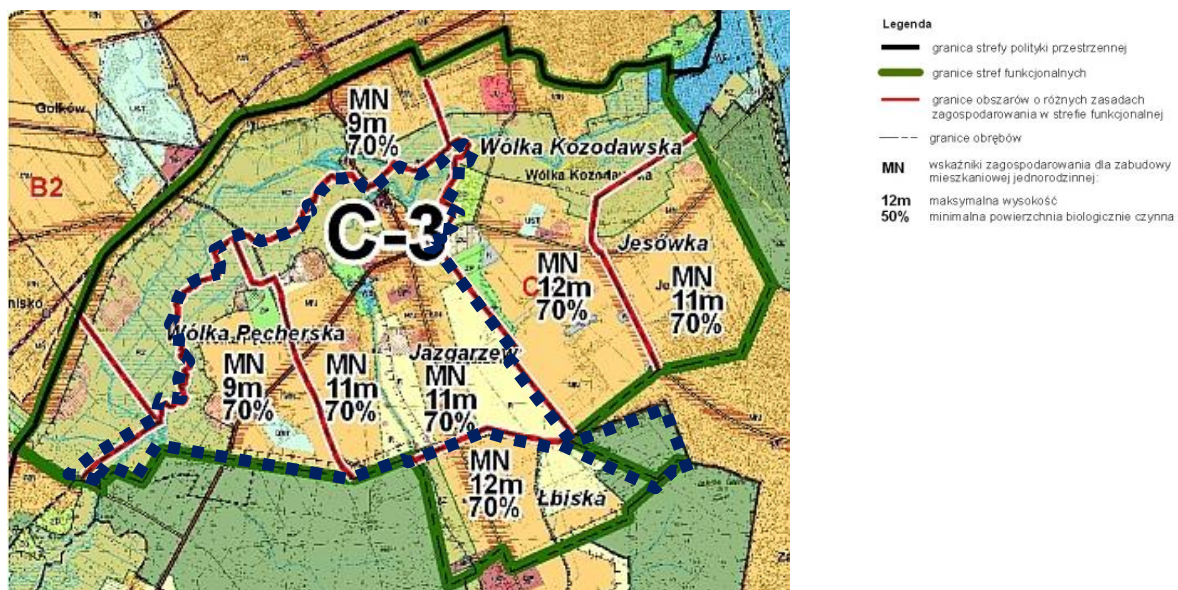


Rysunek 4 Struktura funkcjonalno- przestrzenna strefy C.

### W strefie C planuje 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).

Część obszaru opracowania położona w **podstrefie C-3** –rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz utrzymania terenów chronionych, dla której studium przewiduje następujące główne zasady zagospodarowania:



Rysunek 5 Zasady zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej w strefie C-3.

- 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:
  - kontynuacja istniejącej zabudowy w strefie C-1 w obrębach geodezyjnych: Chyliczki, Pólko PGR, Chylice, Siedliska, Jastrzębie, Żabieniec wraz z usługami o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym przewidzianymi w sąsiedztwie drogi krajowej nr 79;
  - rozwój funkcji mieszkaniowej w enklawach śródleśnych w obrębach geodezyjnych: Zalesie Górne, Żabieniec IRS, Chojnów, Orzeszyn, Pilawa, Nowinki w strefie C-2;
  - rozwój funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie terenów chronionych w obrębach geodezyjnych: Wólka Kozodawska, Jesówka, Jazgarzew, Łbiska, Wólka Pęcherska w strefie C-3;

- Zachowanie granic istniejącego zainwestowania, wyznaczonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obrębów geodezyjnych: Bogatki, Grochowa, Pęcbery Łbiska PGR, Pęcbery 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.

#### Zasady zagospodarowania terenów mieszkaniowych w strefie C-3

- w obrębie geodezyjnym **Jazgarzew**
  - maksymalną wysokość zabudowy - **11 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
  - realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej.
- w obrębie geodezyjnym **Wólka Pęcberska**
  - maksymalną wysokość zabudowy - **9 m**, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
  - realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej.

#### 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 usługowo-produkcyjnych (PU):**

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

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

- Nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki bez względu na lokalizację obiektów;
- Nakazuje się zabezpieczanie miejsc parkingowych w granicach własnej działki;
- Dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych czy terenów o funkcji wypoczynkowej przyjmuje się stworzenie pasów zieleni izolacyjnej ograniczających uciążliwości zakładów;
- Przyjmuje się wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej **40%** - w WOChK, poza WOChK 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 t.j. 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 wypoczynku i zieleni (ZP, ZD, ZC):**

- Dopuszcza się adaptację terenów rolnych;

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

#### **Dla terenów trwałych użytków zielonych (RZ):**

- Przyjmuje się wyłączenie spod lokalizacji obiektów kubaturowych;
- Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej w obszarach chronionych doliny rzeki Jeziorki, 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;
- Dopuszcza się dolesienia;
- Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej i związanej z obsługą rolnictwa dla gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 3 ha (z czego 80% na terenie gminy Piaseczno), z wyjątkiem terenów w granicach obszarów wspomagających system przyrodniczy gdzie dopuszcza się ten typ zabudowy dla gospodarstw o wielkości powyżej 5 ha (z czego 80% w gminie Piaseczno);
- Przyjmuje się kształtowanie formy architektonicznej obiektów mieszkaniowych na zasadach określonych w rozdziale IV.3.2.b.

#### **Dla terenów lasów (ZL):**

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

#### **Obszary chronione**

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

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu wraz ze Strefą szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK (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.),



- Chojnowski Park Krajobrazowy wraz z otuliną ( Rozporządzeniu Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego , Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1975).
- Obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami.

Przedmiot ochrony został omówiony szczegółowo w rozdziale nr 4.

#### **Uwarunkowania szczególne, wynikające z przepisów odrębnych**

- w zakresie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018r. Poz. 1722);
- W zakresie zachowania odległości zabudowy od granic cmentarza obowiązuje rozporządzenie ministra gospodarki komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. (Dz. U. 1959 nr 52 poz. 315) w sprawie określania, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze
- w zakresie ochrony jakości powietrza w obszarze planu obowiązuje Rozporządzenie Nr 66 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 31 poz. 9938) w sprawie programu ochrony powietrza dla powiatu piaseczyńskiego;
- teren wymaga ochrony klimatu akustycznego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- W zakresie przebiegu projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

## **2.6. Tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego dokumentu**

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

Obszar w granicach opracowania można podzielić pod względem przeznaczenia i użytkowania na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tereny rolne, tereny zakrzewień i zadrzewień w dolinie rzeki , tereny lasów oraz tereny komunikacji.

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

Pozostałe tereny w obszarze opracowania stanowią niezabudowane tereny rolne: głównie nieużytki porolne oraz trwałe użytki zielone i tereny leśne .

Najcenniejsze biologicznie stanowią na tym obszarze tereny zakrzewień i zadrzewień w dolinie rzeki Jeziorki , które pełnią rolę korytarzy ekologicznych oraz tereny zbiorników wodnych. Są to tereny wyłączone spod zabudowy.

### **Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływanie**

W obszarze opracowania obowiązują dwa plany miejscowe na mocy poniższych uchwał:

- a) Mppz części wsi **Jazgarzew** - uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 170/X/1999 z dnia 26.05.1999 r. ze zmianami ;

- b) Mppz części wsi **Wólka Pęcherska** - uchwała Rady Miejskiej w Piasecznie Nr 979/XLVI/2001 z dnia 24.10.2001 r.

Plan Wólki Pęcherskiej obejmuje cały obszar obrębu ewidencyjnego, plan Jazgarzewa część obszaru obrębu ewidencyjnego. Przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu miejscowego, tereny te zostaną zagospodarowane zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów. Część działek przeznaczonych w tych planach pod zabudowę stanowi tereny inwestycyjne a więc realizacja nowej zabudowy będzie wiązała się m.in. z ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej, lokalnym przekształceniem powierzchni ziemi w związku z posadowieniem fundamentów, wzrostem zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego, z indywidualnych źródeł ogrzewania, wzrostem ilości odpadów i ścieków sanitarnych oraz opadowych, wzrostem poboru energii i wód podziemnych, zmianami mikroklimatu w kierunku klimatu charakterystycznego dla terenów zurbanizowanych – m.in. ograniczeniem przewietrzania, usłonecznienia terenu, spadkiem wilgotności powietrza. Oddziaływania te są jednak przewidziane i ograniczone. Oddziaływania te są jednak przewidziane i ograniczone ustaleniami planów w zakresie ochrony środowiska, ład przestrzennego, przeznaczenia i sposobu zagospodarowania.

Dla części terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Jazgarzew, które nie posiadają regulacji odnośnie przeznaczenia i zagospodarowania terenów studium przewiduje częściowo rozwój funkcji mieszkaniowej oraz zachowanie terenów rolnych i leśnych.

## **2.7. 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**

### **3.3. Cel i zakres projektu planu**

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały Nr 160/VIII/2015 z dnia 13 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR, projekt planu sporządza się z uwagi na złożone wnioski, które i dotyczyły zmiany przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zmian w układzie komunikacyjnym co wpisuje się w politykę przestrzenną gminy Piaseczno z jednoczesnym uzupełnieniem struktury funkcjonalno –przestrzennej obszaru Gołkowa o funkcję dopuszczone w studium t.j usługi sportu i turystyki, usługi publiczne, usługi lokalne w strukturach mieszkaniowych oraz tereny zieleni.

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

- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasad kształtowania krajobrazu;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu; maksymalna i minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej , minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy , minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ;
- 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, w tym zakaz zabudowy ;
- 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;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych .

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 następujące przeznaczenia terenów:

- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej ;
- MNE– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- U- tereny zabudowy usługowej;
- UO- tereny usług oświaty;
- UW –tereny usług kultu religijnego;
- UP- tereny usług publicznych
- UST – tereny usług sportu i turystyki ;
- ZD – tereny ogrodów działkowych;
- R – tereny rolne;
- ZP- tereny zieleni urządzonej;
- ZL - tereny lasów;
- RZ - tereny trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek;
- Wp– tereny wód powierzchniowych.
- W - teren ujęcia wody.
- tereny komunikacji
  - publicznej :
    - KDG – droga klasy głównej,
    - KDZ – drogi klasy zbiorczej,
    - KDL – drogi klasy lokalnej,
    - KDD – drogi klasy dojazdowej,
    - KPJ - ciągi pieszo – jezdne ;
    - KP- ciągi piesze.
  - niepublicznej KDW – drogi wewnętrzne

W ustaleniach planu przewidziano zachowanie oraz nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych z towarzyszącą zielenią urządzoną, usługi sportu i turystyki jak również ochronę terenów doliny rzeki Jeziorki tereny rolne i tereny lasów - wyłączonych spod zabudowy. Uzupełniono istniejący układ komunikacyjny z zabezpieczeniem rezerw geodezyjnych na realizację infrastruktury technicznej.

### 3.4. Charakterystyka ustaleń projektu planu

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

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do **25m (12m)**, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury z zakresu łączności publicznej dla których nie ustala się maksymalnej wysokości;
- 4) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy, usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego skutkującego zwiększeniem powierzchni zabudowy w tym pasie terenu.

W zakresie sposobu wykończenia elewacji budynków i dachów:

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów,
- 2) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, drewnem, ceramiką lub innymi materiałami naturalnymi;
- 3) dopuszcza się tworzywa sztuczne imitujące materiały tradycyjne;
- 4) zakazuje się stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) ustala się pokrycie dachów spadzistych gontem, dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej;

#### Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Wskazuje się granice :
  - 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 2) Strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - 3) Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
  - 4) Otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
2. Ustala się zasadę zagospodarowania tych obszarów w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu tego terenu związane z obowiązującymi przepisami powołującymi ten obszar.

**W zakresie ochrony środowiska :**

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg.
- 2) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów, z wykluczeniem urządzeń do obsługi poszczególnych posesji;
- 4) na obszarze objętym planem wprowadza się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień;

- 5) dopuszcza się usuwanie drzew kolidujących z realizacją inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego;
- 6) obszar planu znajduje się w granicach systemu wspomagającego system przyrodniczy gminy.

#### **W zakresie ochrony przed hałasem:**

Ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN, MN/U, MNE do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny oznaczone symbolem UP, UO do terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 3) tereny oznaczone symbolem UST, ZD: do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### **W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:**

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się kanalizowania i zasypywania cieków wodnych, rowów melioracyjnych, kanałów i zbiorników wodnych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS;
- 4) ustalenia pkt. 3 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek ;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy;;

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych o nr ew. 61/4,/5,/6,/10, /29 , /33, /45, /47, /48 AZP w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
2. Na terenach położonych w granicach ww. stref obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.
3. Ustala się ochronę i zachowanie zabytków - kościoł pod wezwaniem Św. Rocha oraz plebania położonych w Jazgarzewie , wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (nr rejestru 960), podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
4. Wskazuje się budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - 1) Dom przy ul. Głównej 5 w Jazgarzewie – GEZ UiA.0050.1.2016, nr karty zab. 14;
  - 2) Dom przy ul. Głównej 7 w Jazgarzewie - GEZ UiA.0050.1.2016, nr karty zab. 14
  - 3) Dom nr 4 w Wólce Pęczerskiej - GEZ UiA.0050.1.2016, nr karty zab. 210;
  - 4) Dom nr 3 w Wólce Pęczerskiej - GEZ UiA.0050.1.2016, nr karty zab. 209;
  - 5) Ogród z aleją - GEZ UiA.0050.1.2016, nr karty zab. 208;
  - 6) Dom nr 2 w Wólce Pęczerskiej - GEZ UiA.0050.1.2016, nr karty zab. 207;
5. W stosunku do w/w obiektów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków oraz ustala się ich ochronę w zakresie zachowania wyrazu architektonicznego .

#### **Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

##### **W zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 2) w przypadkach określonych w pkt. 1 należy uwzględnić ograniczenia i zakazy w lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;

- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji, przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

**W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 32
- 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.

**W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:**

- 1) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej;
- 2) zakazuje się realizacji przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 3) przekrój przewodu nie mniejszy niż DN 40;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do ziemi oraz do wód powierzchniowych.

**W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) dopuszcza się retencję wód opadowych i roztopowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód opadowych i roztopowych.

**W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) zasilenie z systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220kV/110kV/15KV i rozdzielni 15kV istniejącymi liniami kablowymi lub napowietrznymi oraz projektowanymi liniami kablowymi 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

**W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:**

- §1 dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- §2 przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż  $\phi 40$ ;
- §3 możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- §4 nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu lub na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrza;

W zakresie infrastruktury **telekomunikacyjnej z zakresu łączności publicznej** ustala się możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i przyrody.

W zakresie **gospodarki odpadami**:

- 1) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie.
- 2) zakazuje się składowania w obszarze planu wszelkich odpadów, w tym gruzu.

### 3.5. Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych form użytkowania

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

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania terenu		
		Max. wysokość zab. [m]	Wskaźnik max. intensywności zab.	Minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej [%]
MN <i>(w zależności od lokalizacji terenu)</i>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	11,0 - zab. mieszk. 6,0 - garaże i bud. gospod.	0,5	70
		9,0 - zab. mieszk. 6,0 - garaże i bud. gospod.	0,3	80
		9,0 - zab. mieszk. 6,0 - garaże i bud. gospod.	0,1	85
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	11,0 - zab. mieszk. i usług 6,0 - garaże i bud. gospod.	0,6	70
MNE	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	8,4 - zab. mieszk. i usług 6,0 - garaże i bud.	0,1	85
U	tereny zabudowy usługowej	11 - zab. usług. 6,0 - garaże i bud.	0,7	60
UO	tereny usług oświaty	12 - zab. usług. 6,0 - garaże i bud.	3,0	10
UP	tereny usług publicznych	12,0 - zab. usług. 6,0 - garaże i bud. gospod.	0,7	50
UW	tereny usług kultu religijnego	12,0 - zab. usług. 18,0 - dominanta 6,0 - garaże i bud. gospod.	0,5	70
UST	tereny usług sportu i turystyki	11,0 - zab. usługowej 6,0 - garaże i bud. gospod..	0,5	60

Tabela 2 Szczegółowe ustalenia projektu planu dla poszczególnych form użytkowania

## 4. WPLYW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU NA OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY

### 4.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

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

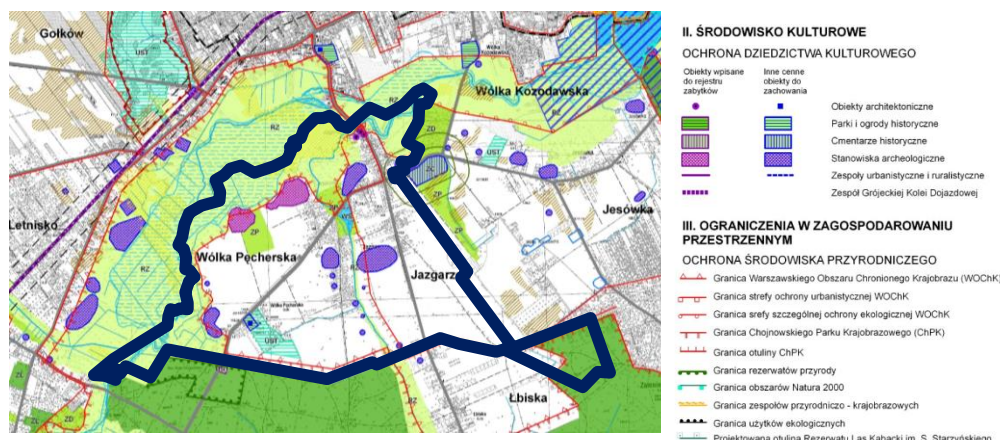
Obszar objęty opracowaniem podlega ochronie na mocy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 13 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870 z późn. zm.). Na terenie Obszaru wprowadzono ww. rozporządzeniem ustalenia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

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

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

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

Obszar objęty opracowaniem dla terenu w obrębach ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęcherska PGR znajduje się w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Strefy szczególnej ochrony ekologicznej.



W strefie **zwykłej** Obszaru zakazuje się:



- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony Środowiska;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

W granicach strefy zwykłej WOChK obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi uwzględnia obowiązujące rozporządzenie w sprawie WOCHK zabezpieczając ten obszar przed zbyt intensywną zabudową i jej nadmiernym oddziaływaniem na środowisko.

**W strefie szczególnej ochrony ekologicznej zakazuje się:**

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.);
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu (...);
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym, lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno błotnych;
- 7) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

W granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej obszar przeznaczono pod tereny użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek – bez prawa zabudowy .

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

#### **4.2. Chojnowski Park Krajobrazowy**

Utworzony został dnia 1 czerwca 1993 roku, na mocy Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego nr 9 poz. 100 z późniejszymi zmianami).

Park obejmuje powierzchnię 6796 ha, natomiast jego otulina 4727 ha. Położony jest na terenie gmin: Góra Kalwaria, Konstancin – Jeziorna, Piaseczno, Prażmów i Tarczyn. W granicach gminy Piaseczno leży 3 710 ha Parku oraz 1 380 ha otuliny. Większość lasów w gminie Piaseczno – 90% należy do obszaru Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Chojnowski Park Krajobrazowy jest parkiem typowo leśnym. Niemalże 75 % (6090 ha, w tym 2 780 ha na terenie gminy Piaseczno) powierzchni Parku zajmują Lasy Chojnowskie, użytki rolne stanowią 14 % powierzchni Parku (950 ha, w tym 350 ha na terenie gminy Piaseczno), pozostałą część zajmują wody (180 ha na terenie gminy Piaseczno) i tereny mieszkalne. Na terenie gminy Piaseczno obejmuje on dolinę rzeki Jeziorki oraz najcenniejsze kompleksy leśne położone w południowej części gminy. Są to: dolina rzeki Jeziorki, Pas Wólka Pęczerska – Grochowa, Pas od Nowinek po południowe tereny Zalesia Górnego, kompleks Żabieniec – Jastrzębie – Wilczynek – Nowinki, z wyłączeniem następujących enklaw: Pilawa, Orzeszyn, Chojnow, Bogatki i Grochowa.

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urzęd. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1975). na terenie Parku zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo Ochrony Środowiska;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia w nich 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 nawodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- pozyskiwania do 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 przeciwpowodziowych lub przeciwsuwiskowym lub budowa, 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 rzeki, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej i rybackiej;
- 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 ściółkową;
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;

- organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

W granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego w obszarze opracowania tereny te w większości przeznaczono pod funkcje użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek (RZ). W obrębie ewidencyjnym Jazgarzew w granicach CHPK dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w granicach niektórych wybranych terenów, dostosowano nieprzekraczalną linię zabudowy, która została poprowadzona po granicy CHPK (teren w granicach CHPK jest bez prawa zabudowy kubaturowej).

W obrębie ewidencyjnym Wólka Pęcherska w granicach CHPK znajdują się tereny MNE – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej dla których nieprzekraczalna linia zabudowy została poprowadzona przed lub po granicy CHPK (teren w granicach CHPK jest bez prawa zabudowy kubaturowej) .

Dla w/w terenów ustalono następujące przeznaczenie:

- **MN (w granicach CHPK) - ustala się przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
  1. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ;
    - 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
  2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1 000 m<sup>2</sup>** - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz **800 m<sup>2</sup>**- dla jednego budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
    - 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej **70%**;
    - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej **0,5** ;
    - 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,05**
    - 5) maksymalna wysokość:
      - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej- **11,0m** ;
      - b) garaży i budynków gospodarczych- **6,0m**;
    - 6) geometria dachu:
      - a) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci dachowych nakaz jednakowych spadków;
      - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu;
      - c) nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich .
  3. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
    - 1) minimalna wielkość działki - **1 000 m<sup>2</sup>** -
    - 2) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż:
      - a) **25,0m** - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ;
      - b) **18,0m**- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
    - 3) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.
- **MNE (w granicach CHPK) - ustala się przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej .**
  1. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ;
  2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej **5 000 m<sup>2</sup>**
- 2) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - **85%**,
- 3) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej - **10%**,
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – **0,1**;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - **0,05**
- 6) maksymalna wysokość:
  - a) budynków w zabudowie mieszkaniowej- **8,4 m**
  - b) garaży i budynków gospodarczych- **6,0 m**;
- 7) geometria dachu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu- lub wielospadowe o spadkach od **20°** do **45°** w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połąci dachowych nakaz jednakowych spadków;
  - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne **20°** w stosunku do poziomu;
  - c) nie dopuszcza się stosowania dachów płaskich .
- 8) W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału ustala się:
  - a) minimalną wielkość działki **5 000 m<sup>2</sup>** ;
  - b) front nowo wydzielanej działki nie mniejszy niż **50,0 m** - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ;
  - c) minimalny kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: **od 70° do 110°**, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta.

Założenia przyjęte dla przedmiotowych terenów w projekcie planu, zabezpieczają te obszary przed zbyt intensywną zabudową i jej nadmiernym oddziaływaniem na środowisko.

Analizując cel utworzenia Chojnowskiego Parku Krajobrazowego w odniesieniu do cech i stanu środowiska oraz stanu zagospodarowania terenu w obszarze opracowania, należy wskazać, że realizacja projektowanych ustaleń planu nie wpłynie niekorzystnie na walory i funkcje, zarówno w obszarze opracowania jak i na terenach sąsiadujących. Projekt planu zakłada przeznaczenie terenów podporządkowane ich walorom środowiskowym oraz zgodnie ze stanem prawnym.

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

### **5.1. Przewidywane 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:

- 1) zabudowy mieszkaniowej;
- 2) garaży i parkingów samochodowych;
- 3) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- 4) obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) zabudowy usługowej;
- 6) obiektów usług hotelarskich i turystyki.

Ustalono też zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów do gromadzenia, sortowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym sortowni i spalarni śmieci oraz wszelkiego rodzaju lądowisk samolotów, w odległości mniejszej niż 1000 m. od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową z wykluczeniem urządzeń do obsługi poszczególnych posesji.

Powyższa lista wynika z faktu, iż zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., Poz. 1839), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się m.in.:

- zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, objęta ustaleniami mpzp, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha (poza obszarami chronionymi);
- zabudowa usługowa, objęta ustaleniami mpzp, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha (poza obszarami chronionymi);
- ośrodki wypoczynkowe lub hotele, zlokalizowane poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019 r. poz. 393), wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 2 ha (poza obszarami chronionymi);
- garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha (poza obszarami chronionymi);
- drogi o nawierzchni twardej o całkowitej powierzchni przedsięwzięcia powyżej 1 km (poza obszarami chronionymi);
- stacje elektroenergetyczne lub napowietrzne linie elektroenergetyczne, o napięciu znamieniowym nie mniejszym niż 110 kV;
- rurociągi wodociągowe magistralne do przesyłania wody oraz przewody wodociągowe magistralne doprowadzające wodę od stacji uzdatniania do przewodów wodociągowych rozdzielczych;
- urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych;
- sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km.

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

## **5.2. Przewidywany wpływ na zasoby środowiska**

### **Wpływ na różnorodność biologiczną**

Ustalenia planu mają na celu zabezpieczenie warunków dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru, zachowania w maksymalnym stopniu ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenie presji antropogenicznej. Wyraża się to m.in. w zabezpieczeniu terenów niezabudowanych, ochronie i zachowaniu ciągłości korytarza ekologicznego, oraz ograniczeniach w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zabudowy, dostosowanych do uwarunkowań przyrodniczych oraz wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

### **Wpływ na rośliny i zwierzęta**

W skutek realizacji ustaleń planu nie przewiduje się tendencji do zmniejszania liczby występujących tu gatunków roślin i zwierząt i ich liczebności oraz pogorszenia warunków siedliskowych. Ustalenia planu mają na celu zabezpieczenie warunków dla przyrodniczego funkcjonowania tego obszaru, zachowania jego ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenie presji antropogenicznej na terenach cennych przyrodniczo.

W zakresie kształtowania zieleni w planie ustala się nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie ze wskaźnikami podanymi w ustaleniach szczegółowych .

W celu umożliwienia migracji zwierząt w planie nakazuje się realizację przepustów dla zwierząt w podmurówce ogrodzeń oraz odsunięcie zabudowy od cieków i zbiorników wodnych .

### **Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne**

W obszarze planu występuje naturalny ciek wodny jakim jest rzeka Jeziorka , która jest chroniona zapisami planu poprzez ustalenie dla niej funkcji terenów wód powierzchniowych Wp, a sąsiadujących z nią terenów pod funkcje terenów użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami w dolinach rzek (RZ) bez prawa zabudowy .

Główne źródła zanieczyszczeń wód:

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

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

Przyjęty w planie zapis o zaopatrzeniu w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej wpłynie na pobór wody ze śródlądowych wód powierzchniowych – rzeki Wisły.

### **Wpływ na jakość powietrza**

W obszarze opracowania występują dwa główne źródła zanieczyszczeń powietrza: związane z ruchem samochodowym oraz ogrzewaniem budynków. Projektowane tereny budowlane, mieszkaniowe i usługowe przyczynią się do powiększenia zapotrzebowania na energię cieplną i elektryczną, które z uwagi na konwencjonalne źródła energii wiążą się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery. Wzrost terenów zabudowanych będzie wiązał się również ze zwiększeniem natężenia ruchu, co w konsekwencji będzie również generowało hałas.

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

stosowanie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak gaz ziemny, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny.

#### **Wpływ na powierzchnię ziemi**

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

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

#### **Wpływ na krajobraz**

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

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

#### **Wpływ na klimat**

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

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

Negatywnymi oddziaływaniami długoterminowymi na klimat mogą być: wzrost zanieczyszczenia powietrza i wzrost emisji hałasu. W planie ustalono ograniczenia względem negatywnych oddziaływań na klimat poprzez zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

#### **Wpływ na zasoby naturalne**

W planie nie przewiduje się pozyskiwania kopalin.

### **5.3. Wpływ na zabytki i dobra materialne**

W planie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Nakazuje się ochronę obiektów wpisanych do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz obiektów i parku ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Ustala się również ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.

### **5.4. Wpływ na jakość życia ludzi**

Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod inwestycje w obszarze obrębów ewidencyjnych Jazgarzew i Wólka Pęczerska przyczyni się do powstania nowych miejsc zamieszkania, zaś tereny usług mogą przyczynić się do powstania nowych miejsc pracy. Poprawie ulegną warunki komunikacyjne na obszarze objętym planem. Projektowany lokalny układ komunikacyjny oraz wzrost terenów zainwestowanych może przyczynić się do zwiększenia ruchu samochodowego ale spowoduje jednocześnie poprawę bezpieczeństwa.

Obecne i projektowane przeznaczenie wiąże się z zapewnieniem energii cieplnej i elektrycznej, które z uwagi na konwencjonalne źródła będą powodować emisję zanieczyszczeń do atmosfery. W planie przyjęto jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie indywidualne. Dopuszcza się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nie przekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych, jak również rozwój infrastruktury technicznej w sposób zapewniający w obszarze planu preferencję w zaopatrzeniu w energię cieplną następujących czynników grzewczych: gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii przyjazne dla środowiska. Ze względu na warunki klimatyczne zapotrzebowanie na energię cieplną charakteryzuje się sezonowym wzrostem w zimie. Wpływa to na zwiększoną emisję gazów do atmosfery głównie w okresie od połowy października do połowy kwietnia.

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



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

W zakresie ochrony przed hałasem w obszarze planu ustala się odsunięcie nowej zabudowy mieszkaniowej od ulic zgodnie z rysunkiem planu. Zakwalifikowano również poszczególne tereny do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN, MN/U, MNE do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem UP, UO do terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) tereny oznaczone symbolem UST, ZD: do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Oddziaływanie związane z emisją hałasu powstającego w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, bądź eksploatacji infrastruktury powinno się zamykać w granicach działki. W planie nie przewidziano dla nowo wprowadzanych funkcji odstępstw od obowiązujących norm.

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

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

### **5.5. Oddziaływanie transgraniczne**

Skutki ustaleń planu nie będą miały zasięgu transgranicznego.

### **5.6. Ryzyko występowania poważnych awarii**

Ustalenia planu nie powodują ryzyka wystąpienia poważnych awarii.

## **6. PODSUMOWANIE**

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

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

## 6.2. Rozwiązania alternatywne

Nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych w odniesieniu do projektowanego przeznaczenia i funkcji terenów, ponieważ jest ona podyktowana ich obecnym zagospodarowaniem lub przeznaczeniem w obowiązującym studium. Można natomiast rozważyć przyjęcie bardziej restrykcyjnych wymagań proekologicznych w ramach projektowanych funkcji. Alternatywne rozwiązania w tym zakresie przedstawiono poniżej.

Elementy objęte prognozą	Proponowane rozwiązania alternatywne
Zanieczyszczenie powietrza	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nakaz częściowego zaopatrzenie obiektów w ciepłą wodę ze źródeł energii odnawialnej (baterie słoneczne, pompy ciepła),</li> <li>• ograniczenie transportu indywidualnego, nakaz stworzenia strefy pieszej w rejonach zabudowy, rozbudowa sieci dróg rowerowych;</li> </ul>
Wytwarzanie ścieków	wtórne wykorzystanie części ścieków;
Wytwarzanie odpadów	ograniczenie możliwości stosowania opakowań plastikowych;
Hałas i wibracje	stosowanie nawierzchni cichobieżnych, co pozwoli ograniczyć hałas;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	brak wniosków
Ryzyko poważnych awarii	brak wniosków
Wody powierzchniowe	brak wniosków
Wody podziemne	wykonywanie badań geotechnicznych w przypadku stosowania szamb,
Rzeźba terenu	zakaz podpiwniczania budynków;
Gleba	zakaz przekształcania wierzchniej warstwy gleby;
Klimat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ograniczenie ruchu samochodowego poprzez wprowadzenie ciągów pieszych,</li> <li>• nakaz stosowania „zielonych dachów”;</li> </ul>
Pokrywa roślinna	zakaz wprowadzania gatunków obcych;
Świat zwierzęcy	brak wniosków
Krajobraz	lokalizowanie tylko takich inwestycji, których gabaryty i forma architektoniczna nie obniżą walorów krajobrazowych;
Prawne formy ochrony ożywionych i nieożywionych elementów środowiska	brak wniosków
Elementy kulturowe środowiska	brak wniosków
Środowisko życia człowieka	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nakaz stosowania kablowych sieci elektroenergetycznych,</li> <li>• nakaz stosowania „zielonych dachów”;</li> </ul>

Tabela 3 Proponowane rozwiązania alternatywne

### 6.3. Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu w obszarze opracowania

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

W ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę, w projekcie planu wyodrębniono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych (MN/U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MNE) tereny usług nieuciążliwych (U), tereny usług oświaty (UO), tereny usług publicznych (UP), tereny usług kultu religijnego (UW) oraz tereny usług sportu i turystyki (UST). Dla terenów tych wyznaczono linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu i ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania, w tym minimalną powierzchnię biologicznie czynną (Tabela nr 2). Ponadto w planie wprowadzono szereg ustaleń mających na celu ochronę zasobów środowiska, walorów kulturowych i zabytkowych jak i ładu przestrzennego. Plan przewiduje kontynuację istniejących funkcji na omawianym obszarze wprowadzając jednocześnie zasady zagospodarowania i wyposażenia w infrastrukturę techniczną, które pozwolą zminimalizować negatywny wpływ terenów inwestycyjnych na środowisko.

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

Elementy objęte prognozą	Prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu
Zanieczyszczenie powietrza	<ul style="list-style-type: none"><li>• ewentualny wzrost zanieczyszczeń związanych z ruchem samochodowym, który może wzrosnąć w skutek zwiększenia terenów zabudowanych</li><li>• obniżenie uciążliwości emisji zanieczyszczeń z indywidualnych źródeł ciepła ze względu na nakaz stosowania paliw czystych ekologicznie.</li></ul>
Wytwarzanie ścieków	<ul style="list-style-type: none"><li>• zwiększenie ilości wód opadowych i ścieków sanitarnych wymagających odprowadzenia do kanalizacji z terenów zabudowanych oraz z terenów komunikacji;</li><li>• pełne zabezpieczenie odbioru wytworzonych ścieków bytowych.</li></ul>
Wytwarzanie odpadów	ewentualny wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych oraz innych związanych z realizowanymi usługami;
Hałas i wibracje	możliwy wzrost hałasu wywołany wzmożonym ruchem samochodowym;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	nie przewiduje się nowych źródeł;
Ryzyko poważnych awarii	nie przewiduje się ryzyka poważnych awarii;
Wody powierzchniowe	nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na wody powierzchniowe w obszarze

	opracowania, przestrzeganie ustaleń planu może prowadzić raczej do poprawy jakości wód.
Wody podziemne	ewentualne okresowe i miejscowe obniżenie poziomu wód gruntowych w związku z realizacją nowej zabudowy oraz zmniejszeniem zasilania z ograniczonej powierzchni biologicznie czynnej;
Rzeźba terenu	możliwe lokalne przekształcania rzeźby terenu związane z wprowadzeniem zabudowy na niezagospodarowanych terenach lub w związku z pracami remontowymi istniejącej zabudowy lub jej wymianą;
Klimat	może nastąpić wzmocnienie cech charakterystycznych dla klimatu terenów zurbanizowanych;
Pokrywa roślinna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zmniejszenie na terenach inwestycyjnych powierzchni pokrytej szatą roślinną na skutek przeznaczenia ich pod nową zabudowę,</li> <li>• zachowanie roślinności cennej przyrodniczo;</li> </ul>
Świat zwierzęcy	bez wpływu;
Krajobraz	ustalenia planu chronią walory krajobrazowe tego obszaru;
Prawne formy ochrony żywych i nieożywionych elementów środowiska	bez zmian

Tabela 4 Prognozowane zmiany w obszarze planu

#### 6.4. Ogólna ocena oddziaływania ustaleń planu poza obszarem opracowania

Negatywny wpływ na środowisko i warunki życia mieszkańców i użytkowników terenów sąsiednich wiąże się głównie z rozprzestrzenianiem zanieczyszczeń powietrza i hałasu pochodzenia komunikacyjnego. Stopień tego oddziaływania będzie taki sam jak w przypadku obszaru planu to znaczy głównie w pasach drogowych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Emisja bezpośrednia gazów będzie dotyczyć realizowanej zabudowy zaopatrywanej w ciepło z indywidualnych źródeł grzewczych oraz układu ulicznego. Oddziaływanie poza obszarem planu będzie się również wiązało z produkcją odpadów i ścieków. Ustalenia planu zakładają odprowadzanie ścieków i odpadów poza obszar planu. Jednak ze względu na ustalenia ograniczające oddziaływanie na środowisko, negatywne oddziaływanie 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 oddziaływanie przedstawiono poniżej.

Elementy objęte prognozą	Prognozowane zmiany
Zanieczyszczenie powietrza	<ul style="list-style-type: none"> <li>wzrost oddziaływania na skutek wzrostu zapotrzebowania na energię cieplną i elektryczną,</li> <li>ewentualny wzrost zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego</li> </ul>
Wytwarzanie ścieków	wzrost ścieków odprowadzanych poza obszar planu;
Wytwarzanie odpadów	konieczność zapewnienia przetworzenia, utylizacji lub składowania odpadów poza obszarem ich wytwarzania;
Hałas i wibracje	ewentualny wzrost poziomu hałasu komunikacyjnego;
Elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące	bez wpływu;
Ryzyko poważnych awarii	bez wpływu;
Środowisko życia człowieka	ewentualne pogorszenie warunków akustycznych i jakości powietrza wzdłuż dróg;
Wody powierzchniowe	bez wpływu;
Wody podziemne	bez wpływu;
Rzeźba terenu	bez wpływu;
Klimat	bez wpływu;
Pokrywa roślinna	bez wpływu;
Świat zwierzęcy	bez wpływu;
Krajobraz	bez wpływu;
Prawne formy ochrony ożywionych i nieożywionych elementów środowiska	bez wpływu;

Tabela 5 Prognozowane zmiany poza obszarem planu

## 6.5. Ocena zgodności projektu planu z opracowaniami i przepisami odrębnymi

### Zgodność z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi

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

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

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

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

Warunki zagospodarowania terenu oparte są na obowiązujących normach i standardach środowiskowych. W planie zapewniono warunki do ochrony środowiska w tym: wód

powierzchniowych i podziemnych, oszczędnego gospodarowania terenem przy jednoczesnym zachowaniu terenów cennych przyrodniczo. Przekroczenie norm środowiskowych pod względem jakości powietrza i hałasu może wiązać się z intensyfikacją ruchu samochodowego .

## **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.